
Sentencia impugnada: Segunda Sala Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 7 de octubre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Gregorio Tapia.

Abogado: Dr. Jorge Luis Monegro Ramos.

Recurridos: Regina Nadal Minaya Vda. Gómez y Narciso Gómez Nadal.

Abogados: Dr. César R. Concepción Cohen y Licda. Alexandra Y. Olivero C.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 Gregorio Tapia, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0009858-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 448, dictada el 7 de octubre de 2005, por la Segunda Sala 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 del magistrado procurador general adjunto 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, de fecha 26 de diciembre de 2005, suscrito por el Dr. Jorge Luis Monegro Ramos, quien actúa en representación de la parte recurrente, Gregorio Tapia, 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, de fecha 10 de enero de 2006, suscrito por el Dr. César R. Concepción Cohen y el Lic. Alexandra Y. Olivero C., abogados de la parte recurrida, Regina Nadal Minaya Vda. Gómez y Narciso Gómez Nadal;

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, del 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 31 de enero de 2007, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, juez presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 13 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones

de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta 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 la demanda en desalojo incoada por la señora Regina Nadal Minaya Vda. Gómez y Narciso Gómez Nadal, contra Gregorio Tapia, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 2167-04, de fecha 30 de septiembre de 2004, relativa al expediente núm. 036-03-0587, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Rechaza el medio de inadmisión planteado por el señor Gregorio Tapia, por improcedente y mal fundado, conforme se ha establecido precedentemente; **SEGUNDO:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en Desalojo, interpuesta por los señores Regina Nadal Minaya viuda Gómez y Narciso Gómez Nadal, contra el señor Gregorio Tapia, mediante el acto número 90 de fecha 04 de marzo del 2003, instrumentado por la ministerial María Leonarda Juliao Ortiz, ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesta conforme a lo establecido por las leyes que rigen la materia; **TERCERO:** En cuanto al fondo, acoge las conclusiones los demandantes, señores Regina Nadal Minaya Vda. Gómez y Narciso Gómez Nadal, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia; en consecuencia... A) Resilia el contrato de alquiler verbal celebrado entre los señores Regina Nadal Minaya viuda Gómez y Narciso Gómez Nadal (propietarios) y el señor Gregorio Tapia (inquilino), registrado en el Banco Agrícola de la República Dominicana bajo el número 11224; B) Ordena el desalojo inmediato por parte del señor Gregorio Tapia, o de cualquier otra persona que a cualquier título la ocupe, de la pieza Núm. 3 de la casa número 1 de la calle Isabel La Católica, esquina Luperón, Zona Colonial, Distrito Nacional; **CUARTO:** Condena a la parte demandada, señor Gregorio Tapia, al pago de las costas del proceso, y ordena la distracción de las mismas a favor de la licenciada Alexandra Y. Olivero C., y al doctor César Concepción Cohen, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”(sic); b) que no conforme con dicha decisión, Gregorio Tapia, interpuso formal recurso de apelación mediante acto núm. 31-2005, de fecha 9 de febrero de 2005, del ministerial Andrés Martínez Méndez, alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó en fecha 7 de octubre de 2005, la sentencia civil núm. 448, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor GREGORIO TAPIA, contra la sentencia Núm.2167-04, relativa al expediente Núm.036-03-0587, dictada en fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil cuatro (2004), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de los señores REGINA NADAL MINAYA VIUDA GÓMEZ y NARCISO GÓMEZ NADAL, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA dicho recurso de apelación; en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia, por los motivos precedentemente expuestos; **TERCERO:** CONDENA al recurrente, señor GREGORIO TAPIA, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho del DR. CESAR CONCEPCIÓN COHEN y la LICDA. ALEXANDRA Y OLIVERO C., abogados de la parte recurrida, que afirman estarlas avanzando en su totalidad” (sic);

Considerando, que en sustento de su memorial de casación la parte recurrente propone los medios siguientes: “**Primer Medio:** Violación al principio del efecto devolutivo del recurso de apelación; **Segundo Medio:** Violación a las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil de la República Dominicana y Violación al artículo 8 de la Constitución de la República en su numeral 5”;

Considerando, que en el desarrollo de los dos (2) medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, el recurrente alega en esencia, que la corte a qua vulneró el principio del efecto devolutivo del recurso, pues no examinó todos los puntos juzgados por el primer juez, relativos al cumplimiento de los plazos otorgados mediante las decisiones del Control de Alquiler de Casas y Desahucios, aspectos que son de interés

social y orden público, así como la observación de los plazos que deben otorgarse previo a la admisión de la demanda, ya que la demandante inicial, actual recurrida, nunca cumplió con el plazo que dispone el artículo 1736 del Código Civil, el cual es adicional al que le concede el Control de Alquileres de Casas y Desahucios para autorizar a los propietarios de un inmueble arrendado a iniciar un procedimiento de desalojo, que en tal sentido la corte a qua ha vulnerado el citado texto legal, así como el artículo 8 numeral 5 de la Constitución Dominicana, que establece que a nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda (...), pues el señor Gregorio Tapia, no puede ser privado de sus derechos, mediante un proceso judicial que no observó formalidades esenciales del procedimiento de desalojo; además el tribunal no hizo una exposición completa de los hechos que permitan a la Suprema Corte ejercer su control casacional;

Considerando, que, la corte a qua para emitir su decisión expresó de manera motiva lo siguiente: “que esta Sala de la Corte a qua para tomar una decisión fundamentada en los principios de la equidad evaluó los documentos transcrito (sic) precedentemente en esta misma sentencia; que el Decreto No. 4807 del 16 de mayo de 1959, 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; el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que una vez obtenida esta autorización y apoderado el tribunal para conocer del procedimiento en desalojo, basta al juez apoderado comprobar que se han otorgado los plazos concedidos previamente a favor del inquilino para iniciar el procedimiento en desalojo (plazos concedidos mediante las Resoluciones administrativas emitidas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación Sobre Alquileres de Casas y Desahucios) 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, cabe admitir la regularidad de la demanda en desalojo intentada por los demandantes originales hoy recurridos, señores Regina Nadal Minaya Viuda Gómez Y Narciso Gómez Nadal (...);”;

Considerando, que, en cuanto a los medios que se examinan, y contrario a los alegatos de la parte recurrente, la corte a qua en virtud del examen obligatorio que impone el efecto devolutivo del recurso de apelación, según el cual el proceso es transportado íntegramente del tribunal de primer grado al tribunal de segundo grado, donde vuelven a ser debatidas las mismas cuestiones de hecho y de derecho juzgadas ante el primer juez, para fallar en el sentido que lo hizo, estableció las precisiones siguientes: a) que los señores Regina Nadal Minaya Vda. Gómez y Rafael Enrique Gómez, en calidad de propietarios de la pieza núm. 3, de la casa núm. 1 de la calle Isabel La Católica, esquina Luperón, Zona Colonial, solicitaron autorización ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios a los fines de iniciar un procedimiento de desalojo en perjuicio del señor Gregorio Tapia; b) que a tales fines en fecha siete (07) de marzo del 2001, fue emitida la Resolución núm. 31-2001, mediante la cual le fue otorgado el plazo de un año (1); b) que dicha decisión fue recurrida por los mencionados demandantes, procediendo la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios a confirmar el referido plazo mediante la Resolución núm. 120-2001 de fecha 12 de julio de del 2001; c) que en fecha tres (03) del mes de julio del año 2002, mediante acto núm. 115-2002 de la ministerial María Leonarda Juliao Ortiz, ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, los actuales recurridos notificaron al inquilino el vencimiento del plazo de doce (12) meses concedido por el citado organismo administrativo, advirtiéndole además, que empezaba a computarse el plazo de 180 días que adicionalmente le concede el artículo 1736 del Código Civil; d) que la demanda en desalojo se interpuso en fecha cuatro 04 de marzo del 2003, según consta en el acto núm. 90-2003, instrumentado por la ministerial precedentemente indicada;

Considerando, que tal y como puede acreditarse, contrario a lo alegado por el recurrente, la alzada valoró cada uno de los documentos, que le fueron aportados, comprobando además, que la propietaria para iniciar el procedimiento de desahucio en contra de su inquilino, respetó religiosamente todos los plazos que a éste le fueron concedidos por los organismos administrativos correspondientes, así como también el plazo de gracia que le

otorga el artículo 1736 del Código Civil Dominicano;

Considerando, que esta jurisdicción comparte plenamente el criterio de la corte a qua en el sentido de que cuando se trata de desalojo iniciado ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el Decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959, regula el procedimiento administrativo a seguir, imponiendo en primer término, la obtención de la autorización para el inicio del desalojo a través de los organismos instituidos para su requerimiento, que luego de obtenida la autorización, limita al tribunal apoderado a velar por el cumplimiento de los plazos que se han otorgado a favor del inquilino, antes de iniciar el procedimiento en desalojo y el plazo previsto en el artículo 1736 del Código Civil; que según se infiere de la sentencia impugnada la corte a qua previo confirmación de la sentencia impugnada realizó las comprobaciones precedentemente indicadas;

Considerando, que las circunstancias expresadas ponen de relieve que contrario a lo alegado la corte a qua hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo, además, motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte recurrente, por lo que procede desestimar los medios invocados y en consecuencia el presente recurso de casación;

por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Gregorio Tapia, contra la sentencia civil núm. 448, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 7 de octubre de 2005, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. César Concepción Cohen y la Lic. Alexandra Y. Olivero C., abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena y Dulce Maria de Goris. Cristiana A. Rosario, 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.