

SENTENCIA DEL 13 DE SEPTIEMBRE DEL 2006, No. 5

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de junio de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Simón Anselmo Molina Pacheco.

Abogado: Dr. Alexander Brito Herasme.

Recurrida: Ramona Agustina Hernández.

Abogado: Dr. Luis Felipe Rosa Hernández.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 13 de septiembre de 2006.

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, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Simón Anselmo Molina Pacheco, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0279858-4, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 14 de junio de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Luis Felipe Rosa Hernández, abogado de la parte recurrida, Ramona Agustina Hernández;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así:

AQue procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 89, del 14 de junio de 2005, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos@;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 28 de agosto de 2005, suscrito por el Dr. Alexander Brito Herasme, abogado 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 19 de septiembre de 2005, suscrito por el Dr. Luis Felipe Rosa Hernández, abogado de la parte recurrida Ramona Agustina Hernández;

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;

Visto el auto dictado el 4 de septiembre de 2006, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado José E. Hernández Machado, juez de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 1ro. de febrero de 2006, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y Margarita A. Tavares, asistidos de la secretario, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo; Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos que la sustentan, ponen de manifiesto que, en ocasión de una demanda en desahucio y desalojo incoada por la ahora recurrida contra el recurrente, la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 15 de octubre del año 2002, en atribuciones civiles, una sentencia con el dispositivo siguiente: **APrimero:** Se declara inadmisibile la

demanda en desahucio incoada por Ramona Agustina Hernández contra Simón Anselmo Pacheco por los motivos arriba indicados; **Segundo:** Condena a la señora Ramona Agustina Hernández, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del Dr. Alexander F. Brito Herasme, quien afirmó haberlas avanzado en su totalidad@; que sobre recurso de apelación intentado contra esa decisión, la Corte a-qua emitió el fallo ahora cuestionado, cuyo dispositivo se expresa así: **APrimero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora Ramona Agustina Hernández, contra la sentencia núm. 531-02-2260, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Sexta Sala, en fecha 15 de octubre del 2002; **Segundo:** En cuanto al fondo acoge el recurso y revoca la sentencia recurrida descrita precedentemente y en consecuencia: A.- Declara la resiliación del contrato de alquiler formalizado el 12 de julio del 1985 entre los señores Ramona Agustina Hernández y Simeón Anselmo Pacheco; B.- Ordena el desalojo del señor Simeón Anselmo Pacheco del apartamento núm. 2-1 de la avenida, Los Cerezos de los Jardines del Norte (anterior apartamento B-6 edificio núm. Manzana X), propiedad de la señora Ramona Agustina Hernández; **Tercero:** Condena al pago de las costas del procedimiento a la parte recurrida, distrayendo las mismas en beneficio del Dr. Luis Felipe Rosa Hernández, quien afirma haberlas avanzado@;

Considerando, que los medios de casación propuestos por el recurrente son los siguientes:

APrimer Medio: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. **Segundo Medio:** Violación al artículo 1736 del Código Civil.- **Tercer Medio:** Falta de base legal y violación al Decreto 4807@;

Considerando, que los medios primero y segundo antes aludidos, que se reúnen para su examen por estar vinculados, se refieren, en resumen, a que la percepción de la Corte a-qua resulta equivocada, al Aasumir erróneamente que el plazo que otorga la Resolución de fecha 07 de agosto del año 2001, de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, y el plazo adicional del artículo 1736 del Código Civil comienzan a correr a partir de la fecha que contiene la misma y no como es mandatorio, a partir de la fecha de la notificación de dicha resolución@; que la resolución que autoriza el inicio de la demanda en desalojo y resiliación del control de inquilinato, fue notificada al hoy recurrente en fecha 24 de octubre de 2001, según consta en acto No. 1432/2001, por lo que bajo el contexto de ese acto de alguacil, Ase violó el plazo adicional de noventa días, dado que los plazos comenzaron su curso a partir del 24 de octubre de 2001 y, en consecuencia, vencieron el 08 de julio del año 2002 (sic), es decir, venció 24 días después del inicio de la demanda en resiliación de contrato y desalojo@ de que se trata, desnaturalizando así el tribunal a-quo los hechos y documentos de la causa, incurriendo además en la violación del artículo 1736 del Código Civil, cuyo plazo adicional de noventa días, por tratarse de una vivienda familiar, Aha sido burlado por dicho tribunalY ya que Ala demanda se introdujo extemporáneamente el 14 de junio de 2001, cuando aún faltaban 24 días para el vencimiento de los plazos@, concluyen los alegatos contenidos en los dos medios en cuestión;

Considerando, que la Corte a-qua, en ese tenor, expuso en la sentencia recurrida que Ael referido plazo de noventa días no fue violado, en razón de que la Comisión de Apelación le concedió al inquilino seis meses, los cuales comenzaron a correr el 7 de agosto del 2001, fecha de la resolución, y vencieron el 7 de febrero del 2002, en consecuencia, el plazo de 90 días venció el 7 de mayo del 2002Y, siendo evidente, dice la citada Corte, que la hoy

recurrente Aintrodujo su demanda el 14 de junio del 2002@, según acto No. 78/2002, Aes decir, después de haber vencido el plazo otorgado por la Comisión de Apelación y el previsto en el artículo 1736 del Código Civil@, terminan los razonamientos de la Corte a-qua;

Considerando, que si bien es cierto que la actual recurrida hizo notificar el 24 de octubre del año 2001 la Resolución dictada en la especie el 7 de agosto del 2001, por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, de que se trata, según consta en el acto de alguacil núm. 1432/2001, es preciso puntualizar, a los fines de establecer el punto de partida de los plazos otorgados en provecho del inquilino, que tal notificación resulta inoperante, ya que los plazos dispuestos por las autoridades administrativas sobre alquileres de casas y desahucios, creadas por el Decreto núm. 4807 del año 1959, inician su curso a contar de la fecha de la resolución rendida al efecto, dado su carácter puramente administrativo, no judicial, seguidos dichos plazos sucesiva y adicionalmente de los plazos previstos, según el caso, en el artículo 1736 del Código Civil, cuya notificación no está sujeta a ningún requisito de forma; que, ciertamente, el vocablo Anotificar@ aludido en el precitado artículo 1736, ha sido consignado por el legislador con el evidente propósito de que el desalojo por causa de desahucio sea conocido por el desahuciado con los plazos de anticipación referidos en dicho texto legal, precedidos por los otorgados en virtud del señalado Decreto núm. 4807, sin necesidad de que tal requisito procesal se produzca mediante un acto o actuación formal específico; que, en tal sentido, el voto de la ley se cumple cabalmente respecto del conocimiento por las partes de los plazos previos al desahucio, cuyo inicio acontece con el pronunciamiento de la resolución definitiva que autoriza el procedimiento de desalojo del inquilino, por cuanto éste, sobre todo en la especie que nos ocupa, en la cual se produjo una apelación administrativa de su parte, estaba en pleno conocimiento del proceso tendiente al desahucio emprendido en su contra por la propietaria, lo que trae consigo la idea cierta, incuestionable, de que en el caso se produciría la autorización de su desalojo, como es mandatorio en virtud del artículo 3 Bin fine- del Decreto núm. 4807; que, en esas condiciones, es preciso reconocer que se impone, para el inquilino en particular, un estado permanente de vigilancia sobre la suerte final del proceso administrativo en que está involucrado y de la apertura de los plazos de que él debe disfrutar previos al inicio del procedimiento de desahucio o desalojo perseguido por el propietario, que es la fecha del pronunciamiento de la resolución definitiva que intervenga, como se ha dicho;

Considerando, que, por tales razones, la Corte a-qua estatuyó correctamente al estimar que el plazo de seis (6) meses concedido al inquilino, ahora recurrente, por la referida Comisión de Apelación, comenzó su curso el 7 de agosto de 2001, fecha de la Resolución, y terminó el 7 de febrero de 2002, venciendo a su vez, consecuentemente, el plazo adicional del consabido artículo 1736 (90 días en el caso) el 7 de mayo de 2002, por lo que resulta forzoso reconocer que la demanda en desahucio y desalojo incoada por la hoy recurrida el 14 de junio de 2002, fue introducida después de haber vencido ventajosamente los plazos acordado al efecto y disfrutados por el inquilino; que, por lo tanto, los medios analizados carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que el tercer y último medio presentado por el recurrente sostiene, en síntesis, que a pesar del mandato legal, en particular el artículo 6 del Decreto 4807, que Aimpone que la solicitud de autorización para iniciar una acción de desalojo fundada en que el inmueble será ocupado por una de las personas indicadas en el artículo 3, deberá ser acompañada de una declaración jurada de la propietaria, no hay constancia de que a tal presupuesto legal se le haya dado cumplimiento@, de donde resulta, aduce el recurrente, Ala carencia de base

legal del tribunal a-quo (sic), para sentar como hecho cierto el cumplimiento de una condición sinecuanon (sic) o imperativa de la ley, para dar inicio ante la comisión de desalojo y desahucio (sic) de la acción en desalojo de que se trata Y limitándose a decir que la declaración jurada correspondiente fue depositada ante ese tribunal @, pero, A como se puede ver, no figura entre los documentos depositados por la hoy recurrida ante el tribunal a-quo ninguna copia certificada de la supuesta declaración jurada @, culminan las alegaciones del medio en cuestión;

Considerando, que, sobre el particular, la Corte a-qua expuso en su fallo que la ahora parte recurrida A ha depositado ante esta segunda instancia toda la documentación en que fundamenta su demanda, incluyendo, tanto la referida declaración jurada, como la resolución del Control de Alquileres y Desahucios @;

Considerando, que, independientemente de que la sentencia ahora atacada hace constar que, conforme con los documentos que tuvo a su disposición la Corte a-qua, ésta pudo verificar la regularidad de los hechos y documentos que sirvieron de base a la Resolución del 7 de agosto del año 2001, que autorizó el desahucio o desalojo del inquilino hoy recurrente, lo que supone la validez del proceso administrativo que culminó con la misma, así como la validez formal y de fondo de la demanda original incoada por la propietaria del inmueble objeto del desalojo en cuestión, disponiendo por tanto la revocación del fallo de primer grado que declaró inadmisibile dicha demanda, aparte de esas comprobaciones de hecho, cuya apreciación soberana escapa al control casacional, esta Corte de Casación ha podido establecer por el examen de la decisión objetada que la hoy recurrida depositó, entre otros documentos, el A original declaración jurada de la señora Ramona Agustina Hernández, de fecha 29 de enero del año 2001, legalizada por la Dra. Ivelisse Báez Mejía @, como figura en la página 7 de la sentencia atacada; que, en mérito de tales razones, el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa y una correcta exposición del derecho, lo que le ha permitido a esta jurisdicción de casación verificar que en la especie se ha hecho una apropiada y válida aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Simón Anselmo Molina Pacheco contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 14 de junio del año 2005, por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se transcribe en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho del abogado Dr. Luis Felipe Rosa Hernández, quien asegura 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 su audiencia pública del 13 de septiembre de 2006, años 1631 de la Independencia y 1441 de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares 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