
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 5 de marzo de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Marcos Antonio Fernández.

Abogado: Dr. Rafael S. Ferreras.

Recurrida: Celeste A. Jubileo Pérez.

Abogados: Licdos. José del Carmen Metz y Erick Rafael Cornielle Vásquez.

Rechaza.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Audiencia pública del 31 de octubre de 2017.

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 Marcos Antonio Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0052688-8, domiciliado y residente en la avenida 27 de febrero núm. 268, segundo piso, esquina calle Montecristi, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 51, de fecha 5 de marzo de 2003, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora 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 27 de marzo de 2003, suscrito por el Dr. Rafael S. Ferreras, abogado de la parte recurrente, Marcos Antonio Fernández, 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, el 23 de abril de 2003, suscrito por los Lcdos. José del Carmen Metz y Erick Rafael Cornielle Vásquez, abogados de la parte recurrida, Celeste A. Jubileo Pérez;

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, de fecha 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 4 de abril de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 23 de octubre 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 llama a la magistrada Pilar Jiménez Ortiz, 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. 926-35, del 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 resiliación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por la señora Celeste A. Jubileo Pérez contra el señor Marcos Antonio Fernández, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 8 de diciembre de 2000, la sentencia núm. 034-1999-09762, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA la Rescisión del Contrato de Inquilinato que existe entre el señor MARCOS ANTONIO FERNÁNDEZ en su calidad de inquilino y CELESTE A. JUBILEO PÉREZ propietaria; **SEGUNDO:** ORDENA el desalojo de la casa número 130 de la calle Yolanda Guzmán, barrio Villa María, de esta ciudad, que ocupa el señor MARCO (sic) ANTONIO FERNÁNDEZ en su calidad de inquilino o de cualquier otra persona que se encuentre ocupándola al momento de la ejecución de la presente sentencia; **TERCERO:** Rechaza la solicitud de ejecución provisional por los motivos expuestos precedentemente; **CUARTO:** CONDENA al señor MARCOS ANTONIO FERNÁNDEZ, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del DR. ERICK RAFAEL CORNIELLE, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Marcos Antonio Fernández interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 13-2001, de fecha 10 de enero de 2001, instrumentado por el ministerial Nelson Pérez Liriano, alguacil de estrados del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 51, de fecha 5 de marzo de 2003, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor MARCOS ANTONIO FERNÁNDEZ, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo del recurso, lo RECHAZA, y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia No. 034-1999-09762 de fecha 8 del mes de diciembre del año dos mil (2000), rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora CELESTE ALTAGRACIA JUBILEO PÉREZ; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. ERICK RAFAEL CORNIELLE VÁSQUEZ, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación del derecho de defensa, violación de la letra j, del inciso 2 del artículo 8 de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Mala aplicación del derecho. Errada interpretación del artículo primero, párrafo 2do., modificado por la Ley 845 del 15 de julio del año 1978 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de su tercer medio de casación, analizado en primer orden por estar justificado en un aspecto relativo a la competencia material de la jurisdicción *a qua*, el recurrente alega, esencialmente, que la jurisdicción de alzada incurrió en una mala aplicación del derecho, toda vez que conforme estipula el artículo primero, párrafo segundo, de la Ley núm. 845, los Jueces de Paz son los competentes para conocer de los desahucios y no el Tribunal de Primera Instancia, por lo cual la corte resultaba incompetente;

Considerando, que antes de proceder al examen de los argumentos propuestos en el medio denunciado por el recurrente, para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos que envuelven el caso, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que el señor Marcos Antonio Fernández mediante contrato de fecha 30 de noviembre de 1985, alquiló al señor Manuel A. Pérez, la vivienda familiar ubicada en la casa núm. 130 de la calle Yolanda Guzmán, barrio Villa María, de esta ciudad; b) que la señora Celeste A. Jubileo Pérez Vda. Pérez, solicitó la autorización para iniciar el procedimiento de desalojo contra el inquilino, la cual fue concedida mediante resolución núm. 172-97, dictada el 15 de abril de 1997, por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que le otorgó un plazo de 3 meses a los fines de iniciar el procedimiento de desalojo, resultando posteriormente la resolución núm. 333-97 de fecha 7 de octubre de 1997,

dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, en ocasión del recurso de apelación intentado por el inquilino, que confirmó la resolución anterior y aumentó el plazo a 10 meses a los fines de iniciar el procedimiento de desalojo, que demandó la señora Celeste A. Jubileo Pérez Vda. Pérez, mediante actos núms. 328-99 de fecha 30 de marzo de 1999, y 371-99 de fecha 14 de abril de 1999, siendo apoderada la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual acogió la referida demanda mediante sentencia núm. 034-1999-09762, de fecha 8 de diciembre de 2000; c) no conforme con dicha decisión el señor Marcos Antonio Fernández recurrió en apelación, cuyo recurso fue rechazado por la jurisdicción de alzada, en consecuencia, confirmó la decisión apelada, mediante sentencia civil núm. 51 de fecha 5 de marzo de 2003, fallo que ahora es recurrido en casación;

Considerando, que si bien ha sido juzgado reiteradamente que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, esa misma reflexión plantea una excepción, cuando se traten de aspectos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, como sucede en la especie, puesto que dicha excepción de incompetencia, ahora formulada por el recurrente, es de orden público y debe en virtud del criterio ya establecido, ser pronunciada aún de oficio en caso de violación de una regla de competencia de atribución, tal como lo establece el artículo 20 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978;

Considerando, que los Jueces de Paz, al tenor de lo que dispone el párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, conocen de las acciones sobre pago de alquileres o arrendamientos, de los desahucios, de las demandas sobre rescisión de contratos de arrendamientos fundadas únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de los lanzamientos y desalojo de lugares, y de las demandas sobre validez y nulidad de embargo de ajuar de casa por inquilinato; que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que la competencia de atribución de los Jueces de Paz para conocer de la demanda en desalojo o en desahucio en materia de arrendamiento es excepcional, y está limitada expresamente por el señalado texto legal a dichos asuntos; que en el mismo orden se ha decidido, que el Juzgado de Paz es competente para conocer de las demandas en rescisión de contratos de arrendamiento fundados únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de las demandas en lanzamiento y desalojo de lugares, que sean consecuencia de aquellas;

Considerando, que, por el contrario, dicho tribunal no tiene facultad para conocer de las demandas en rescisión de los contratos de arrendamientos fundados en otras causas, ni de los desahucios, lanzamientos y desalojos que sean consecuencia de éstos; que esta orientación se reafirma en el hecho de que, al ser el Juzgado de Primera Instancia la jurisdicción de derecho común de primer grado competente para conocer del universo de los asuntos, excepto los atribuidos de manera expresa a otro tribunal o corte, los asuntos que le hayan sido deferidos expresamente por la ley al Juzgado de Paz, no pueden ser conocidos ni decididos por aquel; que el conocimiento de la demanda en resciliación del contrato de alquiler por desahucio sin estar fundamentado en el pago de los alquileres vencidos, no está atribuido en forma expresa por la ley al Juzgado de Paz, por lo que la jurisdicción ordinaria es sólo la competente;

Considerando, que tal y como se verifica de los documentos que figuran en el expediente formado con motivo de este recurso, la demanda intentada por el propietario y actual recurrido, es en resciliación del contrato de alquiler y no tiene por causa la falta de pago de los alquileres, lo que demuestra que el Juzgado de Paz es incompetente para conocer de la referida demanda; que, siendo esto así, la excepción de incompetencia propuesta por el recurrente carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación, el recurrente sostiene, que la corte *a qua* apoyó su sentencia en hechos y documentos que no fueron sometidos al libre debate de las partes, y por ende de su desconocimiento, con lo cual violó su derecho de defensa;

Considerando, que en relación al medio estudiado la corte *a qua* sostuvo lo siguiente: “en cuanto a la solicitud de prórroga de comunicación de documentos, dicho pedimento debe ser rechazado, y esta corte lo rechaza, valiéndose esta decisión, sin necesidad de hacerla constar en la parte dispositiva de esta sentencia, toda vez

que y conforme alega el recurrido: a) en la audiencia de fecha 15 del mes de febrero del año 2001, precisamente a pedimento de la recurrente se ordenó una comunicación recíproca de documentos entre las partes, concediéndoseles plazos generosos para el depósito de los documentos por secretaría; b) que por actos Nos. 25/2001 y 94/2001 de fechas 15 de enero y 22 de febrero del año 2001, diligenciados por el ministerial Juan Pablo Caraballo, alguacil ordinario de la Primera Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el Lic. Erick Rafael Cornielle, en representación de la recurrida, procedió a dar avenir al Dr. Rafael S. Ferrera, abogado del recurrente, y a intimarlo a los fines de que proceda a tomar comunicación de los documentos depositados por la recurrida en la Secretaría de la Corte en fecha 12 de enero del año 2001, con relación al recurso de apelación por él interpuesto; que no obstante a eso en la última audiencia celebrada por la Corte, le fueron otorgados plazos para hacer depósito de documentos y de escrito ampliatorio; que a juicio de la Corte el recurrente ha disfrutado plazos sobradamente generosos; que además, con la documentación que obra en el expediente, la Corte se encuentra edificada para tomar una decisión sobre el recurso que ocupa su atención; que la parte recurrida, ha solicitado, que se ordene la exclusión del escrito ampliatorio de conclusiones, a cargo del recurrente, por no haberlo hecho valer en su tiempo oportuno y excluir del proceso de dicho recurso cualquier documento que no fuera depositado en tiempo hábil a cargo de dicho recurrente; que la Corte es de criterio, que luego de comprobar que el recurrente no ha hecho depósito alguno, ni de conclusiones ni de documentos, como más arriba se explica ni dentro del plazo ni luego de vencido éste, resulta innecesario pronunciarse al respecto, toda vez que no hay nada que decidir”;

Considerando, que en relación con los agravios expuestos en el medio analizado, esta Corte de Casación ha podido establecer que la Corte de Apelación *a qua* basó su fallo, como se desprende inequívocamente del mismo, en hechos, documentos y circunstancias debidamente sometidos al debate público, oral y contradictorio entre las partes litigantes, comprobación que se advierte de las motivaciones expuestas por la corte ante la petición de la recurrente de una prórroga de comunicación de documentos, según fue descrito precedentemente, en la cual se denota que se le otorgó al hoy recurrente la oportunidad de sopesar el valor jurídico de los documentos que fueron aportados por la contraparte y exponer su respectivo criterio sobre el particular, así como la oportunidad de aportar aquellos documentos que entendiera pertinentes en apoyo de sus intereses; que igualmente la jurisdicción de alzada pudo evidenciar, respecto de la solicitud de exclusión de documentos solicitada por la entonces recurrida, que el recurrente no había hecho depósito alguno de documentos, procediendo a estatuir el asunto en base a los medios de prueba que constaban en el expediente; por lo tanto, el agravio concerniente a los alegados vicios resultan insostenibles y por ende se desestiman;

Considerando, que en cuanto a que la corte *a qua* se limita a declarar la regularidad en cuanto a la forma del recurso de apelación, a transcribir la parte dispositiva de la sentencia apelada y a confirmarla en cuanto al fondo, sin que para ello apoyara su fallo en motivos de hecho y de derecho, con lo cual desnaturalizó e incurrió en violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, denunciado por el recurrente en su primer medio de casación;

Considerando, que sobre esa cuestión, es preciso destacar que la corte *a qua*, para confirmar la sentencia apelada se sustentó en los motivos que se transcriben a continuación: “Que tratándose de una demanda en resiliación de contrato y desalojo, iniciada por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, se ha (sic) necesario recordar que estamos frente a un procedimiento iniciado a instancias del propietario del inmueble y tras haber obtenido la autorización necesaria a tales fines, que en este sentido el desalojo por desahucio se caracteriza por requerirse a los fines de su ejecución, el cumplimiento de un procedimiento administrativo previo a la ponderación judicial del mismo, en este aspecto el Decreto 4807-59 de 1959, limita las vías permitidas en favor del arrendador o propietario para obtener la resiliación del contrato de arrendamiento y el subsecuente desalojo del arrendatario; que asimismo esta disposición regula el procedimiento administrativo a seguir para obtener el desahucio, imponiendo en primer término la obtención de la autorización para el inicio del procedimiento en desalojo por medio de los organismos instituidos para su requerimiento: el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; que una vez obtenido esta autorización y apoderado el tribunal para conocer del procedimiento en desalojo por desahucio, basta al juez

apoderado comprobar que se han respetado los plazos concedidos previamente en favor del inquilino para iniciar el procedimiento en desalojo (plazos concedidos mediante las resoluciones administrativas emitidas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios y el plazo previsto en el artículo 1736 del Código Civil), y verificar que han sido depositados los documentos legalmente requeridos para el procedimiento en desalojo, para acoger la demanda en desalojo por desahucio; que el plazo de diez (10) meses concedido al inquilino mediante la resolución No. 333-97 de fecha siete (7) de octubre del año 1997, vencía el 7 de agosto del año 1998; que luego comenzaba a disfrutar del plazo de 90 días, establecido en el artículo 1736 del Código Civil, por tratarse de una vivienda familiar; que el plazo de 90 días, contado desde el 7 de agosto del 1998 vencía el 7 de noviembre del año 1998; que según se constata de la página No. 4 de la decisión apelada, fue en fecha catorce (14) del mes de abril del año 1999, es decir, cinco (5) meses y siete días después de vencer el último plazo, cuando la señora Celeste A. Jubileo Pérez, procedió a demandar en desalojo mediante el acto No. 371-99 citado; que más aún, según se desprende de la página No. 5 de la sentencia, el tribunal *a quo* conoció la primera audiencia en fecha 26 del mes de agosto del año 1999, es decir, 9 meses y 19 días después de vencido el plazo otorgado por el artículo 1736 del Código Civil; que tanto el tribunal de primer grado como esta alzada han comprobado que los plazos otorgados a favor del inquilino fueron religiosamente respetados por el arrendador y que la documentación requerida en la especie, fue debidamente depositada y ponderada; que frente a lo comprobado, el tribunal *a quo*, actuó correctamente, haciendo una adecuada verificación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, por lo que la Corte procede a rechazar en cuanto al fondo por los motivos expuestos, el presente recurso”;

Considerando, que conforme se destila del 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 funda 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. En esa línea de pensamiento, y luego de una atenta lectura de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la jurisdicción *a qua* para resolver el asunto puesto a su consideración, pudo comprobar, y así lo hizo constar en su decisión, que la sentencia apelada fue dictada conforme a los hechos de la causa y aplicando la legislación correspondiente, que en ella se habían respetado los plazos dados tanto por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, como por la Comisión de Apelación; que además se habían respetado los plazos de ley señalados en el Código Civil, por lo que una vez examinados dichos documentos y contestados los alegatos presentados por las partes, procedió a rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de

primer grado, es decir, que la decisión impugnada no está afectada de un déficit motivacional como lo denuncia la parte recurrente, al contrario, la misma contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la 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 rechazar el medio analizado y con ello el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que en su memorial de defensa los abogados de la parte recurrida no afirmaron haberlas avanzado en su totalidad o mayor parte.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Marcos Antonio Fernández, contra la sentencia civil núm. 51, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora Distrito Nacional), el 5 de marzo de 2003, en sus atribuciones civiles, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, sin distracción de las mismas.

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 31 de octubre de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz 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.