SENTENCIA DEL 6 DE FEBRERO DEL 2002, No. 5

Resolución impugnada: Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, del 15 de noviembre de 1995.

Materia: Civil.

Recurrentes: Rosario Altagracia Santana de Cepeda y Héctor Pichardo Cabral.

Abogado: Dr. Demetrio Hernández de Jesús.

Recurrido: Rafael Acta Medrano.

Abogado: Dr. Boris Antonio de León Reyes.

CAMARA CIVIL

Inadmisible

Audiencia pública del 6 de febrero del 2002.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Rosario Altagracia Santana de Cepeda y Héctor Pichardo Cabral, dominicanos, mayores de edad, casados, cédulas de identificación personal Nos. 160120 y 2614, series 1ra. y 57, respectivamente, contra la Resolución No. 838-95 rendida el 15 de noviembre de 1995, por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, cuya parte dispositiva se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual es el siguiente: "Declarar inadmisible el recurso de casación interpuesto a la resolución No. 838-95 de fecha 15 de febrero de 1997, dictada por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 11 de febrero de 1997, por el Dr. Demetrio Hernández de Jesús, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 3 de marzo de 1997, por el Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado de la parte recurrida, Rafael Acta Medrano;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 14 de enero del 2002, por el Magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, juntamente con el Magistrado José Enrique Hernández Machado, Juez de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

LA CORTE, en audiencia pública del 20 de junio del 2001, estando presentes los jueces: Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia; Eglys Margarita Esmurdoc y Víctor José Castellanos Estrella, este último juez de la Cámara Penal de la Suprema Corte de Justicia, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que con motivo de una instancia elevada por el recurrido con la finalidad de obtener la autorización necesaria para iniciar un procedimiento de desalojo en contra de Rosario Altagracia Santana de Cepeda y Héctor Pichardo Cabral, el Control de

Alquileres de Casas y Desahucios dictó, el 12 de junio de 1995 la resolución No. 371-95, con el dispositivo siguiente: "1-: Conceder, como por la presente concede, a Rafael Acta Medrano, propietario de la casa No. 4-A de la calle Proyecto Central, altos, ensanche La Esperilla, ciudad, la autorización necesaria para que previo cumplimiento de todas las formalidades legales que fueren de lugar pueda iniciar un procedimiento en desalojo contra Rosario Altagracia Santana de Cepeda y Héctor Pichardo Cabral, inquilinos de dicha casa, basado en que la misma va ser ocupada personalmente por su propietario, durante dos años por lo menos; 2-: Hacer constar, que el procedimiento autorizado por esta resolución no podrá ser iniciado sino después de transcurrido 18 meses, a contar de la fecha de la misma, a fin de que el inquilino disfrute de un plazo previo al que le acuerda la Ley No. 1758 de fecha 10 de junio de 1948, que modificó el artículo 1736 del Código Civil. Esta autorización no implica decisión en modo alguno en cuanto al fondo de la demanda que se intentare contra dicho actual inquilino, pues ello es de la competencia exclusiva de los tribunales de justicia; 3-: Hacer constar además, que el propietario queda obligado a ocupar personalmente el inmueble solicitado durante dos años por lo menos, dentro de los 60 días después de haber sido desalojado dicho inmueble, no podrá alquilar ni entregar en ninguna forma a otra persona durante ese lapso, so pena de incurrir en las faltas previstas en el artículo 35 del Decreto No. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, sancionado por la Ley No. 5112 de fecha 24 abril de 1959, según lo consagra la Ley No. 5735 de fecha 30 de diciembre de 1961, en su párrafo único; 4-: Decidir, que esta resolución es válida por el término de 18 meses a contar de la conclusión del plazo concedido por esta resolución, vencido este plazo dejará de ser efectiva sino se ha iniciado el procedimiento legal autorizado en ella; 5-: Declarar, como por la presente declara que esta resolución puede ser recurrida en apelación por ante este Control de Alquileres de Casas y Desahucios, dentro de un período de veinte (20) días a contar de la fecha de la misma, quien lo participará a las partes interesadas, apoderando a la vez a la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios"; b) que sobre el recurso interpuesto, intervino la resolución ahora impugnada con el siguiente dispositivo: *"**Primero:** Conceder, como por la presente concedo a Rafael Acta Medrano, propietario de la casa No. 4-A, altos, de la calle Proyecto Central, ensanche La Esperilla, de esta ciudad, la autorización necesaria para que pueda iniciar un procedimiento de desalojo contra sus inquilinos Rosario Altagracia Santana y Héctor Pichardo Cabral, basado en que la misma va a ser ocupada personalmente por la propietaria, durante dos años por lo menos; **Segundo:** Modificar como al efecto modifica la resolución recurrida en cuanto al plazo para iniciar el procedimiento, y en consecuencia se otorga un plazo de diez (10) meses, a partir de esta misma fecha; **Tercero:** Decidir que esta resolución es válida por el término de siete meses, a contar de la conclusión de plazo concedido por esta misma resolución, vencido este plazo dejará de ser efectivo, sino se ha iniciado el procedimiento legal autorizado en ella";*

Considerando, que los recurrentes proponen contra la resolución impugnada, en su memorial, los medios de casación siguientes: **Primer Medio**: Falta de motivos; **Segundo Medio**: Violación al artículo 8 letra j) de la Constitución de la República (violación al derecho defensa). Falsa y mala aplicación de la ley;

Considerando, que a su vez, el recurrido después de contestar el fondo de dichos medios, concluyó de manera principal, solicitando la inadmisibilidad del recurso de casación, fundado en el hecho de que se "trata de una resolución emanada de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que es una jurisdicción administrativa, y no un tribunal del orden judicial, sobre cuyas decisiones sí se pueden ejercer las prerrogativas establecidas en el artículo 1ro. de la Ley de Casación"; que como el anterior pedimento constituye por su naturaleza un medio de inadmisibilidad contra el recurso, procede, por tanto, su examen en primer término;

Considerando, que de conformidad con el artículo 1ro. de la Ley sobre Procedimiento de Casación, "la Suprema Corte de Justicia decide como Corte de Casación, si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia de los tribunales del orden judicial. Admite o desestima los medios en que se basa el recurso, pero sin conocer en ningún caso del fondo del asunto"; que en consecuencia, para que las decisiones de un órgano administrativo puedan ser susceptibles del recurso de casación es preciso que una ley especial así lo establezca, lo que no ocurre en la especie;

Considerando, que al tratarse el fallo impugnado de una resolución de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, y no emanar de un tribunal del orden judicial, no puede ser impugnada por medio del recurso extraordinario de la casación, en razón de que estas resoluciones provienen de un tribunal administrativo especial y no judicial, ni existe disposición legal alguna que así lo determina; que en consecuencia, el presente recurso resulta inadmisible, lo que hace innecesario ponderar los medios de casación propuestos.

Por tales motivos, **Primero**: Declara inadmisible el recurso de casación interpuesto por Rosario Altagracia Santana de Cepeda y Héctor Pichardo Cabral, contra la Resolución No. 838-95 dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, el 15 de noviembre de 1995, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo**: Condena a los recurrentes al pago de las costas del procedimiento distrayéndolas a favor del Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado del recurrido, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 6 de febrero del 2002.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José Enrique Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.suprema.gov.do