
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de mayo de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Héctor George Quailey Francis.

Abogado: Dr. Ramón M. Martínez Moya.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de junio 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 George Quailey Francis, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0456743-2 domiciliado y residente en la avenida 27 de Febrero esquina Juan Morfa, local comercial L núm. 1-1, sector San Carlos de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 330-13, dictada el 24 de mayo de 2013, por la Segunda Sala de la 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 de la magistrada procuradora general adjunta 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”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 30 de julio de 2013, suscrito por el Dr. Ramón M. Martínez Moya, abogado de la parte recurrente, Héctor George Quailey Francis, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 4377-2013, de fecha 19 de noviembre de 2013, dictada por la Suprema Corte de Justicia, la cual reza: “Primero: Declara el defecto en contra de la parte recurrida Bismarck Morales Santana, en el recurso de casación interpuesto por Héctor George Quailey Francis, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 24 de mayo de 2013; Segundo: Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial;

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 28 de enero de 2015, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, en funciones de presidente; José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 6 de junio 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 llama a la magistrada Dulce María Rodríguez de Goris, jueza 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 y desalojo incoada por Bismarck Morales Santana, contra Héctor George Qualey Francis, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia civil núm. 01262-2012, de fecha 31 de agosto de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: En cuanto a la forma declara buena y válida, la demanda en Resciliación de Contrato y Desalojo, incoada por el señor Bismarck Morales Santana, en contra del señor Héctor George Qualey Francis, por haber sido interpuesta de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge las conclusiones de la parte demandante, señor Bismarck Morales Santana, por las consideraciones precedentemente expuestas y, en consecuencia: A) Resilia el contrato verbal de alquiler suscrito entre el señor Bismarck Morales Santana y el señor Héctor George Qualey Francis, de (sic) fecha 03 de enero de 1994; B) Ordena el desalojo inmediato del señor Héctor George Qualey Francis, o de cualquier otra persona que en calidad de intruso esté ocupando el inmueble, local comercial del edificio “L” marcado con el No. 1-1, ubicado en la calle Prolongación avenida 27 de Febrero esquina calle (sic) Juan de Morfa, sector San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional, de conformidad con la resolución número 251-2009, de fecha 24 de noviembre de 2009, dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la resolución No. 31-2010, de fecha 02 de marzo de 2010 dictada por la Comisión de Apelación Sobre Alquileres de Casas y Desahucio (sic); TERCERO: Condena a la parte demandada, señor Héctor George Qualey Francis, al pago de las costas civiles ordenando su distracción y provecho a favor de las abogadas de la parte demandante, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, Héctor George Qualey Francis interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 708-2012, de fecha 26 de septiembre de 2012, del ministerial Ramón Eduberto de la Cruz de la Rosa, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación 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 24 de mayo de 2013, la sentencia civil núm. 330-13, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación contra la sentencia 01262-2012, de fecha 31 de agosto del 2012, relativa al expediente No. 036-2011-00574, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por el señor Héctor George Qualey Francis, en contra del señor Bismarck Morales Santana, mediante acto No. 708/2012 (sic) de fecha 26 de septiembre del 2012, del ministerial Ramón Eduberto de la Cruz de la Rosa, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por haber sido hecho conforme las reglas que rigen la materia; SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo el referido recurso de apelación y como consecuencia de ello CONFIRMA la sentencia apelada, por los motivos expuestos; TERCERO: Condena en costas a la parte recurrente, señor Héctor George Qualey Francis y se ordena la distracción a favor del abogado de la recurrida, Licda. Elizabeth Silver Fernández, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic);

Considerando, que de la lectura íntegra del memorial de casación se pone de relieve, que aunque el recurrente en su memorial no particularizó los medios en que sustenta su recurso estos se encuentran desarrollados en el

contenido de dicho memorial; que en ese orden, el recurrente plantea como agravio contra la decisión impugnada lo siguiente: que la alzada desconoció el contrato de arrendamiento escrito y suscrito entre las partes con lo cual vulneró el art. 1108 del Código Civil; “que la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional debió haber procedido en (sic) hacer comparecer a las partes y proceder a que el propietario de dicho inmueble para poder cumplir sobre la existencia de un contrato escrito y determinar que el propietario de dicho inmueble procediera en cumplir con las disposiciones de la ley número 4314 del año 1955, modificado por la ley número 17/88 (sic) del 5 de febrero del año 1988, en relación con la no existencia del contrato escrito entre las partes”;

Considerando, que de la revisión de la sentencia impugnada se advierte: a) que el señor Bismarck Morales Santana, alquiló a Héctor Georges Quailey Francis, el local comercial No.1-1, edificio L, ubicado en el proyecto avenida 27 de febrero esquina calle Juan de Morfa en San Carlos, de esta ciudad; b) que el señor Bismarck Morales Santana, pidió la autorización para iniciar el procedimiento de desalojo contra su inquilino, la cual fue concedida mediante resolución núm. 251-2009, dictada el 24 de noviembre de 2009, por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios; c) que en fecha 2 de marzo de 2010, la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios confirmó dicha decisión mediante resolución núm. 31-2010; d) que en fecha 16 de septiembre de 2010, el señor Bismarck Morales Santana, notificó la indicada resolución al hoy recurrente, mediante acto núm. 1751, instrumentado por el ministerial Huberto Ramón Fernández, Alguacil Ordinario del Juzgado de Paz Especial de Tránsito grupo tres (3) del Distrito Nacional; e) que en fecha 14 de abril de 2011, el señor Bismarck Morales Santana, interpuso una demanda en rescisión de contrato de alquiler y desalojo contra Héctor George Quailey Francis, de la cual resultó apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual acogió dicha demanda; g) que el demandado original no conforme con dicha decisión, apeló la decisión por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual rechazó el recurso y confirmó en todas sus partes la sentencia de primer grado;

Considerando, que con relación a los agravios invocados, es preciso señalar que del estudio de la sentencia atacada se evidencia, que la alzada para rechazar las medidas de instrucción solicitada por el hoy recurrente indicó lo siguiente: “que la situación invocada por el apelante es la que resulta tanto de su argumentación como de la documentación depositada, sin embargo en modo alguno afecta el derecho del propietario accionar en desalojo, por tanto la referida petición carece de toda utilidad; además de la combinación de los artículos 1736 y 1738 del Código Civil dejan claro que una vez terminado el plazo contenido en el (sic) contrato de alquiler suscrito por escrito y ha lugar a operar la tácita reconducción el contrato que se rehace es bajo la fórmula verbal y por tanto la facultad de resiliarlo se produce bajo los términos que consagran los dos textos de referencia (..) la situación esbozada advierte que es poco relevante la celebración de la medida plantada (sic), por lo que se (sic) rechaza dicha solicitud valiéndose la presente solución dispositivo”; que contrario a lo argumentado por el recurrente, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificó que la alzada comprobó la existencia de un acuerdo verbal suscrito por las partes el cual fue debidamente registrado en el Banco Agrícola; que además, la jurisdicción de segundo grado indicó en sus motivaciones: “que la demanda original fue interpuesta en fecha 14 del mes de abril de 2011, por lo que es preciso hacer la puntualización aritmética siguiente: “ del 02 de marzo del 2010, a la fecha del acto de la demanda transcurrieron trece (13) meses y doce (12) días, por lo que la combinación de seis meses más ciento ochenta días asciende solo a nueve meses, se advierte que se satisfizo plenamente el mandato de la ley en ese sentido, por lo que se trata de un argumento improcedente el cual se desestima en tanto que pretensión del apelante”;

Considerando, que tal y como hemos señalado precedentemente, los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos, apreciación que escapa a la censura de la Corte de Casación, salvo desnaturalización, lo que no ocurre en la especie, puesto que la corte a qua decidió en base a las pruebas aportadas al debate específicamente: al contrato verbal y la verificación del cumplimiento de las formalidades de los plazos exigidos por el Control, la Comisión de Alquileres y Desahucios y el Código Civil, sin incurrir en la violación del artículo 1108 del Código Civil, como erróneamente aduce el recurrente; por lo que, indica la alzada, no era necesario ordenar las medidas de instrucción que le fueron solicitadas;

Considerando, que cabe agregar, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que cuando se trata de desalojo iniciado ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el Decreto No. 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, a saber, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que luego de obtenida la autorización limita al tribunal apoderado a velar por el cumplimiento de los plazos otorgados por dicha institución a favor del inquilino, y el plazo de gracia previsto en el artículo 1736 del Código Civil; que según se comprueba en la sentencia impugnada la corte a qua previo a la ratificación de la sentencia recurrida realizó las comprobaciones precedentemente indicadas;

Considerando, que en consonancia con la línea argumentativa del párrafo anterior, hay que señalar que la finalidad que persigue el referido Decreto No. 4807 en cuanto al procedimiento formal a seguir 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 e intempestivo, 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 de manera que una vez cumplido dicho procedimiento por el propietario, éste se encuentra en todo su derecho de desalojar a su inquilino, independientemente del uso que pretenda darle al bien con posterioridad al desalojo, en tanto que pretender condicionar la admisibilidad del desalojo a que el propietario le de un uso específico a su inmueble, constituye una injerencia excesiva e irracional a su derecho de propiedad; que además, es oportuno señalar que por decisión de esta misma Sala, se estableció y así lo confirmó el Tribunal Constitucional, “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 No. 4807, de 1959, por no ser conforme a la Constitución; por tanto los alegatos invocados por el recurrente carecen de fundamentos;

Considerando, que del estudio general de la sentencia impugnada se pone de relieve que contrario a lo alegado por el recurrente, la corte a qua hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo 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 el medio invocado y en consecuencia el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar a estatuir sobre las costas del procedimiento, por cuanto la parte recurrida, gananciosa en esta instancia, no ha concluido a tales fines, por haber la Suprema Corte de Justicia declarado su defecto mediante la Resolución núm. 4377-2013 de fecha 19 de noviembre del 2013.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Héctor George Quaily Francis contra la sentencia núm. 330-13, de fecha 24 de mayo de 2013 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** No ha lugar a estatuir sobre 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 junio 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.