

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 12 de octubre de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Fernando Guisande Tizón.

Abogados: Dr. J. Lora Castillo y Lic. Jesús Miguel Reynoso.

Recurrida: Elsa Yolanda Báez de Mondesí.

Abogado: Dr. Narciso Mambrú Heredia.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 31 de octubre 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 Fernando Guisande Tizón, español, mayor de edad, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1390154-0, domiciliado y residente en la calle Francisco Soñé núm. 12, Mirador Norte de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 545-2007, de fecha 12 de octubre de 2007, 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 en la lectura de sus conclusiones al Dr. Narciso Mambrú Heredia, abogado de la parte recurrida, Elsa Yolanda Báez de Mondesí;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 9 de noviembre de 2007, suscrito por el Dr. J. Lora Castillo y el Lcdo. Jesús Miguel Reynoso, abogados de la parte recurrente, Fernando Guisande Tizón, 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 11 de abril

de 2008, suscrito por el Dr. Narciso Mambrú Heredia, abogado de la parte recurrida, Elsa Yolanda Báez de Mondesí;

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 9 de diciembre de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; José E. Hernández Machado y Darío Fernández Espinal, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 10 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 se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, 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, revelan que: a) con motivo de la demanda en desalojo incoada por la señora Elsa Yolanda Báez de Mondesí contra el señor Fernando Guisande Tizón, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 30 de noviembre de 2006, la sentencia civil núm. 1389-2006, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma la demanda en Rescisión de Contrato y Desalojo interpuesta por la señora ELSA YOLANDA BÁEZ DE MONDESÍ, contra el señor FERNANDO GUISANDEZ TIZÓN, por haber sido interpuesta conforme al derecho que rige la materia; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo la referida demanda, por los motivos anteriormente indicados, y en consecuencia: A) ORDENA la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre los señores ELSA YOLANDA BÁEZ DE MONDESÍ (propietaria) y FERNANDO GUISANDEZ (inquilino), en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994); B) ORDENA el desalojo inmediato de la casa No. 12 de la calle Francisco Soñé del sector Mirador Norte de esta ciudad, ocupada por el señor FERNANDO GUISANDEZ TIZÓN, en calidad de inquilino, o de cualquier otra persona o entidad que lo ocupare a cualquier título, de conformidad con la Resolución No. 196-2002, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil dos (2002), dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, confirmada por la Resolución No. 06-2003, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil tres (2003), dictada por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, conforme a los motivos anteriormente expuestos; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandada, señor FERNANDO GUISANDEZ TIZÓN, al pago de las costas y ordena su distracción a favor del DR. NARCISO MAMBRÚ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Fernando Guisande Tizón interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 311-2007, de fecha 20 de febrero de 2007, instrumentado por el ministerial William Radhamés Ortiz Pujols, alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación 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 el 12 de octubre de 2007, la sentencia civil núm. 545-2007, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor FERNANDO GUISANDE TIZÓN, mediante acto No. 311/2007, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil siete (2007), instrumentado por el ministerial WILLIAM RADHAMÉS ORTIZ PUJOLS, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 1389/2006, relativa al expediente No. 037-2003-1577, de fecha 30 de noviembre de 2006, expedida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora ELSA YOLANDA CECILIA BÁEZ FLORES DE MONDESÍ, por haber sido interpuesto de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida, por los motivos út supra enunciados; **TERCERO:** CONDENA a las partes

*recurrentes, señor FERNANDO GUISANDE TIZÓN, al pago de las costas del proceso con distracción y provecho del abogado de la parte recurrida, DR. NARCISO MAMBRÚ HEREDIA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;*

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al artículo 1736 del Código Civil. Violación de los plazos para interponer demanda en desalojo; **Segundo Medio:** Valoración de pruebas documentales estando en fotocopias”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación propuesto, la parte recurrente esgrime como sustento del mismo, en esencia: “que los jueces de la corte hicieron una valoración incorrecta del derecho, toda vez que los plazos otorgados por la resolución del control de alquileres, de seis meses, así como también el plazo de 180 días estipulado en el artículo 1736 del Código Civil, deben respetarse antes de iniciar la demanda en desalojo, por lo que se hace evidente de que al momento de iniciarse la indicada demanda, la señora ELSA YOLANDA BÁEZ DE MONDESÍ, aún no tenía derecho para ello; a que las disposiciones del artículo 1736 y el decreto 4807, son de orden público por lo que no pueden ser alteradas por convenciones entre particulares, de ahí que cuando los jueces comprobaron la violación de los plazos debieron declararla inadmisibles por falta de derecho para actuar, resultando inválido el argumento de los jueces *a quo* de que al momento de dictarse la sentencia por el juez *a quo* en fecha 30 de noviembre de 2006, el plazo se encontraba ventajosamente vencido, ya que este plazo es previo y lo disfruta el inquilino antes de ser perturbado en su inquilinato, el cual ha pagado al pie de la letra”;

Considerando, que la corte *a qua* en la decisión que se ataca con la casación establece, lo siguiente “que en cuanto al medio de inadmisión de la demanda original contenido en el recurso de apelación sustentado en que no fueron depositados los documentos en originales, cabe destacar que la parte recurrente no ha indicado a este tribunal cuales documentos fueron depositados en copia, pero que además estas son válidas si la contraparte no ha negado su existencia, más aún cuando como sustentó el tribunal *a quo* en las páginas números 21 y 22 de la sentencia recurrida, estas fotocopias son depositadas conjuntamente con otros documentos hacen fe de su veracidad, como ha ocurrido en la especie, por lo que procede rechazar dichas pretensiones; que la parte demandante ahora recurrida, señora ELSA YOLANDA CECILIA BÁEZ FLORES DE MONDESÍ, respetó el plazo de 6 meses otorgado por la resolución No. 196-2002, de fecha 8 de octubre de 2002, emitida el Control de Alquileres de Casas y Desahucios de la Procuraduría General de la República, para iniciar el proceso de desalojo en contra del señor FERNANDO GUISANDE TIZÓN, y el plazo de 180 días establecido por el artículo 1736 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que independientemente de que la demanda fue interpuesta en fecha 14 de junio de 2003, al momento de dictarse la sentencia por el juez *a quo* en fecha 30 de noviembre de 2006, el plazo se encontraba ventajosamente vencido, toda vez que los medios de inadmisión se cubren si al momento del juez estatuir ya se han subsanado, como ocurrió en la especie, por lo que procede rechazar el presente recurso de apelación y confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida”;

Considerando, que es menester referirnos a la violación del artículo 1736 del Código Civil, por haber expresado la corte *a qua* que el plazo señalado en el referido texto legal puede suplirse en el curso de la instrucción, al haberse incoado la demanda primigenia antes de vencerse el plazo establecido por la ley para las demandas como la de la especie; que contrario a lo alegado por la parte recurrente, es criterio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que si la demanda original se ha incoado antes de vencer los plazos otorgados por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios y el artículo 1736 del Código Civil, esto no causaría ningún efecto en el caso concreto, pues, al tenor del artículo 48 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, y tal como lo estableció la corte *a qua*, las causas de inadmisibilidades serán descartadas si al momento del juez estatuir las mismas han desaparecido, lo que debe admitirse que aconteció en el presente caso, pues es de fácil apreciación que al momento del juez de primera instancia fallar el asunto la causa de inadmisibilidad basada en que la demanda en desalojo era prematura por no haber transcurrido los referidos plazos había desaparecido, toda vez que la Resolución emitida por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios es de fecha 15 de enero de 2003, y el juez de primer grado decidió sobre el fondo de la demanda en desalojo de que se trata el 30 de noviembre de 2006, mediante la sentencia civil núm. 1389-2006, motivos por los cuales procede el rechazo del medio que se examina;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación propuesto, la parte recurrente esgrime

como sustento del mismo, en esencia, lo siguiente: “que la corte *a qua* ha fallado el presente expediente basado en fotocopias, según se desprende de los inventarios depositados por la parte recurrida y demandante original, no obstante nuestro pedimento de rechazar la demanda basada en documentos fotocopia, sustentando el tribunal que por el hecho de esos documentos haber sido depositados conjuntamente con otros originales hacen fe de su veracidad”;

Considerando, que respecto al medio examinado, es preciso señalar, que ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, que si bien es cierto que en principio las fotocopias por sí solas no constituyen una prueba idónea, esto no impide al juez apreciar el contenido y alcance de las mismas, y unido dicho examen a otros elementos de juicio presentes en el caso sometido a su escrutinio, deducir las consecuencias pertinentes; que, en la especie, la corte *a qua* estableció que si bien la recurrente no le indicó cuales documentos fueron depositados en fotocopia, el tribunal de primer grado estableció que las fotocopias fueron depositadas conjuntamente con otros documentos que avalaron su veracidad, por lo que la corte estimó como prueba útil los documentos que sustentaron la demanda original, lo cual llevó al tribunal de primer grado a acoger la demanda en desalojo incoada por la actual recurrida contra el hoy recurrente, señor Fernando Guisande Tizón, quien nunca alegó falsedad en los documentos, sino que sólo restó eficacia a su fuerza probante, sin cuestionar la veracidad de su contenido; que al juzgar de esta manera, dicha alzada ha actuado conforme al derecho y no ha incurrido en la errónea apreciación de la prueba denunciada, razón por la cual el medio analizado carece de fundamento y debe ser desestimado, y con ello, el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Fernando Guisande Tizón, contra la sentencia civil núm. 545-2007, de fecha 12 de octubre de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Dr. Narciso Mambrú Heredia, abogado de la parte recurrida, 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 31 de octubre de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.