
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 5 de noviembre de 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Luis Manuel Santana.

Abogado: Dr. Raudy del Jesús V.

Recurridos: Carmen Martha Peña Mercedes y compartes.

Abogados: Dr. Pablo A. Jiménez Quezada y Dra. Blanca Lesbia Peña Mercedes.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de marzo 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 el señor Luis Manuel Santana, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0014334-0, domiciliado y residente en la ciudad de San Pedro de Macorís, contra la sentencia núm. 219-2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 5 de noviembre de 2002, cuyo dispositivo figura copiado 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: “Que procede declarar inadmisibles los recursos de casación interpuestos contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 05 de noviembre del 2002, por los motivos precedentemente señalados”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de enero de 2003, suscrito por el Dr. Raudy del Jesús V., abogado de la parte recurrente, Luis Manuel Santana, 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 5 de febrero de 2003, suscrito por los Dres. Pablo A. Jiménez Quezada y Blanca Lesbia Peña Mercedes, abogados de la parte recurrida, Carmen Martha Peña Mercedes, Elba L. Peña Mercedes, Ana Mirtha Peña Mercedes, Aurora Margarita Peña Mercedes, Iris Dominga Peña Mercedes, Blanca Lesbia Peña Mercedes, Carlos Lorenzo Peña Mercedes, Andrés Arcedo Peña Mercedes y Tirso Peña Mercedes;

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. 25-91, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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 marzo de 2004, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández

Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 7 de marzo 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 Blanco 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) con motivo de una demanda en resiliación de contrato y desalojo incoada por los señores Carmen Martha Peña Mercedes, Elba L. Peña Mercedes, Ana Mirtha Peña Mercedes, Aurora Margarita Peña Mercedes, Iris Dominga Peña Mercedes, Blanca Lesbia Peña Mercedes, Carlos Lorenzo Peña Mercedes, Andrés Arcedo Peña Mercedes y Tirso H. Peña Mercedes, contra el señor Luis Manuel Santana, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, dictó la sentencia núm. 253-02, de fecha 7 de mayo de 2002, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA, por improcedentes y mal fundadas, las conclusiones incidentales presentadas por la parte demandada, sobre la alegada “mala persecución de la audiencia pública del día 26 de junio del año 2001”; **SEGUNDO:** RECHAZA, por improcedentes y mal fundadas, las conclusiones incidentales presentadas por la parte demandada, sobre la pretendida inadmisibilidad de la presente demanda; **TERCERO:** En cuanto al fondo de la demanda, DECLARA la resiliación del contrato de inquilinato suscrito bajo privada, por las partes, en fecha 3 de junio del año 1992, respecto de la casa marcada con el número 24 de la calle Hermanas Mirabal, en el sector de Villa Providencia, San Pedro de Macorís, y en consecuencia, ORDENA el DESALOJO inmediato del señor LUIS MANUEL SANTANA, así como de cualquiera otra persona que a cualquier título se encuentre, al momento de la ejecución de la presente sentencia, ocupando el señalado inmueble cuya propiedad recae sobre TIRSO HIPÓLITO PEÑA MERCEDES, BLANCA LESBIA PEÑA MERCEDES, CARMEN MARTA PEÑA MERCEDES, ELBA LEONELA PEÑA MERCEDES, AURORA MARGARITA PEÑA MERCEDES, ANA MIRTA PEÑA MERCEDES, IRIS DOMINGA PEÑA MERCEDES H, CARLOS LORENZO PEÑA MERCEDES y ANDRÉS ARCEDO PEÑA MERCEDES; **CUARTO:** Ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; **QUINTO:** CONDENA a la parte demandada, señor LUIS MANUEL SANTANA, al pago de las costas causadas en ocasión de los procedimientos relativos a la demanda de la cual se trata, con distracción de las mismas a favor de los doctores PABLO A. JIMÉNEZ QUEZADA y BLANCA LESBIA PEÑA MERCEDES, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, el señor Luis Manuel Santana, interpuso formal recurso de apelación contra la indicada sentencia, mediante acto núm. 452-2002, de fecha 12 de junio de 2002, instrumentado por el ministerial Andrés Morla, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, ahora impugnada, el cual fue resuelto por la sentencia núm. 219-2000, de fecha 5 de noviembre de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** ADMITIENDO en la forma el presente recurso de apelación, por haber sido tramitado en tiempo hábil y en sujeción a las pautas de procedimiento pertinentes; **SEGUNDO:** RECHAZANDO por improcedentes e infundados los incidentes propuestos por la parte apelante, relativos a la audiencia celebrada en primer grado el día 26 de Junio de 2001 y a la pretendida irregularidad de que la sentencia de primer grado se dictara estando pendiente aún de solución una primera demanda entre las mismas partes, con la misma causa y objeto; **TERCERO:** COMPROBANDO y DECLARANDO, de oficio, la nulidad e inaplicabilidad del Art.12 de la L.18 de 1988 sobre Impuestos a la Viviendas Suntuarias, por ser su espíritu contrario a la Constitución Política del Estado Dominicano; **CUARTO:** DISPONIENDO la íntegra confirmación de la sentencia objeto del recurso, No. 253-02, pronunciada el día 7 del mes de Mayo del año 2002 por la Honorable Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito “_”Judicial de San Pedro de Macorís, por ser justa e identificarse plenamente esta jurisdicción de alzada con los motivos que la sustentan, ACOGIÉNDOSE por vía de consecuencia, la demanda inductiva de instancia en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, deducida por los Hnos. Carmen Martha, Elba L., Ana Mirtha, Aurora Margarita, Iris Dominga, Blanca Lesbia, Carlos Lorenzo, Andrés A. y Tirso Peña Mercedes en contra del Sr. Luis Manuel Santana, en todas sus partes; **QUINTO:**

*ORDENÁNDOSE, en tal virtud, la efectiva resiliación del contrato de inquilinato de fecha 3 de Junio de 1992 referente a la casa ubicada en el No. 24 de la calle "Hermanas Mirabal", Bo. "Villa Providencia", de esta localidad de San Pedro de Macorís, así como también el inmediato desalojo del Sr. Luis Santana, o de cualquier otra persona que a cualquier título estuviera ocupándola; **SEXTO:** CONDENANDO al perdiente, Sr. Luis Santana, al pago de las costas, con distracción en provecho de los Dres. Pablo Jiménez Quezada y Blanca Lesbia Peña Mercedes, quienes aseguran haberlas avanzado";*

Considerando, que en su memorial de casación el recurrente no individualiza los epígrafes con los que usualmente intitulan las violaciones denunciadas, sino que procede a desarrollarlos y definirlos en el contexto del memorial;

Considerando, que por su carácter perentorio procede examinar en primer término el medio de inadmisión planteado por el recurrido en su memorial de defensa sustentado en que el recurso de casación no cumplen con las disposiciones del artículo 5 de la ley sobre Procedimiento de Casación y la doctrina jurisprudencial que ha establecido la obligación del recurrente de exponer los medios en que se funda su recurso, con indicación de los textos legales violados y la justificación de los vicios alegados;

Considerando, que procede rechazar la inadmisibilidad formulada toda vez que, aunque de forma sucinta, el recurrente expone en su memorial violaciones contra el fallo impugnado, cuya fundamentación permite que sean examinadas por esta Corte de Casación;

Considerando, que procede, previo a examinar los vicios denunciados describir los elementos fácticos que derivan del fallo impugnado, los cuales ponen de manifiesto que los actuales recurridos iniciaron un procedimiento de desalojo contra el hoy recurrente por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios con la finalidad de ocuparlo personalmente, cuya solicitud fue autorizada mediante las resoluciones dictadas por dicho órgano administrativo que otorgó plazos al inquilino para el desalojo y una vez concluidos dichos plazos el propietario incoó la demanda en desalojo que fue acogida mediante la sentencia núm. 253-02 de fecha 7 de mayo de 2002, antes descrita, decisión esta que fue confirmada por la Corte de Apelación mediante la sentencia núm. 219-2002, de fecha 5 de noviembre de 2002, sustentada en que fue cumplido el procedimiento administrativo y los plazos otorgados a favor del inquilino, decisión impugnada mediante el presente recurso de casación;

Considerando, que en su memorial de casación la parte recurrente desarrolla a partir de la página 4 hasta la número 20, los hechos suscitados ante la jurisdicción administrativa y el tribunal de primera instancia, describe sus pretensiones incidentales y sobre el fondo ante esas instancias y transcribe *in extenso* el fundamento y conclusiones del recurso de apelación por el interpuesto contra la decisión de primer grado, luego de cuya referencia fáctica alega contra el fallo ahora impugnado que la Corte "no apreció, en lo más mínimo los medios de pruebas por él aportados, fallando así contrario a la ley";

Considerando, que el vicio casacional derivado de la omisión de ponderar documentos de la causa queda reducido a un alegato sin virtualidad anulatoria del fallo si el proponente no acredita que la jurisdicción de fondo fue puesta en condiciones idóneas de valorar los documentos y, una vez precisado ese hecho, sobre cuáles documentos recae el vicio alegado, cuya prueba no ha sido producida por el ahora recurrente, al limitarse a desarrollar todos los hechos y contestaciones suscitadas ante los órganos administrativos y la jurisdicción de fondo, eludiendo precisar en apoyo al vicio denunciado cuál o cuáles de los documentos por él aportados a la alzada no fueron valorados y en qué parte del fallo impugnado se advierte que, a pesar de aportarlos, omitió valorarlos, a fin de poner en condiciones a estar Corte de Casación de determinar si la alzada incurrió en la violación invocada;

Considerando, que en la parte final del memorial que el recurrente titula "medios de derecho", expone lo que a continuación se transcribe: que "se realizó una consideración errónea del decreto 4807, ordenando el desalojo del almacén o local comercial alquilado, por lo que no habiendo causa para ordenar la rescisión, resolución o resiliación el tribunal puede ordenar la inadmisibilidad de la demanda por falta de objeto, más cuando fue la causa principal del incidente y esta fue rechazada, por tratarse el inmueble alquilado de un local comercial y sin embargo, fue solicitado el desalojo como si se tratara de una casa de familia";

Considerando, que conforme se observa, el recurrente alega que un inmueble alquilado con fines comerciales no puede ser objeto de una demanda en desalojo sustentada en que sería ocupado personalmente por el propietario, por no tratarse de una vivienda familiar;

Considerando, que de la revisión del fallo impugnado no se advierten conclusiones propuestas por el ahora recurrente orientadas a declarar la inadmisibilidad de la demanda por la causa alegada sin embargo, es preciso señalar que ese motivo tampoco ha sido consagrado legalmente ni reconocido por la jurisprudencia para la inadmisión de la demanda en desalojo;

Considerando, que la solicitud de desalojo formulada por los actuales recurridos estuvo sustentada en que sería ocupado personalmente causa prevista en el artículo 3 por el Decreto núm. 4807 sin supeditarla al destino o uso que se le haya otorgado al inmueble en el contrato de arrendamiento, en ese sentido y a fin de reafirmar la improcedencia de la inadmisibilidad alegada es oportuno reiterar lo decidido por esta Sala que ha establecido que la finalidad del referido Decreto es “evitar que el inquilino sea objeto de un desahucio arbitrario e inicuo, por tanto el agotamiento del procedimiento conjuntamente con el cumplimiento de los plazos otorgados por las indicadas autoridades correspondientes, constituyen una garantía de que el inquilino no sea desalojado abusivamente (...) 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 que pretender condicionar la admisibilidad del desalojo a que el propietario le dé un uso específico a su inmueble, constituye una injerencia excesiva e irracional a su derecho de propiedad (...)”;

Considerando, que en base a las razones expuestas, y en adición a los motivos expuestos, al no verificarse en el fallo impugnado los vicios denunciados procede desestimar los medios examinados y con ello el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Luís Manuel Santana, contra la sentencia núm. 219-2002 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 5 de noviembre de 2002, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento por sucumbir ambas partes en aspectos de derecho.

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

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