
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 22 de marzo de 2000.

Materia: Civil.

Recurrente: Ovencilio Cruz Guzmán.

Abogado: Dr. Demetrio Hernández de Jesús.

Recurrida: Isabel Beltré Figuerero.

Abogado: Dr. José Antonio Galán Carrasco.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

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 Ovencilio Cruz Guzmán, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identificación personal núm. 738, serie 102, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 184, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 22 de marzo de 2000, 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. José Antonio Galán Carrasco, abogado de la parte recurrida, Isabel Beltré Figuerero;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "CASAR la sentencia de fecha 22 del mes de marzo del año 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de julio de 2000, suscrito por el Dr. Demetrio Hernández de Jesús, abogado de la parte recurrente, Ovencilio Cruz Guzmán, 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 8 de agosto de 2000, suscrito por el Dr. José Antonio Galán Carrasco, abogado de la parte recurrida, Isabel Beltré Figuerero;

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, 20 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 enero de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 16 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, en su indicada calidad, 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 rescisión de contrato de inquilinato incoada por Ovencilio Cruz Guzmán, contra Isabel Beltré Figueero, la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 956-1998, de fecha 2 de febrero de 1999, cuyo dispositivo expresa lo siguiente: “**PRIMERO:** Se RECHAZA la demanda interpuesta por el demandante por extemporánea al incumplir con la Resolución No. 450-97, así como con el Art. 1736 del Código Civil; **SEGUNDO:** CONDENA en costas a la parte demandante, a favor y provecho del abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Ovencilio Cruz Guzmán, interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 087-99, de fecha 26 de febrero de 1999, del ministerial Juan Quezada, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), dictó la sentencia civil núm. 184, de fecha 22 de marzo de 2000, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por OVENCILIO CRUZ GERMÁN (sic), contra la sentencia de fecha 10 de febrero de 1990 (sic), y en cuanto al fondo lo rechaza por los motivos expuestos; **SEGUNDO:** Confirmar la sentencia No. 958 de fecha 10 de febrero de 1999 (sic), dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **TERCERO:** Condena al pago de las costas del procedimiento a la parte intimante, distrayendo las mismas en favor del Dr. José Antonio Galán quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic);

Considerando, que en su memorial, el recurrente invoca los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil, sobre los medios de la prueba; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y violación de los artículos 44 y siguiente de la Ley 834 del 15 de julio del año 1978; **Tercer Medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil” (sic);

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, el recurrente alega, en síntesis, que los plazos para la interposición de la demanda en rescisión de contrato y desalojo no podían computarse a partir del 7 de noviembre de 1997, fecha de la resolución dictada por la Comisión de Apelación, toda vez que al declarar la inadmisibilidad del recurso retomó su vigencia la resolución apelada emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios el 14 de julio de 1997, fecha esta a partir del cual debía computarse el plazo de tres (3) meses que había otorgado al inquilino el Control de Alquileres para desocupar el inmueble, cuyo plazo venció el 14 del mes de octubre de 1997, a partir del cual el inquilino comenzó a disfrutar 90 días previstos por el artículo 1736 del Código Civil, por tratarse el inmueble alquilado una vivienda familiar, plazo este último que culminó el 17 de enero de 1998, razón por la cual al incoarse la demanda en fecha 6 de marzo de 1998, es evidente que se interpuso casi dos meses después de vencidos los plazos; que sin embargo la alzada confirmó la sentencia del tribunal de primer grado que declaró inadmisibles la demanda en desalojo sustentada, erróneamente, en que fue incoada extemporáneamente al no observar los plazos dispuestos a favor del inquilino;

Considerando, que, para una mejor comprensión del caso, resulta útil señalar, que la sentencia impugnada se origina a raíz de un procedimiento de desalojo por desahucio amparado en el Decreto 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que prevé una fase administrativa previo al apoderamiento del tribunal, en cuya fase administrativa se otorgan a favor del inquilino plazos para que proceda a desocupar voluntariamente el inmueble, pero, cuando este no obtempera corresponde al propietario, previo a respetar dichos plazos, apoderar al órgano jurisdiccional de la demanda en desalojo;

Considerando, que la jurisdicción de fondo declaró inadmisibile la demanda, lo que fue confirmado por la alzada, sustentada en que fue incoada antes de concluir dichos plazos, cuya decisión es impugnada en casación, sosteniendo el recurrente, en esencia, que fueron debidamente observados y otorgados al inquilino antes de incoar la demanda; que del estudio de la sentencia impugnada y de la documentación a que ella se refiere se verifica lo siguiente: a) que mediante resolución núm. 292-97 de fecha 14 de julio de 1997, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios otorgó al hoy recurrente un plazo de 3 meses, para iniciar el proceso de desalojo en contra del hoy recurrido; b) que en fecha 15 de agosto de 1997, fue recurrida en apelación esta resolución ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que dictó la resolución núm. 450-97, de fecha 7 de noviembre de 1997, declarando inadmisibile el recurso; c) que mediante acto núm. 264-98, de fecha 6 de marzo de 1998, el hoy recurrente Ovencilio Cruz Guzmán, demandó en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, cuya demanda fue declarada inadmisibile por extemporánea por ser incoada antes de concluir los plazos establecidos en la resolución dictada por la Comisión de Apelación y el fijado por el artículo 1736 del Código Civil; d) que no conforme con la decisión de primer grado, el propietario, hoy recurrente, apeló dicha sentencia, cuyo recurso fue rechazado por la alzada mediante el fallo objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que el punto litigioso reside en determinar si la demanda fue incoada observando los plazos otorgados a favor del inquilino, en ese sentido se advierte que, la corte a qua para confirmar la inadmisibilidat pronunciada por el juez de primer grado expresó que el plazo de 3 meses otorgado por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, debía computarse a partir de la Resolución emitida el 7 de noviembre de 1997, por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, lo cual adicionado a los 90 días previstos por el artículo 1736 del Código Civil, vencía el 7 de mayo de 1998; sin embargo, sostuvo la alzada, que la demanda fue incoada el 6 de marzo de 1998, es decir antes de concluir dichos plazos;

Considerando, que sin embargo, el cotejo de las fechas antes señaladas permite advertir, que desde el 14 de julio de 1997, fecha de la resolución emitida por el Control de Alquileres, hasta el 15 de agosto de 1997, fecha que se interpuso en su contra el recurso de apelación ante la Comisión de Apelación transcurrió un mes; que uno de los efectos de la interposición del recurso de apelación contra la resolución emitida por el Control de Alquileres es que suspende sus efectos hasta que la Comisión de Apelación estatuya sobre el recurso contra ella interpuesto, sin embargo, esos efectos suspensivos no se retrotraen a la fecha de la resolución apelada, sino que inician a partir de la interposición del recurso, razón por la cual debe establecerse si entre la fecha de la resolución apelada y la fecha del recurso transcurrió algún plazo que se entiende a favor del inquilino, al respecto se advierte que la fecha de la resolución emitida por el Control de Alquileres es del 14 de julio de 1997 y el recurso lo incoó el 15 de agosto del mismo año, es decir que el inquilino disfrutó uno de los tres meses que se le había otorgado, por lo que habiendo decidido la Comisión de Apelación en fecha 7 de noviembre de 1997, a partir de este momento retomó su curso el plazo de dos meses que restaba en provecho del inquilino que culminó el 7 de enero de 1998, a cuyo vencimiento, comenzó a disfrutar de los 90 días otorgados por el artículo 1736 del Código Civil, que vencía el 7 de abril de 1998, fecha a partir de la cual debió ser incoada la demanda en desalojo;

Considerando, que si bien se comprueba que la demanda fue incoada el 6 de marzo de 1998, es decir antes de concluir los plazos, no obstante también se advierte que la primera audiencia tuvo lugar en fecha 23 de abril de 1998, es decir que su instrucción inició luego de culminar los plazos otorgados en provecho del inquilino;

Considerando, que ha sido criterio reiterado por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, al tenor de lo que dispone el artículo 48 de la Ley núm. 834-78, que "en el caso en que la situación que da lugar a un medio de inadmisión es susceptible de ser regularizada, la inadmisibilidat será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye"; que al quedar comprobado que los plazos estaban vencidos al momento del juez de primer grado celebrar su primera audiencia, y lógicamente al momento de estatuir, al proceder la corte a confirmar la decisión de primer grado bajo el sustento de que la demanda en desalojo fue interpuesta fuera de plazo, incurrió en una incorrecta aplicación de la ley, razón por la cual procede casar la sentencia, tal y como lo solicitó la parte recurrente;

Considerando, que cabe destacar el error material deslizado en el ordinal segundo del dispositivo de la sentencia impugnada referente al número y fecha de la sentencia dictada por el tribunal de primer grado y al

señalar en dicho ordinal el núm. 958 de fecha 10 de febrero de 1999, a pesar de que la sentencia objeto de la apelación es la núm. 956-98, de fecha 2 de febrero de 1999, cuyo original se aporta en casación, y cuya descripción correcta consta en el cuerpo de la sentencia, por lo que resulta de un error material cometido al momento de la redacción de la sentencia, que no ha influido en la decisión emitida, cuya enmienda se realiza de forma adicional;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del art. 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 184, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 22 de marzo de 2000, cuyo dispositivo se copia en otra parte de esta sentencia, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida Isabel Beltré Figuerero, al pago de las costas con distracción de las mismas a favor del Dr. Demetrio Hernández de Jesús, abogado de la parte recurrente que 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 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

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