

## SENTENCIA DEL 9 DE NOVIEMBRE DEL 2005, No. 7

**Sentencia impugnada:** Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 20 del mes de marzo del año 2003.

**Materia:** Civil.

**Recurrente:** Fabio Faustino Abreu.

**Abogados:** Dres. Francisco García Rosa y Antolín E. D' Oleo R.

**Recurrido:** Pedro María Espaillat Contreras.

**Abogados:** Dra. Noris R. Hernández V. y Lic. Víctor Calderón D.

### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 9 de noviembre 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 Fabio Faustino Abreu, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula de identidad y electoral núm. 031-0014197-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada el 20 de marzo de 2003, 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:

“Que procede admitir el recurso interpuesto por el Sr. Fabio Faustino Abreu, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 20 del mes de marzo del año 2003”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de agosto de 2003, suscrito por los Dres. Francisco García Rosa y Antolín E. D' Oleo R., abogados de la parte recurrente en el cual se invocan 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 2 de mayo del 2003, suscrito por la Dra. Noris R. Hernández V. y por el Lic.

Víctor Calderón D., abogados de la parte recurrida Pedro María Espaillat Contreras;

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

La CORTE, en audiencia pública del 8 de octubre de 2003, 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, interpuesta por Pedro María Espaillat Contreras contra Fabio Faustino Abreu, la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, el 28 de junio del 1999 una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara inadmisibile la demanda en desalojo por desahucio incoada por Pedro María Espaillat contra Fabio Faustino Abreu, por los motivos precedentemente expuestos; **Segundo:** Condena a Pedro María Espaillat al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción a favor del Dr. Héctor O. Pichardo Cabral, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte (sic)”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino

la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara regular y valido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Pedro María Espailat, contra la sentencia marcada con el núm. 1857/98 de fecha 28 de junio de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge dicho recurso, y, en consecuencia, revoca en todas sus partes la sentencia apelada, por los motivos precedentemente expuestos; **Tercero:** Avoca el conocimiento del fondo de la demanda en desalojo incoada por el señor Pedro María Espailat contra el señor Fabio Faustino Abreu; **Cuarto:** Acoge, en parte, la presente demanda en resiliación de contrato y desalojo; **Quinto:** Declara la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre los señores Pedro María Espailat y Fabio Faustino Abreu; **Sexto:** Ordena el desalojo de la casa núm. 117, de la calle Nicolás de Ovando, Ensanche Luperón, de esta ciudad, del señor Fabio Faustino Abreu o de cualquier otra persona que se encontrare ocupando dicho inmueble; **Séptimo:** Condena al señor Fabio Faustino Abreu al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Dres. Pedro Millord F. y Noris R. Hernández V. y el Lic. Víctor Ml. Calderón D., abogados quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone como **único medio** de casación lo siguiente: Violación a los artículos 1376 y 1378 del Código Civil, falsa interpretación del artículo 48 de la Ley núm. 834 de julio de 1978, motivos contradictorios y sentencia carente de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación reunidos, el recurrente alega, en síntesis, que ha sostenido en primer grado hasta apelación y aun en casación la inadmisibilidad de la demanda en desalojo; que conforme al mejor criterio doctrinal la Corte yerra al pretender combinar, inadecuadamente los artículos 1736 y 1738 del Código Civil referente a plazos, con el artículo 48 de la Ley 834 referente a fines de inadmisión; que el plazo que le fuera otorgado por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres y Desahucios al recurrente fue de dos años y el mismo comenzó a correr en la misma fecha en que fue dictada la Resolución núm. 835-95 del 9 de noviembre de 1995, y se vencía el 9 de noviembre del 1997, que al agregarse los 180 días de los artículos 1736 y 1738 del Código Civil la demanda en desalojo por desahucio lanzada por el hoy recurrido debió ser incoada a partir del 9 de mayo del año 1998 y no el 15 de noviembre de 1997, como erráticamente lo hizo el recurrido; que el plazo que otorga el Control y la Comisión se ve aumentado por el Código Civil y, si el tribunal de primera instancia es apoderado antes del vencimiento de ambos plazos tal apoderamiento deviene en extemporáneo o prematuro, ese es el criterio de los autores, quienes entienden que la inadmisibilidad es una sanción de tipo procesal mediante cuya aplicación se impide, ad initio, que produzcan efectos los actos de la contra parte;

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 18 de noviembre de 1994, el recurrido mediante instancia solicitó al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, autorización a los fines de iniciar un procedimiento en desalojo contra el recurrente, inquilino respecto de la casa núm. 117 de la calle Nicolás de Ovando del Ensanche Luperón, de esta ciudad, solicitud que fue acogida por Resolución núm. 309-95 de dicho organismo del 18 de mayo del 1995; b) que la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios dictó, el 9 de noviembre de 1995, la Resolución núm. 835-95, fijando un plazo de dos años a partir de esta misma fecha en beneficio del inquilino para iniciar el

procedimiento de desalojo en su contra; c) que el 15 de noviembre de 1997, por acto de alguacil núm. 402-97 del ministerial Marciano Pérez Fermín, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el recurrido demandó en desalojo por desahucio al recurrente; d) que el 28 de junio de 1999 la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó sentencia declarando inadmisibile la demanda en desalojo; e) que recurrida en apelación dicha sentencia el 3 de septiembre de 1999 y luego de celebradas varias audiencias, el 20 de marzo del 2003 fue dictada la sentencia hoy impugnada por el presente recurso de casación;

Considerando, que en relación con el aspecto que se examina, en la sentencia impugnada consta que la Corte a-qua justificó la revocación de la sentencia apelada, al considerar, “que si bien es cierto que el señor Pedro María Espaillat incoó su demanda en desalojo a tan solo seis días de haber transcurrido el plazo de dos años otorgado por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios a favor del inquilino, no menos cierto es que al momento del tribunal estatuir sobre esa demanda, es decir, el 28 de junio de 1999, el plazo de 180 días contemplado en el artículo 1736 del Código Civil, estaba ventajosamente vencido”;

Considerando, que efectivamente existe constancia en el expediente que, tal y como lo aprecia la Corte a-qua, el fallo impugnado en apelación se produjo el 28 de junio de 1999, lo que evidencia que al momento de los jueces dictar su fallo, la situación procesal que motivó el medio de inadmisión propuesta por el ahora recurrente, había sido regularizada; que la parte capital del artículo 48 de la Ley núm. 834 establece que, “en el caso en que la situación que da lugar a un medio de inadmisión es susceptible de ser regularizada, la inadmisibilidad será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye”;

Considerando, que ha sido admitido en decisiones de esta Corte que las causas de inadmisibilidad serán descartadas, al tenor del artículo 48 de la Ley 834 de 1978, si al momento del juez estatuir, las mismas han desaparecido, lo que debe admitirse que aconteció en el presente caso, pues es de fácil apreciación que al momento del juez fallar el caso, había desaparecido la causa de inadmisibilidad basada en que la demanda en desalojo era prematura, por no haber transcurrido el plazo dispuesto por la resolución emitida por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, ni el adicional de ciento ochenta (180) días establecido por el artículo 1736 del Código Civil, por lo que en la sentencia impugnada no se incurrió en los vicios alegados, y por tanto, los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados, y con ella el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Fabio Faustino Abreu contra la sentencia dictada el 20 de marzo del 2003, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Dres. Noris R. Hernández y Víctor Calderón, quienes afirman 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 9 de noviembre de 2005.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, 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](http://www.suprema.gov.do)