
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 20 de junio de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Roselio Pichardo Maldonado.

Abogados: Dres. Juan Euclides Vicente Roso y Freddy Mateo Caldern.

Recurrida: Teresa de Jess Moya de Veazey.

Abogado: Dr. Boris Antonio de Len Burgos.

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 Roselio Pichardo Maldonado, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral n.º. 025291-2 serie 2 respectivamente, domiciliado y residente en esta misma ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, contra la sentencia civil n.º. 314, de fecha 20 de junio de 2007, dictada por la Primera 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 en la lectura de sus conclusiones al Dr. Boris Antonio de Len Burgos, en representación de la parte recurrida, Teresa de Jess Moya de Veazey;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “EN NOMBRE DE LA REPUBLICA: 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 2 de octubre de 2007, suscrito por los Dres. Juan Euclides Vicente Roso y Freddy Mateo Caldern, abogados de la parte recurrente, Roselio Pichardo Maldonado, en el cual se invocan los medios de casación contra la sentencia impugnada;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de noviembre de 2007, suscrito por el Dr. Boris Antonio de Len Burgos, abogado de la parte recurrida, Teresa de Jess Moya de Veazey;

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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n.º. 156, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley n.º.

3726, sobre Procedimiento de Casacin, 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 5 de agosto de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 4 de septiembre 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 Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Hernández Gmez 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 n.º. 926, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el art. 2 de la Ley n.º. 294, 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 señora Teresa de Jess Moya Veazey, contra el señor Roselio Pichardo Maldonado, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 10 de febrero de 2005, la sentencia civil n.º. 0173, relativa al expediente n.º. 038-2000-03248, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buena y válida en cuanto a la forma y en cuanto al fondo, la presente demanda en Desalojo, incoada por la señora TERESA DE JESS MOYA VEAZEY, contra el señor ROSELIO PICHARDO, por haber sido hecha de acuerdo a la Ley y conforme al derecho; **SEGUNDO:** ACOGE modificadas las conclusiones de la parte demandante, señora TERESA DE JESS MOYA VEAZEY, por ser justas y reposar en prueba legal, y en consecuencia; A) ORDENA la Rescisión del Contrato de Alquiler Verbal, entre la señora TERESA DE JESS MOYA DE VEAZEY (propietaria) y el señor ROSELIO PICHARDO (INQUILINO); B) ORDENA el desalojo del señor ROSELIO PICHARDO, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble marcado con el No. 368, de la avenida 27 de Febrero, de esta ciudad; y que es propiedad de la señora TERESA DE JESS MOYA DE VEAZEY; **TERCERO:** CONDENA al demandado, señor ROSELIO PICHARDO, al pago de las costas del procedimiento, a favor de los abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad; **CUARTO:** RECHAZA la solicitud de ejecución provisional y sin fianza, solicitada por la parte demandante, señora TERESA DE JESS MOYA DE VEAZEY, por los motivos antes expuestos” (sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Roselio Pichardo Maldonado interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto n.º. 956-2006, de fecha 11 de octubre de 2006, instrumentado por el ministerial Pedro de la Cruz Manzueta, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo de la Quinta Sala del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 20 de junio de 2007, la sentencia civil n.º. 314, 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 ROSELIO PICHARDO contra la sentencia Número 0173 de fecha 10 de febrero del año 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el recurso de apelación descrito precedentemente y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida por los motivos antes señalados; **TERCERO:** CONDENA a ROSELIO PICHARDO al pago de las costas del procedimiento en provecho de los DRES. RUBÉN DARÍO CABRERA y FREDDY RADHAMES MATEO, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad” (sic);

Considerando, que el recurrente propone como medios de casación, los siguientes: “**Primer Medio:** Violación al artículo 1736 del Código Civil y Falta de Base legal; **Segundo Medio:** Contradicción en su dispositivo”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto y previo a dar respuesta a los indicados medios de casación, resulta útil señalar que del examen de la sentencia impugnada se extraen las cuestiones fácticas y jurídicas siguientes: a) que la señora Teresa de Jess Moya Veazey alquiló al señor Roselio Pichardo el inmueble marcado con el n.º. 368 de la avenida 27 de febrero de esta ciudad; b) posteriormente solicitó la autorización para iniciar el procedimiento de desalojo contra su inquilino, la cual fue concedida mediante resolución n.º. 91-98, dictada el 9 de marzo de 1998, por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios; c) en fecha 30 de marzo de 1998, la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios confirmó dicha decisión mediante resolución n.º. 312-98; d) mediante acto n.º. 539/2000, instrumentado por el ministerial Rafael Calero, ordinario de la Segunda Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional de fecha 22 de julio de 2000, la señora Teresa de

Jess Moya Veazey interpuso una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo contra Roselio Pichardo Maldonado; e) dicha demanda fue acogida por la Quinta Sala Civil del Juzgado de Primera Instancia; f) el demandado original hoy recurrente en casación no conforme con la decisión apelada la misma ante la Primera 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 la parte recurrente arguye en provecho de su primer medio lo siguiente: “que de conformidad con la resolución emanada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios de la Procuraduría General de la República, la resolución de la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios de la Procuraduría General de la República, es evidente que, se violaron las disposiciones contenidas en el artículo 1736 del Código Civil Dominicano, cuestión esta que debió ser ponderada por los jueces *a quo* de oficio por ser un asunto de orden público, se cometió una violación al plazo prefijado en dicho artículo; que es criterio constante de nuestra Suprema Corte de Justicia que una sentencia carece de base legal cuando su dispositivo no guarda relación con los textos legales que rigen la materia y el juez en cuestión no pondera elementos sustanciales que deben ser examinados y bajo su responsabilidad por ser cuestiones de orden público, como en el caso de la especie el plazo prefijado, que somos de opinión que la sentencia que se recurre en casación por dicho medio debe ser casada”;

Considerando, que del estudio del fallo impugnado se desprende, que la corte *a qua* realizó un estudio minucioso de los documentos que le fueron aportados, entre ellos: la resolución emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios del 9 de marzo de 1998; la resolución n.º. 312-98, del 30 de marzo de 1998, de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; el acto introductorio de la demanda n.º. 539/2000, del 22 de julio del año 2000, antes descrito; la certificación de consignación de los depósitos realizados en el Banco Agrícola de la República Dominicana; que para rechazar el recurso de apelación fundamentó su decisión con los siguientes motivos: “que a los fines de acoger la demanda en desalojo y pronunciar la correspondiente resiliación del contrato de arrendamiento basta, al juez apoderado, comprobar que se hayan otorgado los plazos concedidos previamente a favor del inquilino para iniciar el procedimiento en desalojo, mediante la resolución administrativa emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y el término previsto en el artículo 1736 del Código Civil; que además la demanda en desalojo fue interpuesta luego de vencidos tanto el plazo de 180 días otorgado por el Código Civil Dominicano, como el de 10 meses concedido mediante resolución al inquilino, y dentro de los nueve meses seguidos al término de este último, tal y como dictaminara en fecha 14 de septiembre del año 1998, la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios”;

Considerando, que es preciso señalar, 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 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, otorgándose, en la especie, el término de los 180 días por tratarse de un local comercial; que la corte *a qua*, previo a la ratificación de la sentencia impugnada realizó las comprobaciones precedentemente indicadas;

Considerando, que en ese mismo contexto hay que destacar, que la finalidad que persigue el referido Decreto n.º. 4807-59, 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 menester apuntar, 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 n.º 4807-59, 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” por tanto los alegatos invocados por el recurrente carecen de fundamentos y debe ser desestimado;

Considerando, que luego de haber examinado el primer medio de casación procede ponderar la violación planteada en su segundo medio; que la parte recurrente lo fundamenta, textualmente, con los siguientes argumentos: “que, como puede apreciarse el dispositivo de la sentencia que recurre mediante el recurso de apelación condena al recurrente en apelación señor Roselio Pichardo en pago de costas y a la vez favorece a los abogados de la parte perdedora a distraer las costas del procedimiento, cuestión improcedente a todas luces estableciéndose un contrasentido en la sentencia y confusiones, razón por la cual dicha sentencia debe ser casada”;

Considerando, que con relación al vicio antes señalado, es preciso indicar, que es indispensable para interponer un recurso de casación contra la sentencia que quien lo interpusiere se quejara contra una disposición que le perjudique, esto es, que esa parte tenga un interés real y legítimo, si ese requisito no se cumple, y si además el aspecto atacado lo beneficia, como sucede en la especie, es evidente, que tal medio no puede ser admitido por falta de interés, pues no le ha causado ningún perjuicio; que en tal sentido el medio examinado procede ser declarado inadmisibles;

Considerando que, la sentencia impugnada revela que la misma contiene una completa relación de los hechos de la causa, a los cuales la corte *a qua* ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley; así como una correcta valoración de los hechos y documentos de la causa, por lo tanto, la decisión atacada no adolece de los vicios denunciados por el recurrente, por lo que procede desestimar los medios de casación examinados, por carecer de fundamento y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Roselio Pichardo Maldonado, contra la sentencia n.º 314, dictada el 20 de junio del año 2007, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se transcribe en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena al señor Roselio Pichardo Maldonado al pago de las costas procesales, distrayéndolas en beneficio del Dr. Boris Antonio de Len Burgos, quien afirma estarlas avanzado en su mayor parte.

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, 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.