

## SENTENCIA DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2009, NÚM. 5

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 13 de diciembre del año 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Luis Alberto Vargas.

Abogada: Dra. Ysabel A. Mateo Ávila.

Recurrida: Hilda América Jiménez Felipe.

Abogado: Lic. Juan Francisco Suárez Canario.

### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 4 de noviembre de 2009.  
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 Luis Alberto Vargas, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0896619-3, domiciliado y residente en el Edificio 2, Apartamento 202, Residencial Mercurio, Sector Las Praderas de esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 13 de diciembre del año 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Belkis Montero Sierra, abogada de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Juan Francisco Suárez, abogado de la parte recurrida, Hilda América Jiménez;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 28 de agosto de 2007, suscrito por la Dra. Ysabel A. Mateo Ávila, abogada 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 20 de mayo de 2008, suscrito por el Licdo. Juan Francisco Suárez Canario,

abogado de la parte recurrida, Hilda América Jiménez Felipe;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 21 de octubre de 2009, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Margarita A. Tavares, 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 6 de mayo de 2009, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 lo siguiente a) que en ocasión de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, incoada por Hilda América Jiménez Felipe contra Luis Alberto Vargas, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, dictó el 9 de octubre del año 2001 una sentencia civil con el dispositivo siguiente: “**Primero:** Acoge la demanda en resiliación de contrato de inquilinato y desalojo incoada por la señora Luis Alberto Vargas, por los motivos precedentemente expuestos, y en consecuencia: a) declara la resiliación de contrato de inquilinato intervenido en fecha 1 de diciembre del 1992 entre los señores Hilda América Jiménez y Luis Alberto Vargas; b) ordena en desalojo del inquilinato Luis Alberto Vargas de un local marcado con el núm. 42 de la Avenida Las Palmas de la Urbanización Las Palmas, de esta ciudad de Santo Domingo; **Segundo:** Rechaza la ejecución provisional solicitada, por los motivos indicados; **Tercero:** Condena al demandado, el señor Luis Alberto Vargas, al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de las mismas a favor de los Dres. Oscar Hernández Rosario, José Ml. Hernández Peguero y Lincoln Hernández Peguero, abogados que firman haberlas avanzado en su totalidad; b) que sobre el recurso de apelación intentado contra ese fallo, la Corte a-quá rindió la decisión ahora atacada, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte recurrente, por falta de concluir; **Segundo:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por Luis Alberto Vargas contra la sentencia núm. 038-98-05311 de fecha 9 de octubre del año 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala; **Tercero:** Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación descrito precedentemente y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida por los motivos antes señalados; **Cuarto:** Condena a Luis Alberto Vargas al pago de las costas del procedimiento en provecho de la Licda. Sonia Ferreira Núñez y la Dra. Carmen A. Mota Brito, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes

medios: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Desnaturalización de documentos; **Tercer Medio:** Falta de base legal y motivos”;

Considerando, que en el desarrollo de sus tres medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación y para convenir a la mejor solución del caso, el recurrente alega, en síntesis: “que la Corte a-qua incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa, al no valorar los hechos expuestos por el recurrente, ya que estos evidencian que se violaron los preceptos del Decreto núm. 4807 del año 1959, ya que la intención de la señora Hilda America Jiménez Felipe no es ocupar el inmueble que pretende desalojar, sino lucrarse del punto comercial fomentado por el recurrente, en un lugar que con el paso de los años ha adquirido mucho valor comercial; que la sentencia recurrida en casación es casable en todos sus aspectos, especialmente tomando en cuenta como base que lejos de ponderar la sentencia recurrida en apelación, la Corte a-qua no hizo mas que confirmar la sentencia de primer grado y no contestó las conclusiones del recurrente, no estudió y ponderó los hechos y documentos presentados, para verificar si eran justos y reposaban sobre base legal”;

Considerando, que la Corte a-qua procedió a comprobar en los documentos integrantes del expediente, al tenor de la decisión cuestionada, reteniendo los hechos y circunstancias relativos a la controversia judicial en cuestión, consistentes en: a) que en fecha 1ro. de diciembre de 1992, Hilda America Jiménez alquiló para fines comerciales al señor Luis Alberto Vargas el local marcado con el núm. 42 de la avenida Las Palmas de la urbanización Las Palmas de esta ciudad; 2) que en fecha 14 de diciembre del 1994, Hilda América Jiménez, procedió a solicitar al Control de Alquileres de Casa y Desahucios, la autorización correspondiente para iniciar el procedimiento de desalojo contra Luis Alberto Vargas, a fin de ocupar personalmente el referido local; que dicha solicitud fue contestada mediante Resolución núm. 194-95 de fecha 3 de abril de 1995, que otorgó un plazo previo de ocho meses a favor de la inquilina; 3) que ante el recurso de apelación interpuesto por Luis Alberto Vargas, contra la referida resolución, la Comisión de Apelación sobre Alquileres y Desahucios emitió en fecha 15 de diciembre de 1995, su Resolución núm. 902-95, mediante el cual se confirmó el plazo previo otorgado por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a partir de la fecha de la referida Resolución; 4) que Hilda America Jiménez Felipe demandó en desalojo a Luis Alberto Vargas, según acto núm. 989/98 de fecha 15 de septiembre de 1998 instrumentado y notificado por el ministerial Pedro A. Santos Fernández, ordinario de la Cuarta Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 5) que el tribunal de primera instancia apoderado de dicha demanda acogió la misma, mediante sentencia del 9 de octubre del 2001; 6) que en fecha 4 de enero de 2002 Luis Alberto Vargas recurrió en apelación la sentencia señalada anteriormente;

Considerando, que, según consta en el fallo impugnado, la Corte a-qua confirmó la sentencia impugnada, basándose en los siguientes motivos: a) que en la especie, nos encontramos ante el procedimiento de desalojo iniciado a instancias de la propietaria, señora

Hilda America Jiménez, basado en que el inmueble arrendado va a ser ocupado por ella personalmente durante un espacio de tiempo mínimo de 2 años, para lo cual ha obtenido la autorización correspondiente a tales fines; b) que el desalojo se caracteriza por requerirse a los fines de su ejecución, el cumplimiento de un procedimiento administrativo previo a la ponderación judicial del mismo; c) que el Decreto núm. 4807 de 1959 limita las vías permitidas a favor del arrendador o propietario para obtener la resiliación del contrato, y el subsecuente desalojo, reconociendo entre las causa del desalojo la ocupación del propietario del inmueble dado en arrendamiento, situación esta invocada por el demandante original; d) que la demandante original Hilda América Jiménez ha aportado los documentos regulatorios de su acción; que además la demanda en desalojo fue interpuesta luego de vencidos tanto el plazo de 180 días otorgado por el Código Civil Dominicano, como el de los otorgados por la Comisión de Apelación sobre Casas y Desahucios;

Considerando, que en el presente caso, Hilda América Jiménez, hoy recurrida, estableció, como fue verificado y retenido válidamente por la Corte a-qua, que es la propietaria del Local núm. 46 de la urbanización Las Palmas, que cumplió con todos los requisitos establecidos por la ley y aportó toda la documentación necesaria para ejercer su acción en desalojo del citado local, ya que el mismo iba a ser utilizado por ella misma;

Considerando, que, además, los jueces del fondo son soberanos en la apreciación del valor de las pruebas y esa apreciación escapa al control de la casación, salvo desnaturalización de las mismas, lo que no ha ocurrido en la especie; que, por tanto, los medios de casación examinados carecen de fundamento y deben ser rechazados;

Considerando, que el análisis general de la sentencia cuestionada, pone de relieve que la misma contiene una exposición completa de los hechos de la causa, lo que ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho y de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Luis Alberto Vargas, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 13 de diciembre de 2006, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Licdo. Juan Francisco Suárez Canario, abogado de la parte recurrida, 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 su audiencia pública del 4 de noviembre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, 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](http://www.suprema.gov.do)