
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de agosto de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Francisco Paulino.

Abogado: Dr. Héctor A. Cordero Frías.

Recurrido: Juan Francisco Caldern Durán.

Abogada: Licda. Angela D. Mejía.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de septiembre 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 Juan Francisco Paulino, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad personal y electoral n.º. 001-0163617-3, domiciliado y residente en la calle Mario García n.º. 14, ensanche Quisqueya, de esta ciudad, contra la sentencia civil n.º. 517, dictada en fecha 25 de agosto de 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional;

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: *Exónico*: Que en el caso de la especie, tal y como seala 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, en fecha 9 de marzo de 2007, suscrito por el Dr. Héctor A. Cordero Frías, abogado de la parte recurrente, Juan Francisco Paulino, 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, en fecha en fecha 3 de abril de 2007, suscrito por la Licda. Angela D. Mejía, abogada de la parte recurrida, Juan Francisco Caldern Durán;

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 n.º. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n.º. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley n.º. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n.º. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 7 de octubre de 2009, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la

secretaria;

Visto el auto dictado el 18 de septiembre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Fernández Gmez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almúnzar, 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 n.º 926-35 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley n.º 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) que con motivo de la demanda en desalojo incoada por el señor Juan Francisco Calderín Durán, contra el señor Juan Francisco Paulino, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil n.º 1395-05, de fecha 23 de septiembre de 2005, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en Desalojo incoada por el señor Juan Francisco Calderín, contra el señor Juan Francisco Paulino, mediante el acto número 291 de fecha 05 de mayo del 2005, instrumentado por el ministerial Juan Francisco Santana Santana, ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, por haber sido interpuesta de conformidad con las leyes que rigen la materia; **SEGUNDO:** Ordena el desalojo inmediato del local comercial ubicado en la calle doctor Mario García A. número 14, ensanche Quisqueya de esta ciudad, ocupada por el señor Juan Francisco Paulino, en calidad de inquilino, o de cualquier otra persona o entidad que la ocupare a cualquier título, de conformidad con la resolución número 210 de fecha 16 de octubre del 2003, dictada por el Control de Alquiler de Casas y Desahucio; **TERCERO:** Condena a la parte demandada, señor Juan Francisco Paulino, al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor de la licenciada Angela D. Mejía López, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, el señor Juan Francisco Paulino, interpuso formal recurso de apelación, mediante acto n.º 724-2005, de fecha 16 de agosto de 2005, del ministerial Norberto Martínez Castro, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia 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 la sentencia civil n.º 517, de fecha 25 de agosto de 2006, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: **“PRIMERO: DECLARA** bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor JUAN FRANCISCO PAULINO, contra la sentencia No. 1395-05, relativa al expediente No. 036-05-0517, de fecha 23 de septiembre de 2005, expedida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Tercera Sala; por haber sido interpuesto de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO: RECHAZA** en cuanto al fondo el presente recurso, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia descrita precedentemente por los motivos antes señalados; **TERCERO: CONDENAN** a la parte recurrente, señor JUAN FRANCISCO PAULINO, al pago de las costas del proceso con distracción y provecho del abogado de la parte recurrida, LIC. ANGELA D. MEJÍA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en sustento de su memorial de casación la parte recurrente propone los medios de casación siguientes: **“Primer Medio:** Desnaturalización y falsa apreciación de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Causa ilícita; **Tercer Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que la parte recurrente sostiene en su primer medio de casación, que la alzada al dictar su sentencia desnaturalizó los hechos de la causa, toda vez, que la demanda es improcedente por el hecho de que el demandante original, Juan Francisco Calderín Durán, quien al igual que su madre para la cual solicita el inmueble en cuestión, residen en los Estados Unidos por más de 30 años y no es cierto de que dicha señora viene a residir en un pequeño cuarto, sin condiciones sanitarias ni comodidades propias; que se extrae fácilmente que la alzada se niega a apreciar las condiciones de hecho que le fueron señaladas por el hoy recurrente, por lo que incurrió en una falta de apreciación de los hechos y por consiguiente, en una desnaturalización del derecho;

Considerando, que, para mejor comprensión del caso, resulta útil señalar, que del estudio de la decisión impugnada se evidencia que, la demanda se origina en ocasión de un procedimiento de desalojo por desahucio amparado en el Decreto n.º 4807-59, de fecha 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que prescribe una fase administrativa previo al apoderamiento del tribunal, en cuya fase los órganos administrativos

acuerdan al inquilino plazos para que procedan a desocupar voluntariamente el inmueble, pero, cuando este no se realiza corresponde al propietario apoderar al órgano judicial para que ordene el desalojo, quien comprobar del cumplimiento de la fase administrativa, así como el respeto a los plazos acordados a favor del inquilino; que en el caso que nos ocupa dicha demanda fue acogida por la jurisdicción de primer grado y confirmada por la corte *a qua*, fundamentando su decisión en que el propietario respetó los plazos otorgados por los órganos administrativos, así como lo sealados por el artículo 1736 del Código Civil;

Considerando, que la corte *a qua* para emitir su decisión, confirmando la sentencia recurrida y rechazando el recurso de apelación, estableció en sus motivos decisorios lo siguiente: “que procede rechazar el argumento de que en el inmueble objeto de la demanda de desahucio no existen condiciones para residir ninguna persona, ya que es criterio constante de nuestra Suprema Corte que la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios no es un tribunal del orden judicial sino administrativo, por tanto las resoluciones de esta comisión no pueden ser recurridas en casación (...) por lo que no es necesario que se pruebe tal circunstancia ante el tribunal de primera instancia, el cual solamente se debe limitar a verificar si el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizó el procedimiento de desalojo y si fueron respetados los plazos, pero que además como expresó el juez *a quo* el artículo 6 párrafo, de la ley 4807, de fecha 16 de mayo del 1959, sobre control de alquileres de casas y desahucios, establece cuál es el procedimiento a seguir para el caso en el que el propietario no ocupe el inmueble; (...) que el juez *a quo* observó las resoluciones dictadas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, otorgándole la última un plazo de nueve meses al señor Juan Francisco Calderón Durán para iniciar el procedimiento de desalojo, así como el plazo de 180 días otorgado por el artículo 1736 del Código Civil, mencionando que al momento del conocimiento de la última audiencia de fecha 3 de agosto de 2005, se encontraban ventajosamente vencidos, por lo que el juez *a quo* contrario a lo alegado por la parte recurrente motivó suficientemente su decisión, la misma no adolece de vicios de forma ni fondo, hizo una buena apreciación de los hechos y aplicó correctamente el derecho, en consecuencia procede rechazar el recurso de apelación y confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida”;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada se advierte que, la alzada respondió los hechos sometidos a su escrutinio, toda vez que sealó en cuanto a lo sustentado por el recurrido, de que el inmueble objeto del desalojo no era hábil para residir, que la fase para plantear dichos alegatos terminó ante los órganos administrativos, que ciertamente conforme expresó la alzada y en consonancia con lo juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, cuando se trata de desalojo iniciado ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el Decreto número 4807 del 16 de mayo de 1959, que regula el procedimiento administrativo a seguir, impone en primer término, la obtención de la autorización para el inicio del desalojo por medio 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, el tribunal apoderado se limita a velar por el cumplimiento de los plazos otorgados por dicha institución a favor del inquilino, y el plazo 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 impugnada, realizó las comprobaciones precedentemente indicadas;

Considerando, que en la línea argumentativa del párrafo anterior, hay que señalar que la finalidad que persigue el referido Decreto número 4807-59, en cuanto al procedimiento formal a seguir al someter el desahucio al control de las autoridades administrativas y judiciales para que el propietario de un inmueble inicie el proceso, es evitar que el inquilino sea objeto de un desahucio arbitrario e intempestivo; por lo 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, este se encuentra en todo su derecho de desalojar a su inquilino, independientemente del uso que pretenda darle al bien con posterioridad al desalojo; 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; 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 número 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 n.º 4807 de 1959, por no ser conforme a la Constitución; por tanto los alegatos invocados por la parte recurrente carecen de fundamentos, por lo que se desestiman;

Considerando, que en su segundo medio de casación la parte recurrente sostiene textualmente lo siguiente: “que la supra indicada sentencia, el juez de fondo pretende invocar que la causa del objeto de la demanda, es una causa ilícita, pero frente a las documentaciones presentadas en el sentido de probar la ilicitud de la parte demandante, a que dichos documentos no fueron debidamente ponderados y determinar, si las convenciones que se pretende asimilar a la parte demandada, son legales o ilegales, dado el hecho, de que tal situación jurídica le fue planteada, pero no decidida en ese sentido”;

Considerando, que del examen del segundo medio se advierte que, la parte recurrente se limita a exponer cuestiones de hecho de forma genéricas, sin definir violación alguna imputadas a la sentencia impugnada; que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que para cumplir con lo dispuesto por el artículo 5 de la ley sobre procedimiento de casación, respecto a la fundamentación de los medios desarrollados en el memorial de casación, que es preciso indicar en qué parte del fallo impugnado se advierte la violación alegada, aportando un razonamiento jurídico en el que se sustente de qué forma incurre la alzada en dicha trasgresión, lo que no ha sido cumplido en la especie, razón por la cual dichos aspectos devienen inadmisibles por imponderables;

Considerando, que en su tercer medio de casación la parte recurrente alega “que de todo el contexto de la sentencia se puede apreciar, que el derecho que confiere al hoy recurrente Juan Francisco Paulino, no ha sido objeto de observación judicial alguna, lo que evidencia, que los documentos justificativos de su accionar prácticamente fueron excluidos sin ser sometidos al debate, lo que evidencia que la sentencia carece de base legal”;

Considerando, que previo a la valoración del medio que se examina es necesario precisar, cuáles elementos deben conformarse en una decisión para concluir que un fallo adolece de una falta de base legal de magnitud a justificar la censura casacional;

Considerando, que al respecto, esta Suprema Corte de Justicia, ha sentado el criterio que por motivación hay que entender aquella en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada, lo que sucedió en la especie, según se manifestó anteriormente, la alzada fundamentó sus consideraciones en la documentación aportada por las partes, las cuales sometió a su escrutinio, sin constar en la sentencia impugnada que haya excluido algún documento como sostiene la parte recurrente; en consecuencia, procede desestimar el medio que se examina, por improcedente e infundado;

Considerando, que el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve, que contrario a lo alegado por la parte 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 denunciados por la parte recurrente, por lo tanto, procede desestimar los medios invocados y en consecuencia el presente recurso de casación.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Francisco Paulino, contra la sentencia civil n.º 517, dictada en fecha 25 de agosto de 2006, 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: Condena al recurrente, Juan Francisco Paulino, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de la Lcda. Angela Mejía López, abogada de la parte recurrida, que afirma haberlas

avanzado 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 27 de septiembre de 2017, años 174 º de la Independencia y 155 º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almázar. Cristiana A. Rosario V., 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.