

SENTENCIA DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2009, NÚM. 10

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 17 de noviembre de 1997.
Materia: Civil.
Recurrente: José Tolentino Núñez.
Abogados: Licdos. Ramón Antonio Arias R. y Colombina Castaños.
Recurrido: Juan Bernardo García Fernández.
Abogada: Licda. María Teresita García Fernández.

CÁMARA 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 José Tolentino Núñez, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula núm. 65545, serie 31, domiciliado y residente en la casa marcada con el núm. 52, de la carretera Canabacoa, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago en fecha 17 de noviembre de 1997, 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 establece: “Dejar a la soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia, la solución del asunto de que se trata”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 13 de enero de 1998, suscrito por los Licdos. Ramón Antonio Arias R. y Colombina Castaños, abogados del 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 febrero de 1998, suscrito por la Licda. María Teresita García Fernández, quien actúa en representación del recurrido Juan Bernardo García Fernández;

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 23 de septiembre 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 los magistrados Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 28 de octubre de 1998 estando presente los Jueces Rafael Luciano Pichardo, Eglis Margarita Esmurdoc y Margarita A. Tavares, asistidos de la Secretaria de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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: a) que con motivo de una demanda en desalojo, interpuesta por Juan B. García Fernández contra José Tolentino Núñez, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó en fecha 19 de septiembre de 1995, una sentencia, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se pronuncia el defecto contra la parte demandada José Tolentino Núñez por no haber comparecido a la presente no obstante citación legal; **Segundo:** Se admite como buena y válida la presente demanda por haber sido hecha conforme al derecho, tanto en la forma como en el fondo; **Tercero:** Que debe rescindir como al efecto rescinde el contrato de inquilinato celebrado entre Juan Bernardo García Fernández y José Tolentino Núñez, por los motivos ya expresados en la sentencia; Se ordena el desalojo inmediato del señor José Tolentino Núñez y/o cualquier persona que ocupe dicho inmueble, a cualquier título o condición pero sin título de la vivienda ubicada en la parte adelante del edificio No. 169-1-A de esta ciudad, Avenida Juan Pablo Duarte; en virtud del artículo 3 del decreto 4807, parte final; **Cuarto:** Se ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso en su contra; **Quinto:** Se condena al señor José Tolentino Núñez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de la licenciada María Teresita García Fernández, quién afirma estarlas avanzando en su totalidad; **Sexto:** Comisiona al Ministerial Elido Armando Guzmán D., de estrados de este tribunal para la notificación de la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia de fecha 17 de noviembre de 1997, ahora impugnada, con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Acoge como regular y válido el recurso de apelación incoado por el señor José Tolentino Núñez en contra de la sentencia civil marcada con el número 2416, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en fecha 19 de septiembre de 1995, por haberse hecho en tiempo hábil y de acuerdo a las normas procesales vigentes; **Segundo:** En cuanto al fondo se rechaza dicho recurso, por improcedente, mal fundado y carente de base legal, y en consecuencia confirma la sentencia apelada en todas sus partes; por haber hecho la Juez A-quo una buena interpretación de los hechos y una mejor aplicación de la ley; **Tercero:** Se condena al señor José Tolentino Núñez al pago de las costas

del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licenciados. María Teresita García Fernández y Pedro Martínez, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte”;

Considerando, que el recurrente plantea en su recurso los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a la ley; **Segundo Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que el recurrente alega en el desarrollo de su primer medio de casación, en síntesis, que por ante la Corte a-qua fue invocada la prescripción de la Resolución núm. 924-93, de fecha 22 de noviembre de 1993, dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, la cual no fue acogida; que la referida resolución es dictada en fecha 22 de noviembre de 1993, y otorga un plazo de 9 meses para iniciar el procedimiento de desalojo (ver ordinal segundo), es decir que el plazo vencía el 22 de agosto de 1994; que a partir del vencimiento del plazo otorgado por la mencionada resolución la misma era válida por espacio de 7 meses (ver ordinal tercero de la misma), por lo que si la fecha de conclusión era el 22 de agosto de 1994, la demanda en desalojo debía ser interpuesta antes del 22 de febrero de 1995; que este término para la validez de la resolución es concedido por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios tomando en consideración el plazo de los 180 días establecidos por el artículo 1736 del Código Civil, de tal forma que el plazo previsto por la supra indicada resolución terminó el 22 de agosto de 1994, y a partir de dicha fecha comenzaba a correr el plazo de 180 días previsto por el artículo 1736 del Código Civil Dominicano, el cual culminaba el 22 de enero de 1995, o sea, que la presente demanda debió ser interpuesta entre el 22 de enero de 1995 y el 22 de febrero de 1995, sin embargo la demanda inicial o introductiva de instancia fue notificada en fecha 20 de junio de 1995, cuando ya la Resolución No. 924-93 no tenía validez, encontrándose la acción en desalojo incoada en virtud del artículo 3 del Decreto 4807 ampliamente prescrita;

Considerando, que el artículo 1736 del Código Civil dispone, para el caso en que el arrendamiento se ha efectuado verbalmente, que una parte no podrá desahuciar a la otra, si no se le notifica el desalojo con una anticipación de 180 días, si la casa estuviere ocupada por un establecimiento comercial o de industria fabril, y de 90 días si no estuviere en este caso;

Considerando, que en relación con el aspecto que se examina, en la sentencia impugnada consta que luego de la revisión de los documentos y demás piezas que integran el expediente, la Corte a-qua pudo comprobar que “la resolución de fecha 22 de noviembre de 1993, otorgó un plazo prohibido de nueve meses para actuar”, que “el plazo establecido por el artículo 1736 del Código Civil en este caso al tratarse de un establecimiento comercial es de 180 días”, por lo que al vencerse dichos plazos en febrero de 1995 e iniciarse la demanda el 20 de junio de 1995 “la demanda en desalojo fue introducida dentro del plazo otorgado por la resolución de la Comisión de Apelación”;

Considerando, que ha sido juzgado que las disposiciones del Decreto No. 4807 del 16 de mayo de 1959, que autoriza a los organismos instituidos por él, a conceder plazos para proceder al desahucio, no son derogatorias sino concurrentes con las disposiciones del Código Civil que reglamentan dicha materia, de donde se infiere que los plazos cuya

concesión autoriza dicho decreto, se le adicionan a los de derecho común que para el caso de la especie, conforme el precepto legal del artículo 1736 mencionado, es de 180 días;

Considerando, que el plazo de nueve meses concedido por la Comisión al recurrente por Resolución No. 92-4093 del 22 de noviembre de 1993 para iniciar el procedimiento en desalojo contra el recurrente vencía el 25 de agosto de 1994, sin embargo el plazo de siete meses validez de dicha resolución no comienza a computarse sino después de transcurrido también el plazo de 180 días establecido por el artículo 1736 del Código Civil, el cual se vencía el 22 de febrero de 1995; que como la demanda a fines de desalojo fue incoada por acto del 20 de junio de 1995, es evidente que el recurrente, como lo ha expresado la Corte a-qua, observó para introducir su demanda, el plazo de siete meses de validez de la indicada resolución; que, por tanto, procede el rechazo del primer medio de casación;

Considerando, que el recurrente sustenta en su segundo medio de casación, que es evidente que al dictar la sentencia recurrida se incurrió en el vicio de falta de base legal, pues en la letra d) del Considerando No. 4, de la sentencia recurrida se rechaza la inadmisibilidad propuesta en relación con la Ley 2254 del 14 de febrero de 1950, con el simple argumento de que “la parte apelante no especifica cual documento de prueba no cumple esta formalidad”, como si fuera una obligación de la parte que lo invoca indicar cual de los documentos no se encuentran registrados; que la obligación del Tribunal a-quo era constatar si los documentos depositados cumplían o no con el artículo 13 de la ley 2254, y hacerlo constar de manera expresa en la sentencia recurrida, o sea, que el simple hecho de que no se expresará de manera específica cual de los documentos depositados por la parte recurrida no cumplía con la referida disposición legal no justifica que dicho medio de inadmisión sea rechazado;

Considerando, que ciertamente como sostuvo la Corte a-qua era obligación del ahora recurrente indicar cual o cuales documentos depositados por el recurrido debían pagar impuestos de registro y por qué razón, eran violatorios al artículo 13 de la ley 2254 de fecha 14 de febrero de 1950, y que tal inobservancia de este dedujera las consecuencias que convenían a su defensa ya que la Corte está impedida de suplir argumentos a las partes para su defensa; que por tanto el proceder de la Corte a-qua es correcto, haciendo con ello una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, sin incurrir en el vicio de falta de base legal, en consecuencia procede el rechazo de referido medio de casación y del recurso de que se trata;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por José Tolentino Núñez contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago en fecha 17 de noviembre de 1997, 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 de la Licda. María Teresita García Fernández, abogada 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, 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