
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 10 de abril de 2002.

Materia: Civil.

Recurrentes: Carmen Vásquez y compartes.

Abogado: Lic. Julio Saba Encarnación Medina.

Recurrida: Nínive Altagracia Vargas Estévez.

Abogada: Licda. Souka Margarita Pérez Vásquez.

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 los señores: a) Carmen Vásquez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0977185-7, domiciliada y residente en esta ciudad, b) Ana Rita Pérez Aquino, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0093220-1, domiciliada y residente en esta ciudad, c) Epifania Pérez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0091474-6, domiciliada y residente en esta ciudad, y d) Francisco González, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0187170-5, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 131, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 10 de abril de 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Único: Que procede declarar inadmisibile, el recurso de casación interpuesto por los recurrentes, contra la sentencia No. 131, de fecha 10 de abril del año 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo” (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de julio de 2002, suscrito por el Lcdo. Julio Saba Encarnación Medina, abogado de la parte recurrente, Carmen Vásquez, Ana Rita Pérez Aquino, Epifania Pérez y Francisco González, 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 29 de julio de 2002, suscrito por la Licda. Souka Margarita Pérez Vásquez, abogada de la parte recurrida, Nínive Altagracia Vargas Estévez;

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 7 de mayo de 2003, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. 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 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 las demandas en resiliación de contrato de alquiler y desalojo incoadas por la señora Nínive Altagracia Vargas Estévez contra las señoras Ana Rita Pérez, Francisco González, Epifania Pérez y Carmen Vásquez fue apoderada la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictando las sentencias civiles siguientes: 1) núm. 5699-98, de fecha 3 de enero de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA, regular y válida la presente demanda en desalojo, por ser justa y reposar en prueba legal; **SEGUNDO:** RECHAZA las conclusiones de la parte demandada: SRA. ANA RITA PÉREZ por carecer de fundamento jurídico y en consecuencia por no haber probado al tribunal sus alegatos; **TERCERO:** ORDENA el desalojo de la SRA. ANA RITA PÉREZ o cualesquiera otras personas que ocupen las puertas 2 y 3 del inmueble ubicado en el No. 3 de la calle Ramón Cáceres, del Ensanche La Fe, de esta ciudad; en virtud de que el mismo va a ser ocupado, durante 2 años por lo menos, por el SR. RAFAEL VARGAS, sobrino de la propietaria demandante; **CUARTO:** Condena a la demandada al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho de las LICDAS. SOUKA MARGARITA PÉREZ V. y JOSEFA AMALIA HERNÁNDEZ V., quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; **QUINTO:** Rechaza la solicitud de ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, por los motivos expuestos” (sic); 2) núm. 5700-98, de fecha 3 de enero de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válida la presente demanda en desalojo, por ser justa y reposar en prueba legal; **SEGUNDO:** RECHAZA las conclusiones de la parte demandada: SRA. EPIFANIA PÉREZ por carecer de fundamento jurídico y en consecuencia por no haber probado al tribunal sus alegatos; **TERCERO:** ORDENA el desalojo de la SRA. EPIFANIA PÉREZ o cualesquiera otras personas que ocupen la puerta 1 del inmueble ubicado en el No. 3 de la calle Ramón Cáceres, del Ensanche La Fe, de esta ciudad; en virtud de que el mismo va a ser ocupado, durante 2 años por lo menos, por el SR. RAFAEL VARGAS, sobrino de la propietaria demandante; **CUARTO:** Condena a la demandada al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho de las LICDAS. SOUKA MARGARITA PÉREZ V. y JOSEFA AMALIA HERNÁNDEZ V., quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; **QUINTO:** Rechaza la solicitud de ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, por los motivos expuestos” (sic); 3) sentencia civil núm. 5701-98, de fecha 3 de enero de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válida la presente demanda en desalojo, por ser justa y reposar en prueba legal; **SEGUNDO:** RECHAZA las conclusiones de la parte demandada: SRA. CARMEN VÁSQUEZ por carecer de fundamento jurídico y en consecuencia por no haber probado al tribunal sus alegatos; **TERCERO:** ORDENA el desalojo de la SRA. CARMEN VÁSQUEZ o cualesquiera otras personas que ocupen la parte atrás puertas Nos. 3 y 1 del inmueble ubicado en el No. 3 de la calle Ramón Cáceres, del Ensanche La Fe, de esta ciudad; en virtud de que el mismo va a ser ocupado, durante 2 años por lo menos, por el SR. RAFAEL VARGAS, sobrino de la propietaria demandante; **CUARTO:** Condena a la demandada al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho de las LICDAS. SOUKA MARGARITA PÉREZ V. y JOSEFA AMALIA HERNÁNDEZ V., quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; **QUINTO:** Rechaza la solicitud de ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, por los motivos expuestos” (sic); 4) la sentencia civil núm. 5702-98, de fecha 3 de enero de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válida la presente demanda en desalojo, por ser justa y reposar en prueba legal; **SEGUNDO:** RECHAZA las conclusiones de la parte demandada: SR. FRANCISCO GONZÁLEZ por carecer de fundamento jurídico y en consecuencia por no haber probado al tribunal sus alegatos; **TERCERO:** ORDENA el desalojo del SR. FRANCISCO GONZÁLEZ o cualesquiera otras personas que ocupen la parte atrás puerta No. 2 del inmueble ubicado en el No. 3

de la calle Ramón Cáceres, del Ensanche La Fe, de esta ciudad, en virtud de que el mismo va a ser ocupado, durante 2 años por lo menos, por el SR. RAFAEL VARGAS, sobrino de la propietaria demandante; **CUARTO:** Condena a la demandada al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho de las LICDAS. SOUKA MARGARITA PÉREZ V. y JOSEFA AMALIA HERNÁNDEZ V., quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; **QUINTO:** Rechaza la solicitud de ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, por los motivos expuestos” (sic); b) no conformes con dichas decisiones, los señores Carmen Vásquez, Ana Rita Pérez Aquino, Epifania Pérez y Francisco González interpusieron recurso de apelación contra las sentencias antes descritas, mediante los actos núms. 91-2000, 92-2000, 93-2000 y 94-2000, de fecha 21 de marzo de 2000, instrumentados por el ministerial Rafael Ruiz Mateo, alguacil ordinario de la Tercera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, los cuales fueron resueltos por la sentencia civil núm. 131, de fecha 10 de abril de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buenos y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos por los señores CARMEN VÁSQUEZ, EPIFANIA PÉREZ, FRANCISCO GONZÁLEZ y ANA RITA PÉREZ, contra las sentencias marcadas con los Nos. 5699/98, 5700/98, 5701/98 y 5702/98 (sic), de fecha 3 del mes de enero de 2000, dictadas por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuestos de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo los presentes recursos por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes las sentencias recurridas; **TERCERO:** CONDENA a las partes recurrentes, EPIFANIA PÉREZ, FRANCISCO GONZÁLEZ y ANA RITA PÉREZ al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de la LICDA. SOUKA MARGARITA PÉREZ, abogada, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que los recurrentes proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación de los artículos 1134, 1135 y 1315 del Código Civil de la República Dominicana relativo a las convenciones legales formadas los cuales tienen fuerzas de ley para aquellas que las ha hecho; **Segundo Medio:** el artículo 1315 del Código Civil de la República Dominicana establece que el que reclama la ejecución de una obligación debe de probarla en la que intimaba debió de probar con documentos la relación de sangre entre ella y la persona que ocuparía las piezas del desalojo; **Tercer Medio:** Violación del artículo 12 de la Ley núm. 18-88 de fecha 5 de febrero del año 1988; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 8 ordinal de la Constitución de la República; **Quinto Medio:** Violación a la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978”;

Considerando, que aunque la parte recurrente desarrolla de forma conjunta los medios de casación estos serán valorados por aspectos en aras de una valoración coherente del caso;

Considerando, que antes de proceder a su examen es oportuno describir los siguientes elementos fácticos los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que la señora Nínive Altigracia Vargas Estévez es propietaria de la casa ubicada en la calle Ramón Cáceres núm. 3, ensanche La Fe, según consta en el certificado de título núm. 83-7675; b) que sobre distintos espacios de dicho inmueble suscribió varios contratos de alquiler, a saber: (i) en marzo de 1970, alquiló una de las habitaciones a la señora Ana Rita Pérez, (ii) en febrero de 1978, alquiló otra habitación al señor Francisco González, (iii) en octubre de 1979, alquiló otra habitación a la señora Carmen Vásquez, (iv) en septiembre de 1981, alquiló otra habitación a la señora Epifania Pérez; c) que todos los contratos de alquiler descritos anteriormente constan en el registro contrato verbal realizado por la propietaria en el Banco Agrícola de la República Dominicana en base a los cuales inició un proceso de desalojo, de las referidas habitaciones, ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, sosteniendo que el inmueble de su propiedad sería ocupado por un sobrino; d) que en fecha 25 de julio de 1997, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, por medio de las resoluciones núms. 330-97, 331-97, 333-97 y 334-97, autorizó a iniciar el desalojo y al ser recurridas en apelación por los respectivos inquilinos, la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios dictó las resoluciones núms. 453-97 de fecha 11 de noviembre de 1997, 452-97 de fecha 13 de noviembre de 1997, 465-97 de fecha 2 de diciembre de 1997 y 474-97 de fecha 2 de diciembre de 1997, y, al no obtemperar los inquilinos a desocupar voluntariamente los inmuebles en los plazos otorgados, la propietaria incoó demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, que culminó con las sentencias núms. 5699-98, 5700-98,

5701-98 y 5702-98, todas de fecha 3 de enero de 2001, que acogieron las demandas; f) que no conformes con las referidas decisiones, los señores Epifania Pérez, Ana Rita Pérez Aquino, Francisco González y Carmen Vásquez interpusieron recursos de apelación sustentados, en esencia, en que ocupan por más de 40 años el inmueble y que la causa real del desalojo no es la ocupación por parte de un pariente de la propietaria sino es el aumento del alquiler, siendo fusionados los recursos y rechazados mediante la sentencia núm. 131 de fecha 10 de abril de 2002, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte a qua rechazó los recursos fundamentándose, en síntesis, en el derecho reconocido al propietario del inmueble de solicitar el desalojo como garantía del derecho de propiedad y en atención a que la propietaria cumplió con los requisitos que establece el Decreto núm. 4807-59 del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios de solicitar el desalojo por una de las causales establecidas y respetó los plazos establecidos por dicho decreto y otras disposiciones legales en provecho del inquilino;

Considerando, que los recurrente impugnan la decisión de la alzada sosteniendo, en un aspecto de sus medios, que la corte viola los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, sin embargo se limitan a denunciar el vicio sin explicar en qué consiste y en qué parte de la sentencia se manifiesta, debiendo reiterarse el criterio jurisprudencial constante respecto a la fundamentación de los medios de casación que establece que, para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un texto legal sino que, es preciso se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido esa regla de derecho, lo que no se cumple en el caso, al limitarse los recurrentes a invocar la violación a textos legales sin precisarlos ni desarrollarlos, por lo que debe ser declarado inadmisibles;

Considerando, que en un segundo aspecto de sus medios de casación, los recurrentes alegan que, por aplicación del artículo 1315 del Código Civil, la demandante, señora Nínive Altagracia Vargas Estévez, debió probar la causa en que justificó la solicitud de desalojo aportando la prueba de su filiación con la persona que alegó ocuparía el inmueble objeto del desalojo;

Considerando, que el artículo 3 del Decreto núm. 4807 de 1959, consagra la facultad del propietario del inmueble de solicitar el desalojo cuando él o su cónyuge o un pariente de estos sea ascendiente, descendiente o colateral hasta el segundo grado inclusive, vaya a ocupar personalmente el inmueble durante dos (2) años por lo menos;

Considerando, que consta en el fallo impugnado que los ahora recurrentes invocaron a la alzada la falsedad de la causa alegada, sustentada en que el inmueble sería ocupado por un sobrino, cuyo argumento fue desestimado estableciendo la corte “que es un derecho reconocido al propietario de un inmueble, solicitar al inquilino que le entregue el inmueble, a fin de que pueda ocuparlo por un plazo no menor de dos (2) años, cuando así lo estime conveniente y siempre que cumpla con las disposiciones establecidas en el Decreto No. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959 y en los artículos 1736 y siguientes del Código Civil;

Considerando, que en adición a las correctas motivaciones expuestas por la alzada es preciso señalar, que cuando el inquilino pretende objetar la causa en la cual el propietario justifica la solicitud del desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, corresponde plantear su objeción ante dicha jurisdicción administrativa, toda vez que una vez obtenida la autorización para iniciar el desalojo y concluidos los plazos otorgados con ese propósito, basta que el juez apoderado de la demanda compruebe que se han otorgado los plazos concedidos previamente a favor del inquilino para iniciar el procedimiento en desalojo;

Considerando, que la finalidad que persigue el referido Decreto núm. 4807, en cuanto al procedimiento a seguir para obtener la autorización del desalojo, al someter el desahucio al control de las autoridades administrativas y judicial para que el propietario de un inmueble inicie el proceso, es evitar que el inquilino sea objeto de un desahucio arbitrario, por tanto el agotamiento del procedimiento conjuntamente con el cumplimiento de los plazos otorgados por las indicadas autoridades correspondientes, constituyen la garantía de que el inquilino no sea desalojado abusivamente, de manera que una vez cumplido dicho procedimiento por el propietario, este se encuentra en todo su derecho de desalojar a su inquilino, independientemente del uso que pretenda darle al bien con posterioridad al desalojo, por cuanto pretender condicionar la admisibilidad de la

demanda en desalojo a que el propietario acredite su parentesco con la persona que lo ocuparía constituiría una injerencia excesiva e irracional a su derecho de propiedad, por cuanto el citado decreto autoriza al propietario a solicitarlo con la sola manifestación de su interés en ocuparlo;

Considerando, que además, es oportuno señalar, que esta sala de la Corte de Casación ha declarado inaplicable el referido artículo 3 del Decreto No. 4807, de 1959, por no ser conforme a la Constitución justificada en el principio de razonabilidad de las leyes, la naturaleza constitucional del derecho de propiedad y la supremacía de la Constitución, criterio que fue confirmado el Tribunal Constitucional que juzgó: “que las restricciones al derecho de propiedad que se derivan de la aplicación del artículo 3 del Decreto núm. 4807 si bien se justificaban a finales de los años cincuenta del siglo pasado y durante los siguientes años, no menos cierto es que en la actualidad resultan injustificables”, declarando por vía de consecuencia inaplicable el referido artículo 3 del Decreto núm. 4807, de 1959, por no ser conforme a la Constitución;

Considerando, que en base a las razones expuestas, carece de trascendencia examinar una norma que ha sido excluida del sistema jurídico dominicano por ser declarada inaplicable con carácter general, razones por las cuales se desestima el medio de casación sustentado en dicho precepto legal;

Considerando, que en un tercer aspecto de sus medios de casación, los recurrentes alegan que la alzada no observó lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley núm. 18-88, puesto que la actual recurrida no depositó el recibo de pago del referido impuesto cuya inobservancia que impedía darle curso a la demanda en desalojo;

Considerando, que al respecto hace constar el fallo impugnado, que la inquilina, actual recurrente, solicitó la nulidad de la sentencia apelada por no aportar la demandante el recibo de pago del referido impuesto ni la certificación de exención del mismo, cuyas pretensiones fueron rechazadas sustentada la alzada en la declaración jurada de viviendas suntuarias y solares urbanos no edificadas que daba constancia que la casa objeto del desalojo estaba exenta de dicho pago, así como en base a criterios jurisprudenciales que establecen que al inquilino le incumbe probar que el inmueble estaba sujeto a dicho pago, lo que no hizo, estableciendo además, que la disposición contenida en el artículo 12 era contraria a la Constitución al limitar el poder jurisdiccional de los jueces de aplicar una sana administración de justicia por asuntos de índole fiscal;

Considerando, que en relación con el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI), consagrada en la Ley núm. 18-88 de fecha 5 de febrero de 1988, modificada por la Ley núm. 253-2012 del 9 de noviembre de 2012, actualmente ley sobre el impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI), consagra en su artículo 12 que los tribunales no darán curso a la demanda en desalojo si no se presenta, conjuntamente con los documentos sobre los cuales se basa la demanda, el último recibo que demuestre haberse pagado, sobre el inmueble de que se trata, el impuesto establecido por dicha ley;

Considerando, que no obstante lo anterior, es necesario señalar, sin embargo, que el vicio derivado del medio de inadmisión que consagra el artículo 12 de la Ley núm. 18-88, sobre la Propiedad Inmobiliaria, ha sido un punto juzgado por la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia, en el sentido de que, tal como sostuvo la corte a qua, es contrario a la Constitución, por los siguientes motivos: “...que el mencionado artículo establece de forma imperativa el pago del impuesto, previo a la interposición de demandas concernientes a inmuebles gravados por dicha ley, en el caso que nos ocupa una demanda en desalojo, lo que constituye un obstáculo al derecho fundamental de la tutela judicial efectiva, garantizada por la Constitución, en su artículo 69, numeral 1, que plantea el derecho de toda persona a una justicia accesible, oportuna y gratuita, y en su numeral 10, que dispone que las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, por lo que al decidir de la forma en que lo hizo, la jurisdicción a-qua resguardó a las partes envueltas en litis la posibilidad de acceder al sistema judicial”; razón por la cual se desestima el aspecto analizado;

Considerando, que en otro aspecto de sus medios de casación, los recurrentes alegan que la alzada violó los artículos 60 y 72 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978 y 428 del Código de Procedimiento Civil, al rechazar sin dar motivos, las medidas de instrucción por ellos solicitadas, vulnerando con su decisión su derecho de defensa al no darle la oportunidad de ser escuchados en audiencia o en cámara de consejo a fin de edificar mejor a la corte sobre los hechos y dictar una sentencia más acorde con la justicia;

Considerando, que al respecto, consta en la sentencia impugnada, que en la audiencia celebrada en fecha 31 de agosto de 2000, los actuales recurrentes solicitaron, con la oposición de la recurrida, una prórroga de la comunicación de documentos y comparecencia personal de las partes e informativo testimonial, pedimentos que fueron rechazados por la alzada, expresando, en cuanto al informativo, que a través de dicha medida se pretendía probar a la corte la intervención del Abogado del Estado en la reclamación de la propiedad lo que a juicio de la corte resultaba improcedente e inútil en razón de que dicho funcionario no tiene nada que hacer ni intervenir en los contratos de inquilinato ni en los procedimientos de desalojo por rescisión de estos;

Considerando, que en cuanto el rechazo de las medidas de comparecencia personal de las partes y el informativo testimonial, constituye un criterio jurisprudencial constante que los jueces del fondo, en uso de su poder soberano, gozan de la facultad para ordenar o desestimar, como mejor convenga a una adecuada administración de justicia, las medidas de instrucción que les propongan las partes, siempre que con su decisión no incurran en violación de la ley, lo que no ocurre en la especie, toda vez que el testimonio de testigos o las declaraciones de las partes no podían tener mayor eficacia probatoria que los documentos regularmente aportados emanados por los organismos competentes para autorizar el desalojo, en base a los cuales la alzada justificó su decisión, una vez comprobó que el demandante cumplió con el procedimiento establecido;

Considerando, que en cuanto a la solicitud de prórroga de comunicación de documentos, contrario a lo alegado por la recurrente, ha sido juzgado, que los jueces del fondo no incurren en la violación al derecho de defensa al rechazar la medida de prórroga de la comunicación de documentos solicitada, toda vez que si bien en presencia de un pedimento expreso la prórroga de la medida de comunicación de documentos siempre es posible, sin embargo, el juez de segundo grado no está obligado a concederla y más aún cuando la alzada había ordenado previamente en audiencia anterior del 12 de julio del año 2000, una comunicación de documentos, razón por la cual al denegar la prórroga aludida no incurrió en la violación denunciada, por lo que este aspecto debe ser desestimado;

Considerando, que en base a las razones expuestas al desestimar los medios de casación propuestos por no advertirse en el fallo impugnado las violaciones denunciadas, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Carmen Vásquez, Ana Rita Pérez Aquino, Epifania Pérez y Francisco González, contra la sentencia civil núm. 131, dictada el 10 de abril de 2002, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los señores Carmen Vásquez, Ana Rita Pérez Aquino, Epifania Pérez y Francisco González, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de la licenciada Souka Margarita Pérez Vásquez, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas 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 febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Martha Olga García Santamaría, 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.