
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 16 de junio de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Reyna Isabel Nez Carpio.

Abogado: Dr. Luis Mariano Quezada Espinal.

Recurrida: Magalys Scarborough Eusebio de Espinal.

Abogado: Lic. Héctor Rubén Corniel.

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 la señora Reyna Isabel Nez Carpio, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0383724-1, domiciliada y residente en la calle José Dolores Cern n.º. 60, ensanche Lupern, de esta ciudad, contra la sentencia civil n.º. 372, de fecha 16 de junio de 2006, dictada 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 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, el 31 de julio de 2006, suscrito por el Dr. Luis Mariano Quezada Espinal, abogado de la parte recurrente, Reyna Isabel Nez Carpio, en el cual se invoca el medio de casación contra la sentencia impugnada;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 7 de agosto de 2006, suscrito por el Lic. Héctor Rubén Corniel, abogado de la parte recurrida, Magalys Scarborough Eusebio de Espinal;

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, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley n.º. 3726, 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 19 de enero de 2011, estando presentes los magistrados 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 11 de septiembre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Hernández 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, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el art. 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en desalojo, incoada por la seora Magalys Scarborough Eusebio de Espinal, contra la seora Reyna Isabel Nez Carpio, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dict. el 17 de noviembre de 2005, la sentencia n.º. 1679-05, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en Desalojo incoada por la seora Pilar Magalys Scarborough Eusebio de Espinal, contra la seora Reyna Isabel Nez Carpio, mediante el acto número 83 de fecha 07 de junio de 2005, antes descrito, por haber sido interpuesto de conformidad con las leyes que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente las conclusiones del demandante, seora Pilar Magalys Scarborough Eusebio de Espinal, por las consideraciones precedentemente expuestas; En consecuencia: A) Se ordena la rescisión del contrato de inquilinato, suscrito entre las señoras Pilar Magalys Scarborough Eusebio de Espinal y Reyna Isabel Nez Carpio; B) y en consecuencia ordena el desalojo inmediato de la casa ubicado en la calle Dolores Cern número 60, ensanche Lupern, de esta ciudad, ocupada por la seora Reyna Isabel Nez Carpio, en calidad de inquilino, o de cualquier otra persona o entidad que la ocupare a cualquier título, de conformidad con resolución número 136-2004 de fecha 07 de octubre de 2004, dictada por la Comisión de Apelación de Control de Alquileres de Casas y Desahucios; **TERCERO:** Condena a la parte demandada, seora Reyna Isabel Nez Carpio, al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor de los licenciados Marisa Pérez Moisés y Héctor Rubén Corniel, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, la seora Reyna Isabel Nez Carpio, interpuso formal recurso de apelación contra la referida decisión, mediante el acto n.º. 54-2006, de fecha 21 de febrero de 2006, instrumentado por el ministerial Juan Rafael Rodríguez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Novena Sala de la Cámara Penal del Distrito Nacional, dict. el 16 de junio de 2006, la sentencia n.º. 372, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO: DECLARA regular y válida en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora Reyna Isabel Nez Carpio, mediante el acto No. 54/2006, de fecha veintiuno (21) de febrero del año dos mil seis (2006) instrumentado por el ministerial Juan Rafael Rodríguez, alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Distrito Nacional, en contra de la sentencia civil No. 1679/05, relativa al expediente No. 036-05-0604, dictada en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año 2005, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte de la presente sentencia; SEGUNDO: En cuanto al fondo, lo RECHAZA y CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada; TERCERO: CONDENA a la señora Reyna Isabel Nez Carpio, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas, a favor y provecho de LICDO. HÉCTOR RUBÉN CORNIEL Y DE LA LICDA. KESIA ALCANTARA, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;**

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de motivos en cuanto al pedimento de inadmisibilidad de la demanda, por incumplimiento del artículo 12 de la Ley n.º. 18/88, del 5 de febrero de 1988, relativa al impuesto sobre la vivienda suntuaria y solares urbanos no edificadas; **Segundo Medio:** Errónea interpretación del artículo 1315 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Falsa y errónea interpretación y aplicación del artículo 1736 del Código Civil Dominicano; **Cuarto Medio:** Falsa y errónea interpretación del artículo 48 de la Ley n.º. 834 del 15 de julio de 1978; **Quinto Medio:** Motivos insuficientes e incoherentes; Falta de base legal”;

Considerando, que procede examinar reunidos por su estrecha vinculación los medios de casación primero y segundo; que la parte recurrente alega, en cuanto a ellos, en síntesis, que plantea ante las instancias de fondo un

medio de inadmisin con relacin a la demanda inicial en razn de que el demandante original no haba dado cumplimiento a la disposicin del artculo 12 de la Ley nm. 18-88, sin embargo, la jurisdiccin de segundo grado no se pronunci sobre dicho medio de inadmisin, limitndose a sealar, que los alegatos planteados ante la alzada consistan en desnaturalizacin de los documentos, procediendo la corte *a qua*, a rechazar el recurso de apelacin y a confirmar la sentencia apelada; que al fallar en ese sentido, continua alegando la recurrente, la alzada incurri en el mismo error que el tribunal de primer grado, el cual rechaz el medio de inadmisin sustentado en la disposicin del artculo 2 de la referida Ley nm. 18-88, relativa a la escala establecida para el pago de ese impuesto e invirti la carga de la prueba al indicar, que en vista de que la demandante no deposit ese recibo le correspondia a la parte demandada acreditarlo, lo que constituye una errnea interpretacin del artculo 1315 del Cdigo Civil;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se verifica, que la actual recurrente solicit a travs de sus conclusiones, que se declare inadmisile la demanda inicial por no haberse cumplido con la disposicin del artculo 12 de la Ley nm. 18-88 sobre el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario, que seala: "Los tribunales no aceptar como medio de prueba, ni tomar en consideracin, tulos de propiedad sometidos al pago de este impuesto, sino cuando juntamente con esos tulos sean presentados los recibos correspondientes al ltimo pago del referido impuesto ni se pronunciar sentencias de desalojo, ni desahucio, ni levantamiento de lugares, ni se fallar acciones petitorias, ni se acoger acciones relativas a inmuebles sujetos a las previsiones de esta Ley, ni en General dar curso a ninguna accin que directa o indirectamente afecten inmuebles gravados por esta Ley, sino se presenta, juntamente con los otros documentos sobre los cuales se basa la demanda, el ltimo recibo que demuestre haberse pagado sobre el inmueble de que se trata, el impuesto establecido por esta Ley. La sentencia que haga mencin de un tulo o que produzca un desalojo, acuerde una reivindicacin, ordene una peticin o licitacin, deber describir el recibo que acredite el pago del impuesto correspondiente"; al no depositar el recibo de pago de dicho impuesto, la corte *a qua*, no emiti motivos particulares para rechazar el referido medio de inadmisin;

Considerando, que con relacin al medio planteado es preciso indicar, que la disposicin legal invocada fue declarada no conforme con la Constitucin por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en su sentencia de fecha 3 de septiembre 2014, en la cual consider correcta la decisin ante ella impugnada que haba declarado, v a el control difuso, su inconstitucionalidad, cuando estableci lo siguiente: "(...) Considerando, que en cuanto al planteamiento de que la jurisdiccin *a qua*, vulner las disposiciones del artculo 12 de la Ley nm. 18-88, sobre Impuesto a la Vivienda Suntuaria, al declararlo de oficio no conforme con la Constitucin, esta Suprema Corte de Justicia, luego de examinar rigurosamente la sentencia impugnada, aprecia que la jurisdiccin *a qua*, actu conforme a derecho al confirmar la decisin del tribunal de Jurisdiccin Original, en razn de que el mencionado artculo establece de forma imperativa el pago del impuesto, previo a la interposicin de demandas concernientes a inmuebles gravados por dicha ley, en el caso que nos ocupa una demanda en desalojo, lo que constituye un obstculo al derecho fundamental de la tutela judicial efectiva, garantizada por la Constitucin, en su artculo 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 aplicar a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, por lo que al decidir de la forma en que lo hizo, la jurisdiccin *a qua*, resguarda las partes envueltas en litis la posibilidad de acceder al sistema judicial";

Considerando, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia hace suyo el criterio jurisprudencial antes sealado por tratarse la especie de un proceso semejante al que fue juzgado, en tal sentido, la decisin ahora impugnada que confirm la sentencia de primer grado en todas sus partes, incluyendo el rechazo al medio de inadmisin contra la demanda inicial que tena como base legal el referido artculo 12 de la Ley 18-88, es correcta por los motivos precedentemente transcritos y que esta Corte de Casacin suple por ser una cuestin de puro derecho, razn por la cual la omisin invocada no justifica su casacin y por tanto, procede desestimar el agravio alegado;

Considerando, que luego de haber examinado los medios anteriores, procede ponderar reunidos por su estrecho vnculo los medios de casacin tercero y cuarto; en los cuales la recurrente aduce, en sntesis, lo siguiente: "al confirmar la corte *a qua*, la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, incurre en el mismo

vicio en que este ltimo al hacer una falsa y errnea interpretacin del artculo 1736 del Cdigo Civil Dominicano, cuando acogi como buena y valida la introduccin (sic) de la demanda en desalojo por desahucio antes de vencerse el plazo de noventa (90) das establecido por dicho artculo 1736, cuando el inmueble alquilado es utilizado como vivienda familiar (...) la corte *a qua*, ha hecho una falsa y errnea interpretacin y aplicacin del artculo 1736 del Cdigo Civil Dominicano, pues si bien es cierto que al momento de producirse el fallo de primer grado, el plazo de 90 das se haba cubierto, no es menos cierto que esa situacin no se regulariza con la aplicacin del artculo 48 de la Ley nm. 834-78, del 15 de julio de 1978 (...) que no se ha producido ninguna actuacin de la recurrida en casacin que regularice dicha situacin, pues aun cuando al momento de dictarse el fallo de primera instancia el plazo de 90 das estuviera vencido esto no significa que no se haya incurrido en la violacin a la referida norma”;

Considerando, que del estudio del fallo impugnado se desprende, que la corte *a qua* para rechazar el recurso de apelacin y confirmar la sentencia por ante ellos apelada, realiz un estudio minucioso de los documentos que le fueron aportados, entre ellos, el contrato de arrendamiento de fecha 17 de agosto de 1998, suscrito entre Julio Scarborough Eusebio y la seora Reyna Isabel Nez Carpio; la resolucin emitida nm. 136-2004 del 7 de octubre de 2004 de la Comisin de Apelacin sobre Alquileres de Casas y Desahucios; el acto introductivo de la demanda nm. 83 del 07 de junio del ao 2005, instrumentado por el ministerial Jos Manuel Pérez Polar; que para rechazar el recurso de apelacin, la alzada fundament su decisin en los siguientes motivos: “que ponderando los alegatos de la parte recurrente en cuanto a que se declare inadmisibile la demanda en cuestin por no cumplir la parte recurrida con el plazo de los 90 das otorgado por el artculo 1736 del Cdigo Civil Dominicano, esta sala es de criterio que procede rechazarlo en el entendido de que si bien es cierto que la seora Pilar Magalyss Scarborough interpuso su demanda en desalojo justamente vencido el plazo de los ocho meses otorgado por la Comisin de Apelacin sobre Alquileres de Casas y Desahucios, sin cumplir con el plazo establecido por el referido artculo. No menos cierto es que al momento del tribunal de primer grado estatuir sobre la demanda en cuestin, el plazo de los 90 das contemplado en el artculo 1736 del Cdigo Civil, estaba ventajosamente vencido, ya que haciendo un cotejo de las fechas en que acaecieron ambos eventos se evidencia que: 1ro. La resolucin fue dictada en fecha siete (7) de octubre del 2004 y el plazo concebido por la misma venci el 7 de junio del 2005 y 2do. El juez del tribunal *a quo* decidi en fecha 17 de noviembre del 2005, por lo que al momento del mismo dictar sentencia, el medio de inadmisin haba sido regularizado colocndose esta situacin frente al corolario procesal establecido en el artculo 48 de la ley 834 del 15 de julio de 1978 (...)”;

Considerando, que tal y como indic la corte *a qua*, los jueces deben colocarse para decidir los medios de inadmisin que le son planteados al momento en que estos estatuyen, por aplicacin del indicado artculo 48; que es preciso aadir en cuanto al punto bajo examen, que ha sido juzgado: “las causas de inadmisibilidad deben ser descartadas si al momento del juez estatuir estas han desaparecido, en virtud del artculo 48 de la Ley nm. 834-78, del 15 de julio de 1978; en la especie, se demand en desalojo prematuramente, sin haber vencido ni el plazo dispuesto por la resolucin emitida por la Comisin de Apelacin de Alquileres de Casas y Desahucios ni el plazo adicional de 180 das establecido por el artculo 1736 del Cdigo Civil; no obstante, al momento de proceder el tribunal apoderado al fallar el asunto, dichos plazos ya haban vencido”;

Considerando, que es importante sealar ademJs, 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. 4807-59, del 16 de mayo de 1959, regula el procedimiento administrativo a seguir, imponiendo en primer trmino la obtencin de la autorizacin para el inicio del desalojo a travs de los organismos instituidos para su requerimiento, a saber, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisin de Apelacin sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que luego de obtenida la autorizacin, limita al tribunal apoderado a velar por el cumplimiento de los plazos otorgados por dicha institucin a favor del inquilino y el plazo de gracia previsto en el artculo 1736 del Cdigo Civil; que segn se comprueba en la sentencia impugnada la corte *a qua* previo a la ratificacin de la sentencia impugnada realiz las comprobaciones precedentemente indicadas, razn por la cual procede desestimar los medios de casacin examinados;

Considerando, que, de la lectura del memorial de casacin se evidencia, que la recurrente sustenta su quinto medio de casacin en los siguientes argumentos, “un examen a conciencia de la sentencia impugnada pone de

manifiesto que la misma contiene motivos insuficientes e incoherentes y también carece de falta de base legal, como se ha establecido precedentemente mediante el desarrollo de los medios de casación sealados (...) además, los motivos dados por la corte *a qua* para justificar su fallo son violatorios de la ley, como se ha demostrado, razón por la cual la decisión judicial impugnada carece de base legal”;

Considerando, que la recurrente disiente con el fallo impugnado, porque pretendidamente adolece de falta de motivos y de falta de base legal; sobre ese aspecto es importante puntualizar, que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal basa su decisión; en ese sentido, se impone destacar, 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 de forma razonada; en ese orden de ideas, y luego del examen de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la misma no está afectada de un déficit motivacional, ni fue sustentada en los mismos motivos emitidos en la sentencia de primer grado como lo denuncia la recurrente, al contrario, la decisión impugnada sí contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, por lo que, procede desestimar el medio examinado y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Reyna Isabel Nez Carpio contra la sentencia número 372, dictada el 16 de junio de 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, actuando en función de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Reyna Isabel Nez Carpio, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Lic. Héctor Rubén Corniel, quien 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, aos 174 de la Independencia y 155 de la Restauración.

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