Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de diciembre de 2012.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Felipe Neris Abreu Solano.
Abogados:	Dres. José Arismendy Padilla y Melqui Santana Vásquez.
Recurrida:	Belkis Mary Matos.
Abogados:	Licdos. Alfredo A. Mercedes Díaz y Jorge Leandro Santana Sánchez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de octubre 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 Felipe Neris Abreu Solano, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0134778-9, domiciliado y residente la calle Ponce De León núm. 101 esquina Juan A. Vicioso, residencial Costa Caribe Km. 9 ½ de la avenida Independencia de esta ciudad, contra la sentencia núm. 982-2012, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 14 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo se copia 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";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de febrero de 2013, suscrito por los Dres. José Arismendy Padilla y Melqui Santana Vásquez, abogados de la parte recurrente Felipe Neris Abreu Solano, 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 25 de febrero de 2013, suscrito por los Licdos. Alfredo A. Mercedes Díaz y Jorge Leandro Santana Sánchez, abogados de la parte recurrida Belkis Mary Matos;

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, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, y 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 20 de noviembre de 2013, estando presentes los jueces Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 27 de octubre 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 Francisco Antonio Jerez Mena, 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, del 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo incoada por la señora Belkis Mary Matos contra el señor Felipe Neris Abreu Solano, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 13 de octubre de 2010, la sentencia núm. 01401-10, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO**: En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en Resiliación de Contrato de Alquiler y Desalojo, incoada por el señor (sic) Belkis Mary Matos, contra el señor Felipe Nery (sic) Abreu, por haber sido interpuesta conforme al derecho; **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, acoge las conclusiones de la demandante, señora Belkis Mary Matos, por las consideraciones precedentemente expuestas y, en consecuencia: a) Rescilia el contrato de alquiler de fecha 14 de octubre de 2003, suscrito entre los señores Belkis Mary Matos y Felipe Nery (sic) Abreu; b) Ordena el desalojo inmediato del señor Felipe Nery (sic) Abreu o de cualquier otra persona, del local comercial marcado con el No. 101 ubicado en la calle Juan A. Vicioso, esquina calle Ponce de León, Ave. Independencia, Sector Costa Caribe, Km. 9 ½ de esta ciudad, de conformidad con resolución número 98-2007 de fecha 14 de agosto de 2007, dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; **TERCERO**: Condena a la parte demandada, señor Felipe Nery (sic) Abreu, al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor de los abogados de la parte demandante, licenciados Alfredo A. Mercedes Díaz y Jorge L. Santana Sánchez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad"(sic); b) que no conforme con dicha decisión y mediante acto núm. 1323-2010, de fecha 3 de noviembre de 2010, instrumentado por el ministerial Dante E. Alcántara Reyes, alguacil ordinario de la Décima Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el señor Felipe Neris Abreu Solano procedió a interponer formal recurso de apelación contra la misma, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 982-2012, de fecha 14 de diciembre de 2012, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, hoy impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: "***PRIMERO:*** *DECLARA bueno y válido en la forma el recurso de apelación deducido por el SR. FELIPE NERIS ABREU SOLANO contra la sentencia civil No. 01401 del trece (13) de octubre de 2010, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional, 3era. Sala, por ser conforme a derecho;* ***SEGUNDO****: RECHAZA, en cuanto al fondo, el referido recurso y, en consecuencia, CONFIRMA íntegramente la sentencia apelada;* ***TERCERO:*** *CONDENA al SR. FELIPE NERIS ABREU SOLANO al pago de las costas, con distracción a favor y provecho de los Licdos. Alfredo A. Mercedes Díaz y Jorge L. Santana Sánchez, abogados, quienes afirman estarlas avanzando*"(sic);

Considerando, que la parte recurrente propone como medios de casación, los siguientes: **Primer Medio:** I. Falta de Estatuir; II. Falta de Motivo (Art. 141 del Código Procesal Civil); III. Violación al Derecho de Defensa; **Segundo Medio:** Violación de la ley de la Materia (Decreto 4807)";

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto que se discute en el recurso, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se recoge, se verifica: 1. Que la señora Belkis Mary Matos en fecha 14 de octubre de 2003 le alquiló al señor Felipe Neris Abreu el 50% del local comercial

ubicado en la calle Juan A. Vicioso No. 101 esquina Ponce de León del residencial Costa Caribe K. M. 9 ½ de la avenida Independencia de esta ciudad; 2. Que la señora Belkis Mary Matos demandó en resiliación de contrato de alquiler y desalojo al señor Felipe Neris Abreu de lo cual resultó apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual fue acogida en su totalidad; 3. Que el demandado original actual recurrente en casación no conforme con la decisión recurrió en apelación la sentencia antes indicada ante la Corte de Apelación correspondiente, recurso que fue rechazado y confirmada en todas sus partes el fallo de primer grado;

Considerando, que de la lectura del memorial de casación resulta que, la parte recurrente aduce en sustento de su primer medio de casación lo siguiente: que la corte a-qua no motivó su fallo sobre los medios y conclusiones planteadas no obstante reconocerlas por estar transcritas las mismas en la decisión impugnada y a pesar de haber sometido los elementos de prueba que las sustentaron; que la corte a-qua enumeró las piezas y no contestó ni motivó las conclusiones que les fueron sometidas; que los jueces incurren en la violación al Art. 141 del Código de Procedimiento Civil cuando se limitan a acoger una de las conclusiones de las partes sin justificar el porqué de su decisión, razón por la cual la decisión, debe ser casada;

Considerando, que luego del estudio pormenorizado de la decisión atacada es preciso destacar que las conclusiones del apelante se circunscribieron a solicitar la revocación en todas sus partes de la decisión de primer grado y, su contraparte solicitó la confirmación del fallo atacado; que si bien la sentencia debe contener los motivos en que fundamenta su fallo de conformidad con el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, lo cual se cumple cuando el tribunal contesta todas las conclusiones explícitas y formales de las partes sean éstas principales, subsidiarias o medios de inadmisión, mediante una motivación suficiente y coherente; que esta obligación fue cumplida por la corte a-qua cuando da contestación a las conclusiones del recurrente y recurrido, que están transcritas en la sentencia impugnada; que en el examen y ponderación de los documentos aportados al debate así como de los hechos y circunstancias de la causa, la corte a-qua determinó en virtud del poder soberano de apreciación de que gozan los jueces de fondo, tal y como lo hizo el juez de primer grado, la pertinencia de las pretensiones del demandante original enarbolando una motivación suficiente y pertinente que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación comprobar que en el caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede desestimar el primer medio invocado;

Considerando, que con relación a su segundo medio de casación el recurrente aduce, en resumen: que la corte a-qua realizó una mala apreciación de los hechos por desconocimiento de los procedimientos efectuados; que continúa expresando el recurrente: "a que conforme a los presupuestos probatorios que detenta la hoy recurrente y que se aportan para el escrutinio y soporte del presente recurso, de conocerlo la corte a-quo (sic) su decisión hubiese sido otra, situación más que conocida por la hoy recurrida en su desesperación agónica, practicó procedimiento faraónicos ajenos a este siglo";

Considerando, que del estudio de la decisión impugnada se revela, que la corte a–qua describió y analizó los documentos depositados por las partes, entre ellos: el contrato de alquiler, el título de propiedad, las resoluciones emitidas por el Control de Alquileres y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, el acto introductivo de la demanda; que, además, para fundamentar su decisión indicó: "que en tal sentido el desalojo por desahucio se caracteriza por tramitarse un procedimiento administrativo previo a su ponderación judicial; que sobre el particular, el Decreto 4807 de 1959, que limita las vías permitidas a favor del locador o dueño para obtener la resiliación del contrato de arrendamiento y el subsecuente desalojo del locatario, reconoce como causa del desahucio la ocupación del propietario, cónyuge o familiares del inmueble dado en alquiler"; que continúan las motivaciones de la alzada: "que de una simple operación matemática se deduce que: luego del término de 60 días otorgado por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, plazo que luego fue confirmado por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, más el término de 180 días, se evidencia respeto los plazos, tanto de la mencionada resolución como del artículo 1736 del Código Civil", terminan las motivaciones de la alzada;

Considerando, que del estudio de la decisión impugnada con relación al vicio invocado se constata, que la corte a-qua examinó los documentos que les fueron depositados y verificó que se cumplieron con las formalidades del

decreto núm. 4087 del 16 de mayo de 1959 y sus modificaciones, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a saber: que se han obtenido los permisos de las autoridades administrativas y se han agotado los plazos por ellas establecidos, además, se contabilizó el término previsto en el artículo 1736 del Código Civil;

Considerando, que, ha sido criterio reiterado por esta Suprema Corte de Justicia, que las comprobaciones que puedan realizar los jueces de fondo relativas a la secuencia de los plazos otorgados por el control de Alquileres de Casas y Desahucios tendentes a obtener el desalojo por desahucio de un inmueble, constituyen cuestiones de hecho que escapan al control casacional salvo desnaturalización, vicio que no se ha invocado, pero si ha verificado esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que la jurisdicción de segundo grado cumplió con los plazos administrativos y aquellos impuestos por la ley;

Considerando, que, en sentido general, la sentencia criticada contiene una exposición completa de los hechos de la causa, dando en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifican la decisión adoptada por ella, lo que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, en la especie, se hizo una correcta apreciación de los hechos y una adecuada aplicación del derecho, por lo que, procede desestimar el vicio invocado y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Felipe Neris Abreu Solano contra la sentencia núm. 982-2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 14 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo**: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos, Alfredo A. Mercedes Díaz y Jorge Leandro Santana Sánchez, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de octubre de 2015, años 172º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.