

---

Sentencia impugnada: Cámara de lo Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 31 de agosto de 2000.

Materia: Civil.

Recurrentes: Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez.

Abogado: Dr. Pedro Milord F.

Recurrido: Inmobiliaria Chez Woo, C. por A.

Abogados: Dr. Luis Ml. Pucheu Cordero y Lic. Ramón Antonio Martínez Morillo.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 30 de agosto 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 Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 400, de fecha 31 de agosto de 2000, dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), 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: "Que procede RECHAZAR el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 400, de fecha 31 de agosto de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por los motivos expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de diciembre de 2000, suscrito por el Dr. Pedro Milord F., abogado de las partes recurrentes, Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez, en el cual se invocarán 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 29 de diciembre de 2000, suscrito por el Licdo. Ramón Antonio Martínez Morillo y el Dr. Luis Ml. Pucheu Cordero, abogados de la parte recurrida, Inmobiliaria Chez Woo, C. por A.;

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 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97 del 10 de julio de 1997, los artículos 1 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 14 de septiembre de 2005, 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 agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, 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 Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, 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. 926-35 de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40 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 desalojo interpuesta por la Inmobiliaria Chez Woo, C. por A., contra los señores Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez, la Cámara de lo Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 23 de agosto de 1999, la sentencia civil núm. 2172-99, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** SE RECHAZA las conclusiones incidentales presentadas en audiencia por la parte demandada, JHONNY Y JOSÉ A. RODRÍGUEZ, por los motivos indicado precedentemente; **SEGUNDO:** ACOGE las conclusiones presentadas en audiencia por la parte demandante INMOBILIARIA CHEZ WOO, C. POR A., por ser justas y reposar sobre prueba legal; **TERCERO:** DECLARA la terminación por desahucio del contrato de arrendamiento entre INMOBILIARIA CHEZ WOO, C. POR A., y los señores JHONNY Y JOSÉ A. RODRÍGUEZ, sobre la casa marcada con el No. 65 SOLAR, de la calle CONCEPCIÓN BONA de esta Ciudad; **CUARTO:** ORDENA el desalojo de JHONNY Y JOSÉ A. RODRÍGUEZ y de cualquier otra persona que estuviera ocupando la casa marcada con el No. 65 SOLAR, de la calle CONCEPCIÓN BONA de esta Ciudad y cualquier título que fuere; **QUINTO:** CONDENA a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho de los abogados de la parte demandante del LIC. MÁXIMO MANUEL BERGÉS DREYFOUS, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad"(sic); b) no conformes con dicha decisión los señores Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez, apelaron la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 609-99, de fecha 29 de septiembre de 1999, instrumentado por la ministerial Mercedes Mariano, alguacil ordinario de la Tercera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 400, de fecha 31 de agosto de 2000, dictada por la otrora Cámara de lo Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma y RECHAZA en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por JHONNY Y JOSÉ ALBERTO RODRÍGUEZ contra la sentencia no. 2172/99 de fecha 23 de agosto de 1999 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en favor de la INMOBILIARIA CHEZ WOO, C. POR A., por los motivos expuestos; **SEGUNDO:** CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada; **TERCERO:** CONDENA a los señores JHONNY Y JOSÉ ALBERTO RODRÍGUEZ al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción en favor y provecho del Lic. Máximo Manuel Bergés Dreyffous, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte" (sic);

Considerando, que los recurrentes proponen en su memorial los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Violación del artículo 12 de la Ley 18-88; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil":

Considerando, que en su primer medio de casación aducen los recurrentes, que la corte *a qua* confirmó la sentencia de primer grado sin tomar en cuenta que la recurrida lo que depositó fue un conjunto de recibos expedidos por la Dirección General de Impuestos Internos correspondientes a los años 1997 y 1998, simulando que le había dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 18-88, documentos que no se refieren al solar ubicado en la calle Concepción Bona objeto de la demanda, los cuales debían ser desestimados porque no cumplen con el requisito de la ley;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que la entidad Comercial Inmobiliaria Chez Woo, C. por A., alquiló a los señores Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez, un local ubicado en la calle Concepción Bona de la ciudad de Santo Domingo, según contrato de alquiler de fecha 10 de abril de 1988; 2) que en fecha 13 de abril de 1994, la propietaria procedió a solicitar a la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios el desalojo de los inquilinos, fundamentada en que ocuparía el inmueble por un período de dos (2) años al tenor de lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 4807, sobre Alquileres de Casas y Desahucios del 16 de mayo de 1959, dictando dicho órgano administrativo la Resolución núm. 255-95 de fecha 27 de abril de 1995, que concedió un (1) año a favor de los inquilinos para que la

propietaria pudiera proceder al desalojo, decisión administrativa que a su vez fue apelada por los inquilinos, hoy recurrentes, por ante la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, confirmando dicha jurisdicción administrativa la decisión apelada, mediante Resolución núm. 444-96 de fecha 11 de diciembre de 1996; 3) que luego, en fecha 30 de junio de 1998, la propietaria apoderó al órgano judicial de la demanda en desalojo por desahucio y resciliación de contrato, demanda que fue acogida por el tribunal de primer grado mediante la sentencia civil núm. 2172-99 de fecha 23 de agosto de 1999, antes descrita y, no conforme con dicha decisión los demandados, actuales recurrentes, interpusieron recurso de apelación contra la misma, vía de recurso que fue rechazada, confirmando la alzada en todas sus partes la decisión de primera instancia mediante la sentencia civil núm. 400 de fecha 31 de agosto de 2000, que es ahora objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que con respecto al alegado incumplimiento del artículo 12 de la Ley 18-88, sobre Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria denunciada por el actual recurrente, la alzada aportó los motivos siguientes: “que con relación a los medios de inadmisión propuestos, entendemos pertinente analizar en primer lugar el medio fundamentado en el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12 de la Ley 18-88, sobre Viviendas Suntuarias y Solares no Edificados, en este aspecto, basta decir que figura depositado en el expediente la certificación No. 3519 de fecha 7 de diciembre de 1998, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos, la cual expresa “que el inmueble ubicado en la C/Concepción Bona No. 64, sector Villa Consuelo dentro del ámbito del Solar No. 2, Manzana No. 836, D.C. No. 1, Distrito Nacional, con un área de terreno de 250 mts<sup>2</sup> con 00 Dmts<sup>2</sup> amparado en el Certificado de Título No. 88-3820, propiedad de la Cia. Chez Woo Inmobiliaria, C. por A., RNC No. 1-01-50871-1, esta exento del pago del impuesto establecido por la Ley 18-88 del 26 de febrero de 1988, por ser Local Comercial (...)”, por lo que dicha inadmisibilidad debe ser desestimada (...);

Considerando, que con relación al alegato denunciado por los actuales recurrentes acerca de la falta de descripción del inmueble objeto de desalojo, del estudio de la sentencia impugnada se verifica, que la corte *a qua* en las páginas 17 y 18 de su decisión, transcribió textualmente el contenido de la certificación núm. 3519 de fecha 7 de diciembre de 1998, en la cual describe que el inmueble esta ubicado en la calle Concepción Bona No. 64 del sector Villa Consuelo, dentro del ámbito del Solar No. 2, Manzana No. 836 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, de lo que se evidencia que dicho documento se refiere al inmueble objeto de la demanda original y que no se trata de otro inmueble como sostienen los recurrentes, por lo que carece de fundamento el agravio invocado por dicha parte; que en consecuencia, procede desestimar el medio examinado por las razones antes indicadas;

Considerando, que en su segundo medio sostienen los recurrentes, que la parte hoy recurrida solicitó una reapertura de debates sustentada en documentos que no eran nuevos y la alzada concedió dicha reapertura en violación a las disposiciones del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que contrario a lo que alegan los actuales recurrentes del examen de la decisión impugnada no se evidencia que la ahora recurrida haya solicitado mediante conclusiones formales ni escritas, la alegada reapertura de los debates, por lo que la corte *a qua* no hizo mérito sobre la indicada reapertura de los debates, que en consecuencia, procede desestimar el medio examinado, y con ello el presente recurso de casación;

Considerando, que, finalmente, las circunstancias expuestas ponen de relieve que la alzada 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 Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, 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 rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez, contra la sentencia civil núm. 400, dictada por la otrora Cámara de lo Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), el 31 de agosto de 2000, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Jhonny Rodríguez y José Alberto Rodríguez, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Lic. Ramón Antonio Martínez Morillo y del Dr. Luis Manuel Pucheu Cordero, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz. 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.