
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 3 de julio de 2009.

Materia: Civil.

Recurrentes: Jennifer López y compartes.

Abogado: Dr. Francisco A. Taveras G.

Recurrida: Ana Celia Ramírez.

Abogadas: Dra. Birmania Gutiérrez Castillo y Licda. Yokasta Nez.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Napolen R. Estévez Lavandier, miembro, y Rafael Vázquez Goico, miembro de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto Jennifer López, Zharabel López y Ana Daysi Merán López, dominicanas, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral números. 001-1763642-3, 001-1763642-3 (sic) y 001-0253773-5, con domicilio en la calle José Martí número. 4, Los Restauradores, Distrito Nacional, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Francisco A. Taveras G., titular de la cédula de identidad y electoral número. 001-0066780-7, con estudio profesional abierto en la calle Beller número. 259, Ciudad Nueva, Distrito Nacional.

En el presente proceso figura como parte recurrida Ana Celia Ramírez, dominicana, mayor de edad, titular del pasaporte número. 063354217, residente en la calle B número. 6. El Vergel, Distrito Nacional, quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a la Dra. Birmania Gutiérrez Castillo y a la Licda. Yokasta Nez, titulares de las cédulas de identidad y electoral números. 001-0939285-2 y 001-0390510-5, con estudio profesional abierto en común en la avenida Leopoldo Navarro número. 53, San Juan Bosco, Distrito Nacional.

Contra la sentencia número. 367-2009, dictada en fecha 3 de julio de 2009, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por las señoras JENNIFER LÓPEZ, ZHARABEL LÓPEZ y ANA DAYSI MERAN VDA. LÓPEZ, mediante acto No. 700/2008, de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil ocho (2008), instrumentado por el ministerial SANTO ZEN DISLA FLORENTINO, alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 0744/2008, relativa al expediente No. 037-2004-0319, dictada en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil ocho*

(2008), por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora ANA CELIARAM LÓPEZ, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo dicho recurso de apelación; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia, por los motivos precedentemente expuestos; **TERCERO:** CONDENA a las recurrentes, señoras JENNIFER LÓPEZ, ZHARABELL LÓPEZ y ANA DAYSI MERAN VDA. LÓPEZ, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de la DRA. BIRMANIA GUTIÉRREZ CASTILLO y LICDO. YOKASTA NUÑEZ, abogados de la parte recurrida, que afirman estar las avanzados en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 11 de diciembre de 2009, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 2 de marzo de 2010, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Ballester Acosta, de fecha 3 de octubre de 2010, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 27 de septiembre de 2017 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia ninguna de las partes compareció.

El magistrado Rafael Vázquez Goicochea ha sido llamado para que participe en la deliberación y fallo del presente recurso de casación, en vista de que los magistrados Samuel A. Arias Arzeno y Justiniano Montero Montero, miembros de esta sala, están inhabilitados en razón de que conocieron y decidieron del proceso en las instancias de fondo y, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez se encuentra de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Jennifer López y compartes y como parte recurrida Ana Celia Ramírez; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: **a)** en fecha 2 de febrero de 2002, Ana Celia Ramírez solicitó al Control de Alquileres de Casas y Desahucios una autorización para proceder al desalojo de Pascual López, inquilino del inmueble de su propiedad ubicado en la calle José Martí n.º.4, ensanche Los Restauradores, Distrito Nacional, conforme Certificado de Título n.º. 72-1145; **b)** mediante resolución n.º. 153-2002, de fecha 15 de agosto de 2002, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios le autorizó a desalojar a Pascual López de la vivienda de que se trata, otorgando un plazo de 4 meses para desocupar; **c)** en ocasión del recurso interpuesto por ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, mediante resolución n.º. 11-2003, dictada en fecha 17 de enero de 2003, fue confirmada la resolución impugnada; **d)** mediante acto n.º. 304-2003, de fecha 14 de junio de 2003, Ana Celia Ramírez le otorgó al inquilino un plazo de 90 días, conforme establece el artículo 1736 del Código Civil, para que desalojara el inmueble dado en alquiler; **e)** en fecha 9 de octubre de 2003, Ana Celia Ramírez interpuso formal demanda en justicia en resolución de contrato y desalojo, de la cual resultó apoderada la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual mediante sentencia n.º. 0589-2007, dispuso el sobreseimiento de la acción hasta que operara la renovación de instancia por la muerte del recurrido, y posteriormente, mediante sentencia n.º. 0744/2008, de fecha 31 de julio de 2008, acogió la demanda en cuanto al fondo; **f)** contra dicho fallo las continuadoras jurídicas y cónyuge superviviente del demandado original, hoy recurrentes, interpusieron un recurso de apelación, decidiendo la alzada rechazar

el referido recurso y confirmar el fallo de primera instancia, según decisión n.º. 367-2009, ahora impugnada en casación.

La parte recurrente en su memorial de casación no particulariza de manera expresa los medios en los cuales sustenta su recurso, sino que estos se encuentran desarrollados en conjunto en el contenido de dicho memorial.

En un primer aspecto de su memorial de casación, las recurrentes sostienen que la decisión impugnada debe ser casada por cuanto: a) la alzada hizo una errónea interpretación del derecho al evaluar la demanda ya que no tomó en consideración, para rescindir el contrato, las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil dominicano; b) ante el fallecimiento del demandado original, Pascual López, la demandante no cumplió con el artículo 344 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrida no se defiende sobre este particular en su memorial de defensa.

En lo referente a que la corte *a quo* ha violado el artículo 1736 del Código Civil, se observa que la alzada fijó como hechos ciertos, a partir de las pruebas aportadas, que mediante resolución n.º. 153-2002, (de fecha 15 de agosto de 2002), el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizó a Ana Celia Ramírez a desalojar a Pascual López de la vivienda arrendada, otorgándole un plazo de un mes para desocuparlo, lo cual fue confirmado por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, mediante resolución n.º. 11-2003, de fecha 17 de enero de 2003; que mediante acto n.º. 304-2003, de fecha 14 de junio de 2003, Ana Celia Ramírez notificó a Pascual López el plazo de 90 días que establece el artículo 1736 del Código Civil y posteriormente, en fecha 9 de octubre de 2003, mediante acto n.º. 664-2003 fue interpuesta la demanda en justicia.

En tales atenciones la alzada decidió lo siguiente: *que el Decreto No. 4807 (...) reconoce como causa del desalojo la ocupación del propietario, cónyuge o familiares del inmueble dado en arrendamiento; así como también regula el procedimiento administrativo a seguir para obtener el desahucio, imponiendo en primer término la obtención de la autorización para el inicio del procedimiento en desalojo a través de los organismos instituidos para su requerimiento (...) y el plazo previsto en el artículo 1736 del Código Civil, para acoger la demanda en desalojo y pronunciar la correspondiente resciliación del contrato de arrendamiento; que por las motivaciones que preceden, y habiendo el juez a quo y este Tribunal de alzada comprobado el cumplimiento de las disposiciones legales relativas al procedimiento de desalojo antes indicado (...) adoptando los motivos del juez a quo, procede confirmar la sentencia apelada.*

El plazo de noventa días que consagra el artículo 1736 del Código Civil aplica para los arrendamientos verbales, según el cual *no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de ciento ochenta días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso;* que dicho plazo tiene como propósito que el desalojo por causa de desahucio sea conocido por el desahuciado.

De las motivaciones precedentemente transcritas se establece que a la parte recurrente le fue garantizado su derecho puesto que tuvo conocimiento, con más de un año de antelación a la acción en justicia en fecha 9 de octubre de 2003, de la voluntad de la propietaria de no continuar con el contrato, ya que fue agotado el procedimiento ante la Comisión de Alquileres y Desahucios y la Comisión de Apelación de Alquileres y Desahucios, otorgando un plazo de 4 meses para tales propósitos y también le fue concedido el plazo de los 90 días establecidos por el artículo 1736 del Código Civil, ya citado; por lo expuesto, se advierte que la corte *a quo* ha realizado una correcta apreciación de los hechos, sin incurrir en el vicio denunciado, por lo que procede desestimar el alegato examinado.

En lo que refiere al artículo 344 del Código de Procedimiento Civil, respecto a la renovación de instancia, la alzada entendió que los documentos aportados al proceso mostraban que la acción en primer

grado s ξ fue sobrese ξ da por la muerte del demandado original hasta que fue renovada la instancia en fecha 18 de enero de 2008 mediante acto n \acute{u} m. 13/2008, no existiendo violaci3n alguna a la referida disposici3n legal.

La jurisprudencia ha indicado que la exigencia de la notificaci3n del fallecimiento y el emplazamiento en renovaci3n de instancia, a que se refiere el art ξ culo 344 del Cdigo de Procedimiento Civil, no solo tiene como finalidad hacer de conocimiento de la contraparte la existencia del acontecimiento (muerte de la parte), sino que adem ξ s, como nuevos actores procesales, los herederos de la parte fallecida deben demostrar que reñen las condiciones exigidas para el ejercicio de la acci3n en justicia.

En la especie, contrario a lo alegado, la corte *a qua* ha realizado una correcta apreciaci3n del derecho, en cuanto a juzgar que el recurrido cumpli3 con lo previsto por la ley para realizar la renovaci3n de instancia y garantizar el derecho de las partes y de los continuadores jur ξ dicos del se3or Pascual Lpez, ahora recurrentes ya que verific, como corresponde, que, ante la muerte del demandado original, la instancia fue renovada mediante el emplazamiento a los herederos, seg3n acto n \acute{u} m. 13/2008. En tal virtud el aspecto examinado es infundado y debe ser desestimado.

En el segundo aspecto, la parte recurrente aduce la decisi3n impugnada debe ser casada por cuanto el recurrente no deposit3 la declaraci3n jurada de Catastro Nacional que indica la Ley n \acute{u} m. 317, que impide demandar en desalojo cuando esta no ha sido presentada, en cuyo caso debi3 declararse inadmisibles la acci3n y adem ξ s porque tampoco dio cumplimiento a la Ley n \acute{u} m. 18-88, que refiere el cumplimiento de la declaraci3n de bienes inmuebles ante la Direcci3n General de Impuesto Internos.

El examen del fallo impugnado pone de manifiesto que la parte recurrente ante la jurisdicci3n de fondo se limit3 a invocar, en apoyo de su recurso, que fueron transgredidos los art ξ culos 344 y 1736 del Cdigo de Procedimiento Civil.

En ese orden de ideas, en virtud del art ξ culo 1 de la Ley n \acute{u} m. 3726-53, los medios en que se fundamenta un recurso de casaci3n deben derivarse de aquello que ha sido argumentado o juzgado ante la jurisdicci3n de fondo, salvo que se trate de alg3n aspecto que deba ser deducido de oficio por dicha jurisdicci3n por tratarse de un medio de puro derecho o de orden p3blico. En ese sentido, la jurisprudencia ha indicado que *es preciso, para que un medio de casaci3n sea admisible, que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados*; en vista de que a la alzada no le fueron planteados los alegatos ahora examinados, devienen en novedosos en casaci3n, por lo que deben ser declarados inadmisibles.

Por ltimo, la parte recurrente sostiene en su memorial de casaci3n que la decisi3n de la corte *a qua* contiene una motivaci3n insuficiente para justificar el dispositivo, adem ξ s de la alzada omiti3 estatuir sobre las conclusiones presentadas, por lo que debe ser casada.

La parte recurrida no se pronunci3 sobre este particular en su memorial de defensa.

Sobre la omisi3n de estatuir, la parte recurrente no precisa puntualmente cu3l p3dimento fue dejado sin respuesta, y en ese tenor, ha sido juzgado por esta Corte de Casaci3n, que no es suficiente con que se indique el objeto del planteamiento realizado, sino que, adem ξ s, deben ser argumentados los elementos que constituyen la causa en que se fundamenta la pretensi3n; que el referido aspecto no ha sido desarrollado a trav3s de un razonamiento jur ξ dico claro y preciso, por lo que es desestimado.

La motivaci3n consiste en la argumentaci3n en la que los jueces explican las razones jur ξ dicamente v3lidas e idneas para justificar una decisi3n. La obligaci3n que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garant ξ a del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva. Asimismo, la jurisprudencia ha indicado que se incurre en falta de base legal cuando los motivos

que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicacin de la ley se encuentran presentes en la decisin; el vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposicin de los hechos de la causa y de una impropia aplicacin de los textos legales.

Las motivaciones de la sentencia impugnada ponen de manifiesto que la parte apelante no demostr- lo que alegaba ante la alzada, sino que se adverti ya que la accin fue sobrese ya hasta que intervino la renovacin de instancia a causa de la muerte del demandado originario y adem s, se agot- el procedimiento correspondiente para proceder al desalojo; que en tal virtud, el fallo impugnado no est l afectado de un dficit motivacional, sino que por el contrario, dicha corte fall- en apego a los c lones del art culo 141 del Cdigo de Procedimiento Civil, realizando una correcta apreciacin de los hechos y una justa aplicacin del derecho, razn por la cual procede desestimar el aspecto examinado y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casacin.

Al tenor del art culo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casacin, toda parte que sucumba ser l condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicacin de las disposiciones establecidas en la Constitucin de la Repblica; la Ley n. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n. 156-97, del 10 de julio de 1997, los art culos 1, 5, 6, 11, 13, 20, 15, 65 y 66 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; art culos 141, 344 y 1736 del Cdigo de Procedimiento Civil

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casacin interpuesto por Jennifer Lpez, Zharel Lpez y Ana Daysi Mer l n contra la sentencia n. 367-2009, dictada en fecha 3 de julio de 2009, por la Segunda Sala de la C lmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distraccin a favor y provecho de la Dra. Birmania Gutiérrez Castillo y la Lcda. Yokasta Nez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Napolen R. Estévez Lavandier y Rafael V l squez Goico. César José Garc ya Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pblica del d ya, mes y ao en él expresados, y fue firmada, le ya y publicada por m ya, Secretario General, que certifico.