

SENTENCIA DEL 20 DE JULIO DEL 2005, No. 17

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 12 de diciembre del 2001.

Materia: Civil.

Recurrente: Alejandro Dimas Rodríguez Méndez.

Abogado: Dr. Virgilio Batista Peña.

Recurrida: Inés Cabrera.

Abogado: Dr. Barón Segundo Sánchez Añil.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 20 de julio del 2005.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

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 Alejandro Dimas Rodríguez Méndez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-000839-4, domiciliado y residente en la calle Francisco Prats Ramírez núm. 250, Ensanche Evaristo Morales de esta ciudad, contra la sentencia núm. 485 dictada el 12 de diciembre de 2001, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo 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 termina así:

“somos de opinión: Que procede rechazar el recurso de casación de que se trata, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 12 de diciembre del 2001, por los motivos precedentemente señalados ”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de junio de 2002, suscrito por el Dr. Virgilio Batista Peña, abogado de la parte recurrente 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 20 de agosto de 2002, suscrito por el Dr. Barón Segundo Sánchez Añil, abogado de la parte recurrida Inés Cabrera;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de febrero de 2004, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria general, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, incoada por Alejandro Dimas Rodríguez Méndez, contra Inés Cabrera y/o Colmado El Económico, la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, el 28 de septiembre de 2000, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se rechaza el incidente de inadmisibilidad presentado por la parte demandada Sra. Inés Cabrera y/o Colmado Económico por los motivos expuestos; **Segundo:** Declara buena y válida la presente demanda en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, acoge modificadas las conclusiones de la parte demandante Sr. Alejandro Dimas Rodríguez Méndez, en su acto introductorio de la

demanda; **Tercero:** Ordena el desalojo inmediato de la Sra. Inés Cabrera y/o Colmado El Económico, o cualquier otra persona que ocupe la casa marcada con el núm. 8 de la calle Teodoro Chaserau Esq. Calle Hatüey en el Ens. Evaristo Morales, de esta ciudad; **Cuarto:** Condena a la Sra. Inés Cabrera y/o Colmado El Económico, al pago de las costas civiles del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Virgilio Batista, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad (sic); b) que sobre el recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma y en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por la señora Inés Cabrera contra la sentencia núm. 2960, de fecha 28 de septiembre del 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor Alejandro D. Rodríguez Méndez, por los motivos expuestos, por lo que la Corte actuando por propia autoridad y contrario a imperio revoca en todas sus partes la decisión impugnada, y, en consecuencia, declara inadmisibile, por los motivos antes expresados la demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo; **Segundo:** Condena al señor Alejandro D. Rodríguez Méndez al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción en favor y provecho de los Dres. Barón Segundo Añil y Néstor Díaz Rivas, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que en su memorial de casación, el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los medios siguientes: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación y convenir a la solución del asunto, el recurrente alega en síntesis, que la Corte a-qua para fundamentar su fallo plantea que no se respetó el plazo y se demandó antes de que transcurriera el mismo, entendiendo que el plazo a que se refiere el artículo 1736 del Código Civil comienza cuando termina el plazo otorgado por la Resolución de la Comisión de Apelación sobre Control de Alquileres, para el caso el 23 de mayo del 1999, lo cual no es así puesto que el plazo comienza a correr, según el mismo artículo, después de la notificación; que habiéndose demandado el 1ro. de diciembre del 1998, éste vencía el 1ro. de junio del 1999; que como puede constatarse, en el acto de emplazamiento del 1ro. de diciembre del 1998 se le notificaba a la demandada que en virtud del artículo 1736 contaba con el plazo de los 180 días a partir de la fecha del presente acto para que desocupara voluntariamente el inmueble y que de no hacerlo “entonces mi requeriente por medio del presente acto, le cita y emplaza en la octava franca”, lo que significaba que el emplazamiento claramente operaría luego de transcurrir el plazo mencionado; que lo que ocurrió en la especie fue que la notificación del plazo para el desahucio y el emplazamiento fueron hechos por un mismo acto ya que el demandante no está obligado a hacerlo por actos separados ni en fechas diferentes; que cuando el artículo 1736 dice “si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificar el desalojo con una anticipación de 180 días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de 90 días si no estuviere en este caso”, está claro que se refiere a la notificación del desahucio, no a iniciar la demanda, o a citar, o emplazar; que el demandante puede citar o emplazar, lo que él no puede hacer es desahuciar sin que 180 días antes notifique que va a realizar el desalojo;

Considerando, que en la especie, en la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, son hechos no controvertidos, los siguientes: a) que el 30 de septiembre del 1994, el recurrente mediante instancia solicitó al Control de Alquileres de Casas y Desahucios,

autorización a los fines de iniciar un procedimiento en desalojo contra la recurrida, inquilina respecto de la casa núm. 8 de la calle Teodoro Chaseran del Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad, solicitud que fue acogida por Resolución núm. 499-94 de dicho organismo del 1ro. de junio de 1994; b) que apelada dicha resolución, la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, dictó el 23 de noviembre de 1995, la Resolución núm. 854-95, manteniendo la autorización y fijando un plazo de 3 años a partir de esta misma fecha para iniciar el procedimiento en desalojo; c) que vencido dicho plazo, por acto núm. 1318 del 1ro. de diciembre de 1998, el recurrente notifica a la recurrida “que en virtud del artículo 1736 del Código Civil, cuenta con un plazo de 180 días, contados a partir de la fecha del presente acto para que desocupe voluntariamente la casa que ocupa...”, y por ese mismo acto, “le cita y emplaza para que en la octava franca de ley comparezca...”; d) que el 12 de agosto de 1999 se efectuó la primera audiencia en la que a petición de parte la Cámara Civil de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional falló ordenando una comunicación recíproca de documentos; e) que luego de celebradas varias audiencias más, el 28 de septiembre del 2000 fue dictada la sentencia, la cual fue apelada por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la cual dictó la sentencia hoy impugnada por el presente recurso de casación;

Considerando, que como puede apreciarse por el referido acto de emplazamiento del 1ro. de diciembre de 1998, el recurrente, además de notificar a la inquilina de que contaba con el plazo previsto en el artículo 1736 del Código Civil, la intima a comparecer en la octava franca de ley a los fines de conocer de la demanda en desalojo por desahucio y rescisión de contrato, celebrándose la primera audiencia a esos fines el 17 de agosto de 1999, es decir, que al momento de comparecer las partes a dicha audiencia se encontraban vencidos tanto el plazo concedido por la Comisión de Apelación, como el de los 180 días estipulado en el referido artículo para desalojos como el de la especie;

Considerando, que ha sido admitido en decisiones constantes de esta Corte que cuando dentro del plazo establecidos para que el inquilino desaloje el local alquilado, se cita a comparecer a una audiencia cuya fecha sea posterior a la del vencimiento de los referidos plazos, tal forma de proceder no puede conducir a la declaratoria de inadmisibilidad de la demanda, como lo ha hecho la Corte a-qua, pues para la fecha en que la inquilina debía comparecer a juicio, dichos plazos habían vencidos y por tanto el plazo otorgado por la comisión como el previsto en el artículo 1736 habían sido observados por el demandante; que además, con posterioridad a esta primera audiencia, la demandada, hoy recurrida, compareció, tal y como se puede comprobar, a todas las audiencias que se celebraron en la primera instancia hasta culminar con la sentencia y pudo presentar los alegatos que consideró convenientes a su condición de parte demandada en el proceso; que en tales condiciones en la sentencia impugnada se incurrió en la desnaturalización que se invoca y procede pues su casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada el 12 de diciembre de 2001, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas a favor del Dr. Virgilio Batista Peña, abogado de la parte recurrente, 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 20 de julio de 2005.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. 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