| | |
|---|---|
| Sentencia impugnada: | Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 12 de mayo de 2011. |
| Materia: | Civil. |
| Recurrente: | Hipólito Álvarez de la Cruz. |
| Abogado: | Lic. Jesús Fragoso de los Santos. |
| Recurridos: | Felicia Ramírez Fajardo y Elisa Ramírez Fajardo. |
| Abogado: | Lic. Juan E. del Pozo Martínez. |

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 3 de agosto de 2016.
Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el señor Hipólito Álvarez de la Cruz, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0800060-5, domiciliado y residente en la calle Pedro Abreu núm. 46, del sector de Bayona, municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 165, de fecha 12 de mayo de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación" (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de junio de 2011, suscrito por el Licdo. Jesús Fragoso de los Santos, abogado de la parte recurrente Hipólito Álvarez de la Cruz, en el cual se invoca los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de julio de 2011, suscrito por el Licdo. Juan E. del Pozo Martínez, abogado de la parte recurrida, Felicia Ramírez Fajardo y Elisa Ramírez Fajardo;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 25 de abril de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez

Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 1ro. de agosto de 2006, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Dulce María Rodríguez de Goris, jueza de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el Art. 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en desalojo interpuesta por las señoras Felicia Ramírez Fajardo y Elisa Ramírez Fajardo contra el señor Hipólito Álvarez de la Cruz, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo dictó el 15 de septiembre de 2010, la sentencia civil núm. 01102-2009, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en DESALOJO, interpuesta por las señoras Felicia Ramírez Fajardo y Elisa Ramírez Fajardo, en contra del señor Hipólito Álvarez, y en cuanto al fondo acoge parcialmente en consecuencia. A) Se Ordena la rescisión del contrato de alquiler de fecha 25 de noviembre del año 2006 entre los señores FLOR MARÍA RAMÍREZ FAJARDO Y (sic) HIPÓLITO ÁLVAREZ DE LA CRUZ, legalizado por el Dr. JORGE PICHARDO TERRERO, Notario Público del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos; B) Ordena el desalojo del señor Hipólito Álvarez, o cualquiera otras personas que ocupen el inmueble siguiente: del Local Comercial y vivienda No. 46 de la Calle Pedro Abreu, Sector Bayona, Santo Domingo Oeste; C) Se Ordena la Ejecución Provisional de la Presente Sentencia, por los motivos antes expuestos; **SEGUNDO**: CONDENA al demandado Hipólito Álvarez, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho del Licdo. Juan E. del Pozo Martínez, quien afirma estarla avanzando en su mayor parte" (sic); b) que no conforme con dicha decisión fue interpuesto formal recurso de apelación por el señor Hipólito Álvarez de la Cruz, mediante acto núm. 623/10, de fecha 27 de septiembre de 2010, instrumentado por el ministerial Joan Eduardo Rodríguez Cruz, alguacil ordinario de la Undécima Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo dictó el 12 de mayo de 2011, la sentencia civil núm. 165, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: *"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor HIPÓLITO ÁLVAREZ DE LA CRUZ, contra la sentencia civil No. 01102-2009 de fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil diez (2010), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad a los preceptos legales que rigen la materia; **SEGUNDO**: en cuanto al fondo, RECHAZA el presente recurso de apelación, por improcedente y mal fundado, y en consecuencia, CONFIRMA la sentencia impugnada, conforme los motivos út-supra indicados; **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente, señor HIPÓLITO ÁLVAREZ DE LA CRUZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado de la parte recurrida, LIC. JUAN DEL POZO MARTÍNEZ, quien afirmó haberlas avanzado en su totalidad" (sic);*

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: "**Primer Medio**: Falta de base legal; **Segundo Medio**: Desnaturalización; **Tercer Medio**: Violación al derecho de defensa";

Considerando, que en el desarrollo de su primer, segundo y tercer medios de casación, reunidos para su estudio por estar vinculados, el recurrente manifiesta, en esencia, que: "Es evidente que dicha corte ha demostrado total desconocimiento de la materia puesto que ha procedido al rechazo del medio de inadmisión planteado por el recurrente sin dar motivo válido para ello, olvidando que es la misma resolución en sus numerales 2 y 4 que consagra la nulidad de la misma si en el plazo establecido no se iniciare el procedimiento de ley, por lo que su sentencia es a todas luces nula y debe ser revocada en cuanto a sus efectos; que la corte *a qua*, no solamente violentó el sagrado y legítimo derecho de defensa del hoy recurrente sino también los principios de contradicción al no dar respuesta en torno a los medios de prueba aportados por el recurrente y no sopesar el alcance jurídico de sus conclusiones, pero mucho peor aún, la referida sentencia de marras violenta la ley, al disponer en la letra C, de su dispositivo primero, la ejecución provisional de la misma, situación nunca vista en materia de desahucio, demostrando una vez más la juzgadora, total desconocimiento de la ley al respecto; que la

corte *a qua*, ha incurrido en la violación de los medios ya analizados, ya que ha desnaturalizado los hechos y documentos de la causa, tildando su decisión de falta de base legal al realizar unos cómputos totalmente erróneos en provecho de las hoy recurridas y cuya desnaturalización e incorrecto análisis, le ha impedido declarar la caducidad de la demanda en desalojo que han interpuesto las recurridas en detrimento del recurrente; que la corte no observó que el plazo a computar eran los 9 meses de la resolución, más los 180 días (6) meses contenidos en el artículo 1736 del Código Civil Dominicano, (plazo este que nunca fuera otorgado al inquilino recurrente por las hoy recurridas), por lo que evidentemente que dicho plazo venció ventajosamente en fecha 13 de febrero del año 2008, sin embargo, fue en fecha 7 del mes de mayo del 2009, cuando la parte recurrida, interpone su demanda, sin indicar ni otorgar el plazo previsto en el artículo 1736 del Código Civil al hoy recurrente; que al hacer un cálculo diferente es evidente que la corte *a qua* incurrió en el vicio de desnaturalización analizado, afectando su decisión puesto que la misma por ese solo hecho, está afectada de falta de base legal"(sic);

Considerando, que la corte *a qua* fundamentó su decisión en los motivos siguientes: "que en cuanto al alegato de que la demanda fue introducida violando los plazos contenidos en la citada resolución numerales 2 y 4 y muy especialmente violando el plazo de ocho meses de validez a contar de la conclusión del plazo concedido por la misma, sobre el particular tenemos que hacer una pequeña digresión (sic), la resolución 236/2007 establece en su numeral 2 que otorga un plazo de nueve meses a contar de la misma a los fines de que el inquilino disfrute un plazo previo al que le acuerda la ley No. 1758, modificada por el artículo 1736 y dicho artículo establece un plazo adicional que por tratarse de una casa destinada a fines comerciales es de 180 días, es decir 6 meses; que la suma de los 9 meses otorgados por el Control de Alquileres más los 6 meses o 180 días que otorga el artículo No. 1736 del Código Civil, y teniendo en cuenta que el punto de partida es la fecha 13 de noviembre del año 2007, ya que la resolución en su numeral 4 establece que la misma será válida por un plazo de 8 meses a contar de la conclusión del plazo concedido por esta resolución, más el plazo que especifica de conformidad con el artículo 1736 del Código Civil; que de todo lo anterior cabe concluir que el plazo otorgado al inquilino por la resolución en su numeral 2 terminaba en fecha 13 de febrero del año 2009, y teniendo la resolución una vigencia de 8 meses, al haber notificado la demanda en fecha 7 de mayo del año 2009, está dentro del plazo fijado, por lo que carece de veracidad el alegato de que la demanda es extemporánea y violatoria de los plazos establecidos en la resolución 236/2007 de fecha 13 de noviembre del año 2007, por lo que el agravio de caducidad de la resolución del control de alquiler y violación al artículo 1743, basado en tales argumentos es improcedente, mal fundado y carente de base legal; que en cuanto al agravio de falta de motivos, al plantar que la juez *a quo* desestimó la presentación de la caducidad de la resolución de control de alquiler y violación al artículo 1743 como medio de inadmisión sin dar motivos válidos, sobre el particular tenemos que la juez *a qua* en las páginas 7, 8, 9, 10 y 11 de la sentencia pondera el referido medio de inadmisión de manera exhaustiva y pormenorizada, por lo que al plantear falta de motivación carece de veracidad y en consecuencia debe ser rechazada sin mayores consideraciones; que en cuanto al agravio de violación al derecho de defensa, expresando en que alegadamente la juez *a quo* establece que la parte demandada hoy recurrente hace alegación, pero no presenta prueba alguna de tales afirmaciones ya que no han presentado a la copia del inventario depositado ante el tribunal *a quo*; que esta corte ha comprobado a través de los medios de prueba aportados, que ciertamente las señoras Felicia Ramírez Fajardo y Elisa Ramírez Fajardo, solicitaron por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios la autorización necesaria para iniciar un procedimiento de desalojo en contra de su inquilino señor Hipólito Álvarez de la Cruz, del local comercial de su propiedad, basado en que el mismo va a ser ocupado por sus propietarias, señoras Felicia Ramírez Fajardo y Elisa Ramírez Fajardo, durante dos años por lo menos, la cual le fue concedida mediante la indicada resolución 236-2007, de fecha 13 de noviembre de 2007, en la que se autoriza a dichas señoras a iniciar dicho procedimiento después de transcurrido el plazo de un (sic) nueve meses a partir de la fecha en que se dictó dicha resolución, así como también tomando en cuenta el plazo que acuerda el artículo 1736 del Código Civil (en este caso 180 días); que de lo antes dicho resulta que el desahucio del inquilino debe tener por causa una de las previsiones contenidas en el artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959, los cuales son de orden público, entre los cuales se contempla en su parte in fine el desahucio del inquilino del inmueble por persecución del propietario, cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario, cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge o por pariente de uno de ellos, durante dos años por lo menos, conforme procedieron a solicitar por dicha causa las

señoras Felicia Ramírez Fajardo y Elisa Ramírez Fajardo, el cual le fue autorizado válidamente por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, los cuales no fueron objeto de denegación alguna por parte recurrente; no habiendo probado el recurrente la veracidad de sus alegatos, cuando expone como fundamento principal "la parte recurrida hico una incorrecta apreciación en cuanto al cómputo de los plazos para iniciar el procedimiento de desalojo", siendo sus argumentaciones al respecto infundadas y carentes de base legal; que luego de verificada la sentencia recurrida, esta corte ha podido observar que la juez *a quo* ha obrado correctamente al acoger la referida demanda originaria, y ordenado el desalojo del inquilino señor Hipólito Álvarez de la Cruz del referido inmueble, al haber verificado y comprobado esta alzada que los plazos dispuestos por dicha resolución fueron cumplidos y respetados por la parte demandante hoy recurrida antes de lanzar su demanda en desalojo por desahucio, toda vez que tomando como punto de partida la fecha de la indicada resolución dictada por el control de alquileres, para el cálculo del plazo de nueve (09) meses concedido, el plazo de 180 días que dispone el artículo 1736 del Código Civil, ya que dichos plazos son sucesivos y adicionales, más la fecha de vigencia de la resolución la cual es de ocho meses, los mismos vencían el 13 del mes de octubre del año 2009, por lo que habiéndose introducido la demanda el 7 de mayo del 2009, la misma fue válidamente interpuesta luego de transcurridos los plazos concedidos por dicha resolución para incoar la misma; por lo que procedía como al efecto lo hizo la juez *a quo,* acoger la referida demanda originaria, habiendo esta corte comprobado que la juez *a quo* hizo una correcta aplicación del derecho y justa apreciación de los hechos, lo que nos conduce consecuentemente a adoptar en ese sentido los argumentos básicos en los que fundamentó dicha decisión"(sic);

Considerando, que en cuanto a la violación del derecho de defensa alegada por la parte recurrente, es importante destacar que la finalidad del derecho de defensa es asegurar la efectiva realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de evitar desequilibrios en la posición procesal de ambas partes e impedir que las limitaciones de alguna de las partes puedan desembocar en una situación de indefensión prohibida por la Constitución; dicha indefensión se produce cuando la infracción de una norma procesal provoca una limitación real del derecho a la defensa, originando un perjuicio irreversible para alguna de las partes, lo que no ocurre en la especie a juicio de esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicho derecho no se inscribe dentro del poder soberano que tienen los jueces para la valoración de las pruebas lo cual escapa al control casacional, salvo desnaturalización la cual procederemos a verificar subsecuentemente;

Considerando, que, por otro lado, esta Corte de Casación ha podido verificar, mediante el estudio del fallo objetado y la documentación aportada por ante la corte *a qua*, los hechos siguientes: "que fecha 25 de noviembre de 2006, fue suscrito un contrato de alquiler entre los señores Flor María Ramírez Fajardo e Hipólito Álvarez de la Cruz, mediante el cual la primera alquiló al segundo una casa, marcada con el No. 46, de la calle Abreu, del sector Bayona, Santo Domingo Oeste; que mediante Resolución No. 236-2007, emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, en fecha 13 de noviembre de 2007, se autorizó a las señoras Elisa Ramírez Fajardo y Felicia Mercedes Ramírez, en su calidad de propietarias del referido local, a iniciar un procedimiento de desalojo en contra del señor Hipólito Álvarez de la Cruz, inquilino, haciendo constar que dicho procedimiento debería ser iniciado después de transcurridos nueve meses a contar de la fecha de la referida resolución; que en fecha 7 del mes de mayo de 2009, mediante acto No. 307/09, las señoras Elisa Ramírez Fajardo y Felicia Ramírez Fajardo demandaron en desalojo al señor Hipólito Álvarez, de la cual fue apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo";

Considerando, que de los hechos anteriores esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido verificar que entre la resolución dictada el 13 de noviembre de 2007, por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la demanda introductiva de instancia de fecha 7 de mayo de 2009, transcurrieron 17 meses y 24 días, por lo que fueron cumplidos los plazos previos a la introducción de la demanda original; que en tal virtud el legislador lo que pretende que el inquilino disfrute el plazo previo otorgado por la ley y que este tenga el tempo suficiente para desocupar el inmueble arrendado, por lo que al establecer la corte *a qua* que fueron justamente observados los plazos anticipados referidos precedentemente, y que las propietarias accionaron posterior a los mismos, la corte *a qua* no ha desnaturalizado los hechos, sino más bien que los ha

observado correctamente y el derecho de defensa de la parte recurrente fue debidamente protegido; en tal virtud procede desestimar los medios analizados, y por consiguiente el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Hipólito Álvarez de la Cruz, contra la sentencia civil núm. 165, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, el 12 de mayo de 2011, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo**: Condena al recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Lic. Juan E. del Pozo Martínez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 3 de agosto de 2016, años 173º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría, Dulce Maria de Goris y Francisco Antonio Jerez Mena. Mercedes A. Minervino, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.