

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de enero de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Miguel Ángel Reyes Franco.

Abogado: Lic. Andrés Céspedes.

Recurrido: Rosario Mallén Cuesta.

Abogada: Licda. Berenise Brito.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 4 de marzo de 2015.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 el señor Miguel Ángel Reyes Franco, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0009334-3, domiciliado y residente en la calle Isabel La Católica núm. 8, Zona Colonial de esta ciudad, contra la sentencia núm. 018-2011, de fecha 14 de enero de 2011, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación" (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de agosto de 2011, suscrito por el Licdo. Andrés Céspedes, abogado de la parte recurrente Miguel Ángel Reyes Franco, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de septiembre de 2011, suscrito por la Licda. Berenise Brito, abogada de la parte recurrida Rosario Mallén Cuesta;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 3 de octubre de 2012, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, en funciones de Presidente; José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 2 de marzo de 2015, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad y a la magistrada Martha Olga García Santamaría, jueza de esta Sala, 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 fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, 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 que: a) con motivo de la demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por la señora Rosario Mallén Cuesta contra el señor Miguel Ángel Reyes Franco, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 4 de agosto de 2010, la sentencia núm. 01082-10, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en Desalojo y Resciliación de contrato incoada por la señora Rosario Mallén Cuesta, en contra del señor Miguel Ángel Reyes Franco, por haber sido interpuesta de conformidad con las leyes que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge las conclusiones de la demandante, señora Rosario Mallén Cuesta, por las consideraciones precedentemente expuestas y, en consecuencia: a) Rescilia el contrato de alquiler de fecha 28 de septiembre de 2001, suscrito entre los señores Rosario Mallén Cuesta y Miguel Ángel Reyes Franco; b) Ordena el desalojo inmediato del señor Miguel Ángel Reyes Franco o de cualquier otra persona, de la casa ubicada en la calle Isabel La Católica No. 116, de la Zona Colonial, Distrito Nacional, de conformidad con resolución número 117/2007 de fecha 02 de octubre 2007, dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; **TERCERO:** Condena a la parte demandada, señor Miguel Ángel Reyes Franco, al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor de la Lic. Berenise Brito, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) que no conforme con dicha decisión el señor Miguel Ángel Reyes Franco interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 1060/2010, de fecha 30 de septiembre de 2010, instrumentado por el ministerial Juan Ramón Custodio, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó el 14 de enero de 2011, la sentencia núm. 018-2011, hoy recurrida en casación cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor MIGUEL ÁNGEL REYES FRANCO, mediante acto No. 1060/2010, instrumentado y notificado el treinta (30) de septiembre del dos mil diez (2010), por el Ministerial JUAN RAMÓN CUSTODIO, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo contra la sentencia No. 01082-10, relativa al expediente No. 036-08-01343, dictada en fecha cuatro (04) de agosto del dos mil diez (2010), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora ROSARIO MALLÉN CUESTA, por haberse hecho conforme al derecho que rige la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso descrito en el ordinal anterior y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida; **TERCERO:** CONDENA al pago de las costas del procedimiento al recurrente, señor MIGUEL ÁNGEL REYES FRANCO y ordena su distracción a favor de la LICDA. BERENISE BRITO, abogada de la parte gananciosa, quien ha afirmado haberlas avanzado” (sic);

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca el siguiente medio de casación: **“Primer y Único Medio:** Falta de motivación, en violación al Art. 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo del primer y único medio de casación planteado, el recurrente alega: “Que en la página No. 10 de la sentencia de marra (sic), el tribunal a-quo establece que la recurrente no depositó escrito de conclusiones y alegatos, procediendo a analizar los alegatos contenidos en el Acto de Apelación sin embargo, solo motivó y contestó lo relativo a la certificación expedida en fecha 20 de febrero del año dos mil siete (2007), por la Dirección General de Impuestos Internos, obviando los alegatos relativo a la carencia de documentos y pruebas que demuestran la relación contractual de inquilinato entre la señora Rosario Mallén Cuesta y el señor Miguel Ángel Reyes Franco”(sic);

Considerando, que la corte a-qua al fundamentar su decisión expuso en el fallo atacado lo siguiente: “que originalmente se trató de una demanda en resciliación de contrato de inquilinato y desalojo, la cual fue acogida

mediante la sentencia recurrida por los motivos siguientes: “13, que del análisis combinado de los artículos 1736 y 1738 del Código Civil, se desprende que si el arrendamiento ha sido verbal o si, habiendo sido hecho por escrito, el inquilino es dejado en posesión del inmueble una vez haya expirado el plazo por el cual fue descrito, una de las partes no podrá desahuciar a la otra sin haber notificado el desalojo con una anticipación de 180 días, si la casa estuviera ocupada con algún establecimiento comercial y de 90 días si no estuviere en este caso; 14, que la Comisión de Apelación de Control de Alquileres de Casas y Desahucios al dictar la resolución No. 117-2007, de fecha 02 de octubre de 2007, dispone un plazo de 7 meses a partir de su emisión para iniciar el procedimiento correspondiente, plazo que vencía el 02 de mayo de 2008, fecha a partir de la cual comenzaba a contar el plazo establecido en el artículo 1736 del Código Civil; 15, que este tribunal ha podido comprobar mediante los documentos depositados en el expediente que la parte demandante hizo observancia al plazo que establece el artículo 1736 del Código de Procedimiento Civil; de donde se desprende, que al haberse respetado los plazos establecidos durante todo el proceso, procede declarar la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre los señores Rosario Mallén Cuesta y Miguel Ángel Reyes Franco, y en consecuencia ordenar el desalojo del demandado o de cualquier persona que esté ocupando el inmueble de que se trata, en razón de que desea ocupar el inmueble, tal y como se indicará en el dispositivo de la presente sentencia; 16, que además pide el demandante que se ordene la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia, mas no se justifica en este caso ordenar la misma, por lo que este tribunal rechaza las conclusiones del demandante en este aspecto, valiéndose sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la sentencia”; ... que conforme a la certificación expedida por la Dirección General de Impuestos Internos en fecha 20 de febrero del 2007 el inmueble objeto de desalojo tiene un valor de cuatro millones seiscientos cuarenta mil novecientos treinta pesos (RD\$4,640,930.00); que según la Ley 18-88 del 26 de febrero de 1988, modificada por la Ley 288-04 del 28 de octubre del 2004, los inmuebles cuyo valor sea menor a cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), como el de la especie, están exentos del pago del impuesto de la vivienda suntuaria y solares baldíos previsto en la indicada ley; que la referida ley sanciona el no pago del referido impuesto con la inadmisión de cualquier trámite administrativo judicial; que en la certificación de referencia se indica que el plazo de vigencia de la misma es de 60 días, plazo que venció el 20 de mayo del 2007, ya que fue emitido el 20 de marzo del mismo año; que según consta en la resolución No. 134-2007, dictada el 03 de julio del 2007, por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, la instancia mediante la cual se solicitó la autorización de desalojo es de fecha 19 de marzo del 2007, es decir, un día antes de la emisión de la referida certificación, de manera que contrario a lo alegado por el ahora recurrente la misma no podía haber caducado; que tomando en cuenta la certificación de referencia fue expedida el 20 de marzo del 2007, resulta forzoso deducir que la solicitud de la misma se hizo antes de iniciar el procedimiento administrativo de desalojo ya que este último se inició el 19 de marzo de 2007; que la vigencia de la certificación de exención de gravamen solo es requerida al momento en que se inicia el procedimiento administrativo o judicial, de manera que si la caducidad se produce en el curso del proceso, como ocurrió en la especie, no tienen (sic) ninguna incidencia procesal; que en lo que respecta al fondo del recurso, conforme a la documentación que forma el expediente resulta que la demandante original es la propietaria del inmueble de referencia y que antes de demandar en desalojo agotó el procedimiento administrativo previsto en el Decreto No. 4807 del 16 de mayo de 1959 sobre Alquileres de Casas y Desahucios y esperó que vencieran los plazos otorgados por dicho organismo, así como el previsto en el artículo 1736 del Código Civil”(sic);

Considerando, que ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la necesidad de motivar las sentencias por parte de los jueces se constituye en una obligación, y en una garantía fundamental del justiciable de inexcusable cumplimiento que se deriva del contenido de las disposiciones claras y precisas del Art. 141 del Código de Procedimiento Civil; sobre todo, en un Estado Constitucional de derecho, el cual es aquel que se justifica y justifica sus actos, o lo que es lo mismo, el Estado que no es arbitrario, que en ese sentido se impone destacar que a esos principios fundamentales al igual que al principio de legalidad y al de no arbitrariedad, deben estar sometidos todos los poderes públicos en un verdadero estado de derecho, pero sobre todo los órganos jurisdiccionales, quienes tienen la obligación de explicar en sus sentencias a los ciudadanos las causas y las razones que sirven de soporte jurídico a un acto grave, como lo es la sentencia; de manera pues, que cualquier decisión es arbitraria si no se explican los argumentos

demostrativos de su legalidad, en consecuencia, se puede concluir diciendo que el más eficaz antídoto procesal en contra de la arbitrariedad es el de la motivación;

Considerando, que, en esa línea discursiva es preciso establecer, que el contenido mínimo y esencial de la motivación comprende: 1) la enunciación de las decisiones realizadas por el juez en función de identificación de las normas aplicables, verificación de los hechos, calificación jurídica del supuesto, consecuencias jurídicas que se desprenden de la misma; 2) el contexto de vínculos de implicación y de coherencia entre estos enunciados; 3) la calificación de los enunciados particulares sobre la base de criterios de juicio que sirven para valorar si las decisiones del juez son racionalmente correctas;

Considerando, que conforme al contenido del Art. 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal basa su decisión; en ese sentido, por motivación hay que entender aquella en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma argumentativa y razonada; en ese orden de ideas, y luego de un examen de la sentencia recurrida, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha comprobado que la misma no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, la decisión impugnada sí contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta jurisdicción ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, en consecuencia, procede rechazar el medio examinado y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Miguel Ángel Reyes Franco, contra la sentencia núm. 018-2011, de fecha 14 de enero de 2011, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas a favor de la Licda. Berenise Brito, abogada de la parte recurrida Rosario Mallén Cuesta, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 4 de marzo de 2015, años 172º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.