

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 16 de junio de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Hugo Martín De León Acosta.

Abogado: Lic. Alejandro Alberto Castillo Arias.

Recurridos: Thelma María Velásquez y compartes.

Abogado: Dr. Rubén Darío Guerrero Valenzuela.

**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 Hugo Martín De León Acosta, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0800060-5, domiciliado y residente en la provincia de Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 211, de fecha 16 de junio de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Rubén Darío Guerrero Valenzuela, abogado de la parte recurrida Thelma María Velásquez, Omaling De la Rosa Velásquez, Simemo De la Rosa Velásquez y Awilda De la Rosa Velásquez;

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 14 de septiembre de 2011, suscrito por el Licdo. Alejandro Alberto Castillo Arias, abogado de la parte recurrente Hugo Martín De León Acosta, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de octubre de 2011, suscrito por el Dr. Rubén Darío Guerrero Valenzuela, abogado de la parte recurrida Thelma María

Velásquez, Omaling De la Rosa Velásquez, Simemo De la Rosa Velásquez y Awilda De la Rosa Velásquez;

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 22 de agosto de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría 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 llama al magistrado José Alberto Cruceta Almánzar, juez 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 rescisión de contrato de alquiler y desalojo incoada por los señores Thelma María Velásquez, Omaling De la Rosa Velásquez, Simemo De la Rosa Velásquez y Awilda De la Rosa Velásquez contra el señor Hugo Martín De León Acosta, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo dictó, el 21 de mayo de 2010, la sentencia núm. 574-2010, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** En cuanto a la forma se declara regular y válida la presente demanda en Ejecución de Contrato de Venta bajo firma privada incoada por los señores THELMA MARÍA VELÁSQUEZ, SIMEMO, OMALING Y AWILDA DE LA ROSA VELÁSQUEZ, en contra del señor HUGO MARTÍN DE LEÓN ACOSTA; **SEGUNDO:** DECLARA RESCINDIDO el contrato de alquiler existente entre los señores THELMA MARÍA VELÁSQUEZ, SIMEMO, OMALING Y AWILDA DE LA ROSA VELÁSQUEZ y HUGO MARTÍN DE LEÓN, de fechas dos (02) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1996) y quince (15) de febrero del año mil novecientos noventa y siete (1997); **TERCERO:** CONDENA a HUGO MARTÍN DE LEÓN, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los LICDOS. RUBÉN DARÍO GUERRERO VALENZUELA y FRANIA J. BORGES FERNÁNDEZ, quien haberlas (sic) avanzado en su totalidad; **CUARTO:** ordena el desalojo de la propiedad, al señor HUGO MARTÍN DE LEÓN, y cualquier otro tercero que se encuentre ocupando la propiedad” (sic); b) que no conformes con dicha decisión fueron interpuestos formales recursos de apelación contra la referida decisión, de manera principal los señores Thelma María Velásquez, Omaling De la Rosa Velásquez, Simemo De la Rosa Velásquez y Awilda De la Rosa Velásquez, mediante acto núm. 413/2010, de fecha 10 de junio de 2010, instrumentado por el ministerial Ramón Javier Medina Méndez, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, y de manera incidental, el señor Hugo Martín De León Acosta, mediante acto núm. 277/2010, de fecha 14 de junio de 2010, instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión de los cuales la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo dictó el 16 de junio de 2011, la sentencia civil núm. 211, hoy recurrida en casación cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos: A) de manera principal y de carácter parcial, por los señores THELMA MARÍA VELÁSQUEZ, OMALING, SIMEMO Y AWILDA DE LA ROSA VELÁSQUEZ; y B) de manera incidental y de carácter general, por el señor HUGO MARTÍN DE LEÓN ACOSTA, ambos contra la sentencia civil No. 574-2010, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil diez (2010), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por haber sido interpuestos en tiempo hábil y de conformidad a los preceptos legales que rigen la materia; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación incidental, interpuesto por el señor HUGO MARTÍN DE LEÓN ACOSTA, conforme los motivos út-supra indicados; **TERCERO:** ACOGE en parte el recurso de apelación principal interpuesto por los señores THELMA MARÍA VELÁSQUEZ, OMALING, SIMEMO Y AWILDA DE LA ROSA VELÁSQUEZ, y en consecuencia, MODIFICA el ordinal

*primero del dispositivo de la sentencia recurrida, para que en lo adelante exprese lo siguiente: PRIMERO: "En cuanto a la forma se declara regular y válida la presente demanda en Rescisión de contrato de alquiler", conforme a los motivos dados por esta Corte út-supra indicados; CUARTO: En los demás aspectos, CONFIRMA la sentencia recurrida, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; QUINTO: CONDENA al señor HUGO MARTÍN DE LEÓN ACOSTA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. RUBÉN DARÍO GUERRERO VALENZUELA Y LICDA. FRANIA J. BORGES FERNÁNDEZ, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad" (sic);*

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: "Falta de base legal; Desnaturalización; Violación al principio de la inmutabilidad del proceso";

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación, reunidos para su estudio por estar vinculados, manifiestan, en esencia, que: "la corte a-qua, ha incurrido en la violación de los medios ya analizados, ya que ha desnaturalizado los hechos y documentos de la causa, tildando su decisión de falta de base legal, al realizar unos cómputos totalmente erróneos en provecho de las hoy recurridas y cuya desnaturalización e incorrecto análisis, le ha impedido declarar la inadmisibilidad de la demanda en desalojo que han interpuesto las recurridas en detrimento del recurrente; la corte a-qua ha confundido el hecho de que tal y como ha sostenido el recurrente en todo el devenir del proceso, los hoy recurridos, iniciaron un proceso en desalojo por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, fundamentado en el hecho de que dicho inmueble sería ocupado por ellos personalmente, luego sin desistir de ese proceso y prevaliéndose erróneamente de los actos notificados con relación al mismo, han pretendido iniciar un nuevo proceso en desalojo, fundamentado en que supuestamente el término había operado entre ambos contratos; que entre las partes en causa existen dos contratos diferentes, cuya fecha de vencimiento opera de manera distinta para cada uno de dichos contratos, de ahí que el vencimiento de uno de ellos, no puede imponerse al mismo tiempo que el del vencimiento del otro, que es lo que ha pretendido hacer de manera exporfeso (sic) las partes hoy recurrentes, que vulnerando la inmutabilidad del proceso, han dado un giro diferente al mismo, tal y como dirigía el vulgo "cruzando el río" o en el "medio del camino", pero sin desistir del anterior proceso, el cual ya sabían los propios recurrentes que devenía en inadmisibile; la corte a-qua, ha transgredido la ley y ha desnaturalizado el proceso no sin violentar el derecho de defensa del hoy recurrente, toda vez que se ha atrevido a afirmar sin fundamento alguno en su decisión de marras, que el proceso que fuera iniciado por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, no es un proceso judicial, y que ese sentido (sic), no ha existido violación al principio que consagra la inmutabilidad del proceso, resultando que si no fuera un proceso judicial, no estuviera contenido una normativa Decreto 4807 ni tampoco su proceso el cual está determinado por dicho decreto, fuera de obligatorio cumplimiento, lo cual no es cierto, puesto que el propietario que no cumple con los requisitos previstos por la ley, sabe a ciencia cierta que su proceso deviene en inadmisibile"(sic);

Considerando, que con relación a estos aspectos la corte a-qua fundamentó su decisión en los motivos siguientes: "que el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, no es una instancia judicial sino administrativa, creada por el Decreto 4807, de 1959, para otorgar plazos para iniciar las demandas en desalojo cuando las viviendas van a ser ocupadas personalmente por el propietario o uno de sus parientes y afines, como en efecto se había pronunciado dicho órgano administrativo por la resolución No. 248-2008, del 7 de octubre del 2008, siendo evidente que la cusa (sic) por la cual se apoderó a la jurisdicción a-qua y cuyo recurso ocupa nuestra atención, lo que no colide con el principio de inmutabilidad del proceso, que prohíbe el cambio de objeto y causa en los procesos judiciales, pues, como se lleva dicho, el Control de Alquileres no es una instancia judicial, por lo que una parte puede muy bien abandonar ese procedimiento e iniciar otro en los tribunales del orden judicial por una causa diferente, como de hecho ocurrió, por lo que el punto invocado al respecto por la parte intimante incidental se desestima, por improcedente e infundado; que entre los documentos depositados en el expediente por la parte intimante principal, se encuentra el acto de alguacil No. 039-2008, de fecha 21 de marzo del año 2008, instrumentado por el ministerial Marcelo Beltré y Beltré, mediante el cual les notificaron al señor Hugo Martín De León, la intención de ponerle término a los contratos de alquiler de los dos locales comerciales alquilados, y que no habría tácita reconducción ni renovación, por lo que a tal efecto le otorgaban un plazo de 180 días para que los desocupe; que, asimismo, esta Corte ha verificado a través del acto No. 364/2009, de fecha 16 de mayo del año

2009, introductivo de instancia en Resiliación de Contrato por llegada del término, que los señores Thelma María Velásquez, Omaling, Simeno y Awilda De la Rosa Velásquez, introdujeron su demanda con posterioridad a los 180 días de plazo que exige el artículo 1736 del Código civil, pues al incoarse la demanda habían transcurrido exactamente un año, un mes y 25 días, lo que indica que el plazo señalado por la disposición legal citada, estaba ampliamente superado, razón por la cual se rechazan los argumentos invocados por el inquilino Hugo Martín De León, de que no se le concedieron dichos plazos”(sic);

Considerando, que la corte a-qua continuó basando su decisión en lo siguiente: “que también la parte recurrente incidental, señor Hugo Martín De León, que la sentencia apelada califica el proceso fallado como una demanda en ejecución de contrato de compra-venta; que al respecto la Corte ha examinado la sentencia objetada y en su página 1, se puede leer en su último párrafo, lo siguiente: “Con motivo de la demanda en desalojo interpuesta por las señoras...”, situación que ciertamente contrasta con el dispositivo primero que aparece en la página 9 de fallo atacado, donde expresa que “En cuento (sic) a la forma se declara regular y válida la presente demanda en Ejecución de Contrato de Venta bajo firma privada...”, lo que más bien denota un error por la falta de esmero que ha debido tener el Magistrado Juez a-quo a la hora de firmar y pronunciar su sentencia, lo que ha conllevado a que la parte demandante originaria hoy intimante principal, también procure la corrección de dicho error y como tal lo asimila esta Corte, como un simple error material que merece ser corregido; que otro alegato invocado contra la sentencia apelada por la parte demandada y recurrente incidental, señor Hugo Martín De León, es el relativo a que en su grave confusión ha declarado la decisión ejecutoria no obstante cualquier recurso; que sobre el particular, la Corte ha examinado el dispositivo de la sentencia recurrida, y en ninguna de sus disposiciones aparece el calificativo de ejecutoriedad provisionalmente no obstante cualquier recurso, pues si es cierto que en una de sus consideraciones se hace la mención de que procede ordenar la ejecución no obstante cualquier recurso, no es menos cierto que lo que se ejecuta de una sentencia es su dispositivo, el cual, como se lleva dicho, no lo ordena así ni tampoco hay evidencia de que se haya procedido a ejecutarla, por lo que este punto del recurso también se desestima, por improcedente e infundado”(sic);

Considerando, que conforme a criterio jurisprudencial constante, que se reitera en esta ocasión, la desnaturalización supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido y alcance inherente a su propia naturaleza y que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos, apreciación que escapa a la censura de la Corte de Casación, salvo desnaturalización, lo que no resulta establecido en la especie, puesto que las comprobaciones realizadas por la corte a-qua, relativas a los plazos, por la llegada del término del contrato tendentes a obtener el desalojo por desahucio de los locales comerciales ocupados por el inquilino, ahora recurrente, constituyen cuestiones de hecho que, tal como hemos referido escapan al control casacional, sobre todo si se observa que las mismas no adolecen de desnaturalización alguna, como erróneamente pretende dicho recurrente; por lo que este aspecto del presente medio debe ser desestimado;

Considerando, que esta jurisdicción ha sostenido el criterio de que el principio de inmutabilidad del proceso ata al juez y a las partes a limitar el ámbito de sus actuaciones a lo expresado en el acto introductivo de demanda o el recurso interpuesto, de lo que resulta, que el fallo que intervenga debe circunscribirse a las conclusiones dadas por las partes; que, por el contrario, cuando el juez al momento de emitir su decisión lo hace sin que haya mediado pedimento de las partes en el sentido juzgado, se habría excedido en su apoderamiento e incurriría en violación a los límites procesales fijados por las partes, lo que trae consigo la violación al referido principio de inmutabilidad, lo que no ha ocurrido en el presente caso, puesto que la demanda introducida por ante el juez a-quo y posteriormente recurrida en apelación y ahora en casación, se trata de una demanda en desalojo por la llegada del término de los contratos suscritos entre las partes, que independientemente de que tuviesen plazos distintos, ambos habían llegado al término al interponerse la demanda, y el hecho de que hayan intentado por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios solicitar el mismo con otros fines, poco importa de cara al proceso puesto que tal como bien dedujo la corte a-qua, y es sostenido por esta jurisdicción, “el Control de Alquileres de Casas y Desahucios no es una instancia judicial sino administrativa para otorgar plazos para iniciar las demandas en desalojo cuando las viviendas van a ser ocupadas personalmente por el propietario o uno de sus parientes y

afines”; que en la especie se trata de dos locales comerciales cuyos propietarios reclaman el desalojo por la llegada del término de dichos contratos, por lo que en modo alguno se violenta el principio de inmutabilidad del proceso, razones por las cuales procede desestimar el medio de casación referido en el presente recurso de casación;

Considerando, que el estudio general de la sentencia cuestionada pone de manifiesto que la corte a-qua hizo una exposición completa de los hechos y circunstancias que acontecieron en la especie, adoptando motivaciones adecuadas, sin incurrir en desnaturalización alguna, lo que le ha permitido a esta Corte de Casación verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo cual procede desestimar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Hugo Martín De León Acosta, contra la sentencia civil núm. 211, de fecha 16 de junio de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas a favor del Dr. Rubén Darío Guerrero Valenzuela, abogado de la parte recurrida Thelma María Velásquez, Omaling De la Rosa Velásquez, Simemo De la Rosa Velásquez y Awilda De la Rosa Velásquez, 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 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.