
Sentencia impugnada: Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación de Barahona, del 4 de noviembre de 1999.

Materia: Civil.

Recurrente: Héctor Bienvenido Pérez Díaz.

Abogado: Dr. Carlos Manuel Matos Peña.

Recurrida: Ivelisse Matos Novas.

Abogado: Dr. Rafael Nina Rivera.

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 Héctor Bienvenido Pérez Díaz, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 018-0043070-2, domiciliado y residente en la calle Colón núm. 14 de la ciudad de Barahona, contra la sentencia civil núm. 066, dictada el 4 de noviembre de 1999, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, 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: “Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil No. 066 de fecha 4 de noviembre del año 1999, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de noviembre de 1999, suscrito por el Dr. Carlos Manuel Matos Peña, abogado de la parte recurrente, Héctor Bienvenido Pérez Díaz, 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 19 de noviembre de 1999, suscrito por el Dr. Rafael Nina Rivera, abogado de la parte recurrida, Ivelisse Matos Novas;

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 23 de abril de 2003, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 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 Martha Olga García Santamaría 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 arrendamiento, cobro de pesos y desalojo incoada por Ivelisse Matos Novas, contra Héctor Bienvenido Pérez Díaz, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona dictó la sentencia civil núm. 105-99-064, de fecha 23 de abril de 1999, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARAR como al efecto declara buena y válida la presente demanda civil en RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, COBRO DE PESOS Y DESALOJO, incoada por la señora IVELISSE MATOS NOVAS quien tiene como abogado legalmente constituido y apoderado especial al DR. RAFAEL NINA RIVERA, contra el señor HÉCTOR BIENVENIDO PÉREZ DÍAZ, quien tiene como abogado y apoderado especial DR. PRADO ANTONIO LÓPEZ CORNIELLE por haber sido hecha de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** DECLARAR, como al efecto DECLARA SU COMPETENCIA a esta Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, para conocer de la presente demanda en RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, COBRO DE PESOS y DESALOJO intentada por la precitada parte demandante en contra de la parte demandada; **TERCERO:** ORDENAR como al efecto ORDENA la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito entre las partes demandante y demandada en fecha (24) de julio del año 1997, en relación con el inmueble ubicado en la calle Colón No. 15, de esta ciudad de Barahona, propiedad de dicha parte demandante; en virtud de que el mismo se encuentra ventajosamente vencido; **CUARTO:** CONDENAR como al efecto CONDENA a la parte demandada señor HÉCTOR BIENVENIDO PÉREZ DÍAZ, al pago de la suma de TREINTA Y TRES PESOS ORO (RD\$33,000.00) por concepto de once meses de alquileres vencidos y de dejados de pagar a razón de RD\$3,000.00 cada mes, a favor de dicha parte demandante, IVELISSE MATOS NOVAS; **QUINTO:** ORDENAR como al efecto ORDENA el DESALOJO de inmediato de la parte demandada, el señor HÉCTOR BIENVENIDO PÉREZ DÍAZ y/o cualquier persona que se encuentre ocupando el precitado inmueble marcado con el No. 15, situado en la calle Colón de esta ciudad de Barahona, propiedad de la parte demandante, señora IVELISSE MATOS NOVAS, por haberse vencido el precitado contrato de arrendamiento; **SEXTO:** CONDENAR como al efecto CONDENA a la parte demandada señor HÉCTOR BIENVENIDO PÉREZ DÍAZ, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del DR. RAFAEL NINA RIVERA, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **SÉPTIMO:** DISPONER como al efecto DISPONE que la sentencia sea ejecutoria provisionalmente y sin prestación de fianza no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga” (sic); b) no conforme con dicha decisión, Héctor Bienvenido Pérez Díaz interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 224-99 del 19 de mayo de 1999, del ministerial Genny Rafael Pérez Cuevas, alguacil de estrados de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, en ocasión del cual la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona dictó en fecha 4 de noviembre de 1999, la sentencia civil núm. 066, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARAR, regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor HÉCTOR BIENVENIDO PÉREZ DÍAZ, a través del DR. IVÁN LEONEL ACOSTA MATOS, por haber sido hecho en tiempo hábil y de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, CONFIRMAR, en todas sus partes la sentencia civil No. 105-99-064, de fecha 23 de Abril del año 1999, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, cuyo

dispositivo ha sido copiado en otra parte de esta sentencia interviniente; **TERCERO:** CONDENAR, al apelante señor HÉCTOR BIENVENIDO PÉREZ DÍAZ, al pago de la suma de RD\$24,000.00 (VEINTICUATRO MIL PESOS ORO DOMINICANO), moneda nacional, por concepto de los alquileres vencidos y dejados de pagar, además de aquellas mensualidades condenadas a pagarlas y contenidas en el ordinal CUARTO de la sentencia civil No. 105-99-064, del 23 de Abril del 1999, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar hasta la fecha, en favor de la señora IVELISSE MATOS NOVAS; **CUARTO:** RECHAZAR, en todas sus partes las conclusiones de la parte apelante, vertidas a través de su abogado legalmente constituido, por ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **QUINTO:** CONDENAR, a la parte recurrente, señor HÉCTOR BIENVENIDO PÉREZ DÍAZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. RAFAEL NINA RIVERA, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic);

Considerando, que el recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al artículo 1589 del Código Civil y violación, por falsa aplicación del artículo 1590 del Código Civil; **Segundo Medio:** Falsa aplicación del artículo 649 del Código Civil; **Tercer Medio:** Fallo ultra petita; **Cuarto Medio:** Falta de motivos”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega que la corte incurrió en una flagrante violación del artículo 1589 del Código Civil y que con dicha violación ha hecho además una falsa aplicación del artículo 1590 del mismo Código debido a que sustentó su decisión en un contrato de arrendamiento que es contradictorio con lo establecido en el contrato de promesa de venta de inmueble suscrito entre las partes en el que se pactó que el recurrente ocuparía la porción del inmueble que no estaba ocupada en ese momento;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que hace referencia, se advierte que: a) en fecha 20 de mayo de 1997, los señores Leonel Matos Novas, en calidad de deudor y Héctor Bienvenido Pérez Díaz, en calidad de acreedor, suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre una porción de 158.60 metros cuadrados del solar núm. 1, de la manzana núm. 4, del Distrito Catastral núm. 1, del municipio y provincia en Barahona, préstamo que sería pagadero en 9 meses a partir de la fecha y tendría vencimiento el 20 de febrero de 1998; b) en esa misma fecha, los señores Ivelisse Matos Novas y Leonel Matos Novas suscribieron un contrato de promesa de venta del referido solar, que tiene una superficie total de 317.21 metros, a favor del señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz, pactándose un precio de dos millones quinientos mil pesos dominicanos (RD\$2,500,000.00) que sería pagado mediante una primera cuota de un millón de pesos dominicanos (RD\$1,000,000.00), pagadera el 26 de febrero de 1998 y cuatro cuotas semestrales de trescientos setenta y cinco mil pesos dominicanos (RD\$375,000.00); c) en dicho contrato los vendedores reconocieron que la porción del inmueble vendido perteneciente a Leonel Matos Novas estaba gravada con una hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos, para cuyo saldo, Héctor Bienvenido Pérez Díaz entregó a Leonel Matos Novas la cantidad de RD\$68,200.00, previa suscripción de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria entre ambos; d) en el referido contrato también se consignó que una porción del inmueble estaba arrendada a favor de un tercero hasta el 6 de febrero de 1998 y que en lo inmediato el comprador solo ocuparía la otra porción del inmueble, pagando una contribución de RD\$21,000.00 por ocuparlo hasta el vencimiento del arrendamiento al tercero que sería el momento en el cual se suscribiría el contrato definitivo de venta; e) en fecha 24 de junio de 1997, Ivelisse Matos Novas, en calidad de arrendadora, suscribió un contrato de alquiler de la porción del inmueble que le pertenecía a favor de Héctor Bienvenido Pérez Díaz, en calidad de inquilino, por el término de 7 meses, por una suma total de veintiún mil pesos dominicanos (RD\$21,000.00) por concepto de alquiler; f) Ivelisse Matos Nova interpuso una demanda en cobro de pesos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo contra Héctor Bienvenido Pérez Díaz, fundamentada tanto en la falta de pago de alquileres vencidos como en la llegada del término del alquiler de la cual resultó apoderado el Juzgado de Paz del Municipio de Barahona; g) el mencionado Juzgado de Paz se declaró incompetente para conocer de dicha demanda y declinó el asunto por ante el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona mediante sentencia núm. 18 del 30 de septiembre de 1998; h) el tribunal de primera instancia apoderado acogió la aludida demanda mediante la

sentencia núm. 105-99-064 el 23 de abril de 1999 y ordenó la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en virtud de que se encontraba ventajosamente vencido, condenó a Héctor Bienvenido Pérez Díaz al pago de treinta y tres mil pesos dominicanos (RD\$33,000.00) por concepto de once meses de alquileres vencidos y dejado de pagar a razón de tres mil pesos mensuales (RD\$3,000.00) y ordenó el desalojo del inquilino; i) Héctor Bienvenido Pérez Díaz recurrió en apelación esa decisión invocando a la alzada que el juez de primer grado no tomó en cuenta los contratos de promesa de venta y de préstamo con garantía hipotecaria suscritos entre las partes; j) a su vez Ivelisse Matos Novas solicitó a la alzada que se condenara al demandado al pago de los alquileres vencidos luego del pronunciamiento de la sentencia de primer grado; k) la corte a qua rechazó el recurso de apelación interpuesto por Héctor Bienvenido Pérez Díaz y acogió las pretensiones incidentales de Ivelisse Matos Novas mediante el fallo impugnado en casación;

Considerando, que la corte sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“Que del análisis y ponderación de los alegatos de la parte intimante, señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz, vertidas a través de su abogado legalmente constituido, tenemos las siguientes consecuencias jurídicas: en cuanto a los alegatos 2, 3, 4 y 5, es un hecho reconocido y establecido que el solar No. 1, de la manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Barahona, amparado por el certificado de título No. 4208, es propiedad de los señores Ivelisse Matos Novas y Leonel Matos Novas; que estos, en fecha 20 de mayo del 1997, suscribieron con el señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz un contrato de promesa de venta de inmueble y obligaciones recíprocas y que, por otra parte, el copropietario Leonel Matos Novas, en fecha 20 de mayo del 1997, suscribió con el actual apelante, señor Bienvenido Pérez Díaz, un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por la suma de RD\$68,200.00; que, en efecto, no obstante tales hechos han sido reconocidos por las partes en litis, es obvio que, contrario al parecer alegado por la parte apelante tales convenciones no pueden tener como consecuencia a favor de Héctor Bienvenido Pérez Díaz, el disfrute indefinido y eterno del inmueble cuyo desalojo se pide, hasta que sea ejecutada la referida promesa de venta; en consecuencia, tales estipulaciones no solo son contrarias al derecho de propiedad de los hoy intimados Ivelisse Matos Novas y Leonel Matos Novas, sobre el inmueble descrito en otra parte de este considerando, sino que entrañan consecuencias jurídicas distintas a aquellas que rigen una posesión a título precario como es el arrendamiento, razón por la cual resulta infundado el pedimento de la parte apelante en el sentido de que la sentencia impugnada debe ser revocada debido a la existencia de la referida promesa de venta suscrita por las partes en litis sobre el inmueble cuyo desalojo se pide en justicia; que igualmente, la existencia de un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble a desalojar, teniendo como deudor a Leonel Matos Novas y reconocido posteriormente por la señora Ivelisse Matos Novas, tampoco es óbice para que la corte apoderada estatuya sobre la presente demanda en solicitud de rescisión de contrato de arrendamiento por el vencimiento del término del mismo, ya que, la ejecución de dicho crédito está regido por normas procesales que le son extrañas a la naturaleza del contrato de locación, y es a tales reglas adjetivas a las cuales debe recurrir todo acreedor que tenga interés en tal sentido, por lo que tal alegato resulta infundado y debe ser rechazado. (...) Que si bien es cierto que entre los demandantes originarias y hoy intimados, señor Leonel Matos Novas e Ivelisse Matos Novas y hoy intimados, señor Leonel Matos Novas e Ivelisse Matos Novas y el hoy intimante, señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz, se suscribió en fecha 20 del mes de mayo del 1997, un “contrato de promesa de venta de inmueble u obligaciones recíprocas”, en relación con el solar No.1 de la manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 1, del Municipio de Barahona, amparado por el certificado de título No. 4208, de fecha 25 de agosto de 1994, propiedad de los recurridos Leonel Matos Novas e Ivelisse Matos Novas, mediante la cual estas se comprometen, a venderle al señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz, dicho inmueble por la suma de dos millones quinientos mil pesos oro (RD\$2,500,000.00), estando obligado el señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz a realizar el primer pago de un millón de pesos a los vendedores, el 26 de febrero del 1998, cosa que no hizo, y obligándose además el comprador a pagar el resto en cuatro cuotas semestrales a partir del primer pago, a razón de RD\$375,000.00 (trescientos setenta y cinco mil pesos oro dominicanos); también es verdad que el artículo 1590 del Código Civil prescribe que “Si la promesa de vender se ha hecho con arras o señal, es dueño cada uno de los contratantes de arrepentirse, perdiéndolas el que las ha dado. Y el que las ha recibido devolviendo el doble”; que, en consecuencia, como no ha habido en la presente especie arras o señal que perder ni que devolver, cada uno es parte de arrepentirse, sobre

todo después de la inexecución del contrato por parte del señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz, por lo que tales alegatos de pedir la revocación de la sentencia civil No. 105-99-064, del juez a quo, por la sola existencia de tal promesa de venta, resultan por demás huérfanos de asidero legal, por lo que procede rechazarlos sin necesidad de otra ponderación al respecto. Que por su parte, en esta segunda instancia, en cuanto a los alegatos de la parte recurrida, señora Ivelisse Matos Novas, esta Corte los pondera en su conjunto porque todos los alegatos son análogos en su defensa, los englobamos de esta suerte: 1.- Que la parte intimada, Ivelisse Matos Novas ha demandado no solo solicitando la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito entre ella y el apelante, señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz, sino también cobrando 18 meses vencidos de alquileres por parte de dicho inquilino, ascendentes a la suma de RD\$54,000.00 (Cincuenta y Cuatro Mil Pesos Oro Dominicanos); que es obvio, en principio, que el artículo 1, párrafo 6to. (modificado por la ley no. 38-98), del Código de Procedimiento Civil, atribuye competencia al Juzgado de Paz para conocer de las demandas en desalojo por falta de pago, independientemente de cualquier cuantía a de que se trate, y que iguales atribuciones normatizan disposiciones afines del Decreto 4807 del 16 de mayo del 1959, y sus modificaciones, sobre control de alquileres de casas y desahucios, es obvio también que al declararse el Juzgado de Paz del Municipio de Barahona incompetente, por sentencia interlocutoria no. 18, de fecha 30 de septiembre del año 1998, notificada a requerimiento de Ivelisse Matos Novas, mediante Acto no. 478/98, de fecha 4 de noviembre de 1998, y no habiendo sido recurrida en apelación por el señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz ni por la propia Ivelisse Matos Novas, dicha sentencia se hizo definitivamente irrevocable sobre ese punto del proceso; que, en consecuencia, como lo accesorio sigue la suerte de lo principal, procede acoger, como regular y válida dicha demanda accesorial en cobro de alquileres vencidos, toda vez que dicho proceso pasó a la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia a quo, al igual que lo es por atribución de su competencia de demanda en rescisión del contrato de arrendamiento de que se trata, por ser el tribunal del domicilio del demandado originario, Héctor Bienvenido Pérez Díaz, razón por la cual procede acoger las conclusiones de la parte intimada, sin necesidad de ninguna otra ponderación”;

Considerando, que de los motivos transcritos anteriormente se advierte que la corte a qua consideró procedente el desalojo del apelante a pesar de lo convenido en el contrato de promesa de venta suscrito con Leonel Matos Novas e Ivelisse Matos Novas porque él había incumplido las obligaciones contraídas frente a los prometientes, tanto en el contrato de promesa de venta, en lo relativo al pago del precio convenido en el término y modalidad estipuladas así como el contrato de arrendamiento de la porción perteneciente a Ivelisse Matos Novas en lo relativo al pago del alquiler convenido; que dicho tribunal también juzgó que lo convenido en el contrato de promesa de venta no justificaba la ocupación indefinida y eterna, de parte de Héctor Bienvenido Pérez Díaz, de la porción del inmueble que le arrendó Ivelisse Matos Novas, así como tampoco lo justificaba el avance de los sesenta y ocho mil doscientos pesos (RD\$68,200.00) que realizó para liberar la porción del inmueble de Leonel Matos Novas de la hipoteca consentida a favor de la Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos, puesto que los propietarios tenían derecho a desistir de la promesa de venta ante el incumplimiento del pretendido comprador del pago de las cuotas estipuladas, sobre todo tomando en cuenta que el comprador podía recuperar el monto pagado mediante la ejecución del contrato de préstamo hipotecario sobre la porción del inmueble perteneciente a Leonel Matos Novas consentido a su favor, la cual era totalmente ajena al contrato de alquiler de la porción del solar perteneciente a Ivelisse Matos Novas y al desalojo demandado por ella en virtud del impago de los alquileres pactados;

Considerando, que a juicio de esta jurisdicción, la corte a qua realizó una correcta aplicación del derecho al estatuir en el modo comentado debido a que si bien es cierto que el artículo 1589 del Código Civil establece que: “La promesa de venta vale venta, habiendo consentido mutuamente las dos partes, respecto a la cosa y el precio”, la promesa de venta convenida en la especie no podía surtir los efectos de una venta propiamente dicha si el pretendido comprador no había cumplido las condiciones de pago a la que estaba sujeta; que, además, a pesar de que en esa promesa se estableció la ocupación provisional de la porción del inmueble que no estaba ocupada, dicha ocupación estaba sujeta al pago de la contribución de los veintiún mil pesos dominicanos (RD\$21,000.00), que luego fueron consignados como monto del alquiler en el contrato de arrendamiento suscrito con Ivelisse Matos Novas, que nunca fueron pagados por el inquilino; que la corte a qua tampoco violó el artículo 1590 del Código Civil que dispone que: “Si la promesa de vender se ha hecho con arras o señal, es dueño cada uno de los

contratantes de arrepentirse, perdiéndolas el que las ha dado. Y el que las ha recibido devolviendo el doble”, al citar dicho texto legal en su sentencia y establecer que en el presente caso no hubo arras o señal que perder ni que devolver, por lo que los prometientes eran libres de arrepentirse de la promesa de venta ante la inejecución de Héctor Bienvenido Pérez Díaz, puesto que tal como lo juzgó dicho tribunal, no figura en la sentencia impugnada que el recurrente haya invocado ni demostrado que en la especie se tratara de una promesa de venta con arras o señal ni que el pago de los sesenta y ocho mil doscientos pesos dominicanos (RD\$68,200.00), efectuado por él haya sido dado por concepto de arras, de suerte que Leonel Matos Novas e Ivelisse Matos Novas, eran libres de arrepentirse de la promesa de venta ante la inejecución de Héctor Bienvenido Pérez Díaz, sin necesidad de estar obligados a la devolución del doble de lo pagado; que, por lo tanto, el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en su segundo medio alega el recurrente, que la corte incurrió en falsa aplicación del artículo 649 del Código Civil, que establece que “La servidumbre establecida por la ley, tiene por objeto la utilidad pública de los particulares”; que tan solo la definición de la servidumbre, que consiste en la carga establecida por un inmueble para uso y utilidad de otro inmueble perteneciente a un propietario distinto, implica que la aplicación de ese artículo a este caso constituye una falsa;

Considerando, que el escrutinio exhaustivo de la sentencia recurrida, pone de manifiesto que no hay constancia en el fallo impugnado que fuera adoptada decisión alguna apoyada en dicha disposición legal ni que esta fuera objeto de contestación ante la alzada, por lo que el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en su tercer medio, el recurrente sostiene que la alzada incurrió en un fallo extra petita, toda vez que procedió a condenarlo al pago de la suma de veinticuatro mil pesos dominicanos (RD\$24,000.00) por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar sin que fuera peticionado;

Considerando, que ha sido juzgado que el vicio de fallo extra petita se configura cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo solicitado o pretendido por las partes a través de sus conclusiones, salvo que lo haga ejerciendo la facultad para actuar de oficio en los casos que la ley se lo permite; que en el contenido de la sentencia impugnada se hace constar claramente que, contrario a lo alegado, la corte a qua condenó a Héctor Bienvenido Pérez Díaz al pago de veinticuatro mil pesos dominicanos (RD\$24,000.00), por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar en adición a las mensualidades a cuyo pago fue condenado en el ordinal cuarto de la sentencia de primer grado en virtud de las conclusiones in voce de Ivelisse Matos Novas en el sentido de que se condenara a Héctor Bienvenido al pago de las mensualidades transcurridas hasta el momento contadas a partir del vencimiento del contrato de arrendamiento, es decir, a partir del 24 de enero del 1998, por lo que la alzada no incurrió en el vicio que se le imputa en el medio examinado y, por lo tanto, procede su rechazo;

Considerando, que en cuanto al cuarto y último medio de casación, el recurrente alega que la sentencia recurrida no contiene una exposición sumaria de los puntos de hechos y derecho, conforme a lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que ,contrario a lo alegado, del análisis pormenorizado de la decisión impugnada se desprende, que ella contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y que la corte expuso de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia por lo que no está afectada de un déficit motivacional y por lo tanto procede rechazar el medio bajo estudio y, por consiguiente, rechazar igualmente el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor Héctor Bienvenido Pérez Díaz, contra la sentencia civil núm. 066, dictada el 4 de noviembre de 1999, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Compensa las costas.

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 174 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.