

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 20 de abril de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Príamo Herrera.

Abogado: Dr. Ramón Antonio Veras.

Recurridos: José Antonio Cabrera de León, Mercedes de León Largiel y compartes.

Abogado: Lic. Ramón Rigoberto Liz Frías.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 30 de mayo de 2018.

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 Príamo Herrera, dominicano, mayor de edad, soltero, perito mecánico, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0069492-0, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros y con domicilio *ad hoc* en la avenida Independencia núm. 161, apto. 4-2, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 00086-2006, de fecha 20 de abril de 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 6 de junio de 2006, suscrito por el Dr. Ramón Antonio Veras, abogado de la parte recurrente, Príamo Herrera, 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 14 de julio de 2006, suscrito por el Lcdo. Ramón Rigoberto Liz Frías, abogado de la parte recurrida, José Antonio Cabrera de León, Mercedes de León Largiel y Bielka Leonor Cabrera Martínez;

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 16 de septiembre de 2009, 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 22 de mayo de 2018, 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 Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse 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, consta: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato y desalojo incoada por José Antonio Cabrera de León, Mercedes de León Largiel y Bielka Leonor Cabrera Martínez, contra Príamo Herrera, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó el 29 de julio de 2005, la sentencia civil núm. 01522-2005, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA IRRECIBIBLE por falta de demanda, la pretensión de nulidad de la resolución No. 54, del 16 de julio de 2002, dictada por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, invocada por el señor PRÍAMO HERRERA; **SEGUNDO:** RECHAZA por improcedente, mal fundada y carente de base legal, el medio de inadmisión invocado por el señor PRÍAMO HERRERA en contra de los señores JOSÉ ANTONIO CABRERA, MERCEDES DE LEÓN LARGIEL y BIELKA LEONOR CABRERA; **TERCERO:** RECHAZA por innecesarias e improcedentes las medidas de comparecencia personal de las partes e inspección de lugar, solicitadas por PRÍAMO HERRERA; **CUARTO:** DECLARA buena y válida en canto a la forma la presente demanda en Resiliación de Contrato y en Desalojo incoada por los señores JOSÉ ANTONIO CABRERA, MERCEDES DE LEÓN LARGIEL y BIELKA LEONOR CABRERA contra PRÍAMO HERRERA, notificada por acto No. 16, de fecha 13 de agosto de 2003 del ministerial Alejandro Lazala; por haber sido interpuesta conforme a la materia; **QUINTO:** DECLARA RESUELTO el contrato de alquiler intervenido entre JOSÉ ANTONIO CABRERA, MERCEDES DE LEÓN LARGIEL y BIELKA LEONOR CABRERA con PRÍAMO HERRERA, respecto al local No. 160 de la avenida Juan Pablo Duarte de esta ciudad de Santiago, edificado sobre las parcelas No. 6-B-8 y 6-B-9 del Distrito Catastral No. 8 de Santiago; **SEXTO:** ORDENA el desalojo de PRÍAMO HERRERA o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el referido local No. 160 de la avenida Juan Pablo Duarte de esta ciudad de Santiago, edificado sobre las parcelas No. (sic) 6-B-8 y 6-B-9 del Distrito Catastral No. 8 de Santiago; para ser puestos en posesión inmediata de sus propietarios, señores JOSÉ ANTONIO CABRERA, MERCEDES DE LEÓN LARGIEL y BIELKA LEONOR CABRERA; **SÉPTIMO:** CONDENA al señor PRÍAMO HERRERA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los LICENCIADOS JUAN R. RODRÍGUEZ, Dr. (sic) DULCE MARÍA DÍAZ y Dr. DARÍO BALCÁCER, abogados que afirman estarlas avanzando; **OCTAVO:** DISPONE la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso”; b) no conforme con dicha decisión, Príamo Herrera interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 1194-05, de fecha 9 de septiembre de 2005, instrumentado por el ministerial Éldo Armando Guzmán Deschamps, alguacil de estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 00086-2006, de fecha 20 de abril de 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, ahora recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor PRÍAMO HERRERA, contra la sentencia civil No. 01522-2005, dictada en fecha veintinueve (29) del mes de Julio del Dos Mil Cinco (2005), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en provecho de los señores DR. (sic) JOSÉ ANTONIO CABRERA, MERCEDES DE LEÓN LARGIEL Y BIELKA (sic) LEONOR CABRERA, por ser conforme a las formalidades y plazos procesales vigentes; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, suprimiendo los motivos erróneos y dando la motivación correcta, RECHAZA, el recurso de apelación y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida; **TERCERO:** CONDENA al señor PRÍAMO HERRERA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LICDO. RAMÓN RIGOBERTO LIZ FRÍAS, abogado que afirma avanzarlas en tu totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falsa interpretación del párrafo III, artículo 1 del Decreto 4807; **Segundo Medio:** Falsa interpretación del artículo 378 del Código de Procedimiento Civil. Errónea aplicación de la figura recusación, inhibición y el principio del derecho al debido proceso; **Tercer Medio:** Violación de los artículos 26, 24 y 36 del Decreto 4807. Desconocimiento del artículo 37 del Decreto 4807; **Cuarto Medio:** Desconocimiento y falsa aplicación de los artículos 60 y 72 de la Ley 834 del año 1978, que modificó varios artículos del Código de Procedimiento Civil; **Quinto Medio:** Falsa interpretación del artículo V (sic) del Decreto 4807, modificado por el Decreto 6527 del 13 de marzo del año 1961; **Sexto Medio:** Contradicción de motivos y falta de base legal; **Séptimo Medio:** Razonamiento absurdo y confusión en la sentencia recurrida de la competencia del Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación. Erróneo criterio en la sentencia recurrida de la función del Control de Alquileres y de la Comisión de Apelación y la disposición del artículo 37 del Decreto 4807; **Octavo Medio:** Falsa interpretación del artículo 1736 del Código Civil; **Noveno Medio:** Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Ausencia de respuesta a conclusiones formales en la sentencia recurrida. Falta de motivos”;

Considerando, que el recurrente en el primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alega, en esencia, lo siguiente: que la alzada incurrió en una falsa interpretación del párrafo III del artículo 1 del Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, al aceptar como legal y válida la inhibición de la Directora del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, la cual carece de justificación legal, toda vez que la referida funcionaria solo se limitó a decir que en el caso habían ocurrido un conjunto de inconvenientes que ya no le permitían tomar una decisión fría y sin apasionamiento, no siendo dicho argumento una causa de inhibición al tenor del citado texto legal, en razón de que la aludida norma prevé solo dos situaciones que dan lugar a inhibición, en primer lugar, que el Director del Control de Alquileres de Casas y Desahucios sea parte del proceso del que resulte apoderado y en segundo lugar, cuando son recusados por una de las partes, lo que no ocurrió en el caso y además la justificación de la inhibición tampoco constituye una causa de recusación de las establecidas en el artículo 378 del Código de Procedimiento Civil; que la justificación otorgada por la indicada directora es un argumento de índole personal y no legal, no siendo los sentimientos una causa de inhibición; que prosigue aduciendo el recurrente, que la corte *a qua* no tomó en consideración que la referida directora en ninguna parte de su exposición de inhibición explica en que consisten los inconvenientes que según ella no le permitieron tomar una decisión fría y desapasionada; que las disposiciones del Decreto núm. 4807, son de orden público, por lo que el contenido del párrafo III del artículo 1, antes mencionado, no puede interpretarse fuera de lo establecido en él como erróneamente lo hizo la jurisdicción *a qua*;

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se describen, se evidencia que la corte *a qua* retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) en el mes de julio de 1984, el Dr. José Antonio Cabrera de León, Mercedes de León Largiel y Bielka Leonor Cabrera Martínez en condición de propietarios y arrendadores le alquilaron a J. Emiliano Vásquez una vivienda marcada con el núm. 160, de la avenida Juan Pablo Duarte de la ciudad de Santiago, ubicada dentro del ámbito de las parcelas núms. 6-B-8 y 6-B-9, del Distrito Catastral núm. 8, de la ciudad de Santiago, según consta en los certificados de títulos emotivos a favor de los arrendadores; 2) el referido inquilino subalquiló la referida casa a Príamo Herrera; 3) mediante instancia de fecha 27 de noviembre de 1998, los arrendadores solicitaron al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el desalojo de Príamo Herrera bajo el fundamento de que ocuparían personalmente el inmueble alquilado, declarando la directora del indicado órgano administrativo su inhibición para conocer de la aludida instancia, según consta en el oficio núm. 437, de fecha 19 de abril de 2002; 4) mediante acto núm. 246-2002, de fecha 23 de mayo de 2002, los arrendadores le notificaron al inquilino Príamo Herrera el citado oficio; 5) ante la inhibición de la Directora del Control de Alquileres y Desahucios, la instancia fue conocida por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, órgano administrativo que acogió la referida solicitud, estableciendo un plazo de seis (6) meses antes de que los arrendadores pudieran iniciar el procedimiento de desalojo contra el inquilino, según consta en la resolución núm. 54-2002, de fecha 16 de julio de 2002; 6) mediante acto núm. 362-2002, de fecha 6 de agosto de 2002, los propietarios de la vivienda alquilada notificaron al inquilino la citada resolución; 7) en fecha 13 de agosto de 2003, el Dr. José Antonio Cabrera de León, Mercedes de León Largiel y Bielka Leonor Cabrera Martínez incoaron una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo, contra Príamo Herrera, solicitando la parte

demandada en el curso de dicha instancia la nulidad de la resolución supraindicada y por vía de consecuencia la inadmisibilidad de la demanda, pretensiones incidentales que fueron rechazadas, acogiendo la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en cuanto al fondo la demanda mediante sentencia civil núm. 01522-2005, de fecha 29 de julio de 2005; 8) la parte demandada interpuso recurso de apelación contra la aludida decisión, recurso que fue rechazado por la corte *a qua*, supliendo los motivos aportados por el tribunal de primer grado con respecto a las pretensiones incidentales de la que dicho juzgador estuvo apoderado y confirmando en todas sus partes el fallo apelado, mediante la sentencia civil núm. 00086-2006, de fecha 20 de abril de 2006, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que con respecto al vicio de falsa interpretación del párrafo III del artículo 1 del Decreto núm. 4807, es oportuno indicar, que ha sido juzgado por esta Corte de Casación que: “las decisiones de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios no son susceptibles de ser impugnadas en casación. Dicha comisión no forma parte del orden judicial”; que en ese sentido, al tratarse en la especie de un cuestionamiento sobre el oficio núm. 437, de fecha 19 de abril de 2002, antes citado, mediante el cual la Directora del Control de Alquileres de Casas y Desahucios pronunció su inhibición, cuya decisión fue dada por válida por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, resulta un aspecto que escapa al control de esta jurisdicción de casación, toda vez que se tratan de fallos dictados por jurisdicciones especiales de carácter administrativo; que en ese orden de ideas y de conformidad con lo que establece el artículo 1ro. de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de Casación, si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o en única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial, admite o desestima los medios en que se basa el recurso pero sin conocer en ningún caso el fondo del asunto; en consecuencia, para que las decisiones de un órgano administrativo puedan ser susceptibles del recurso de casación es preciso que una ley especial así lo establezca, lo que no ocurre en el caso examinado;

Considerando, que continuando con la línea argumentativa del párrafo anterior, al tratarse de un aspecto decidido y validado por las referidas instituciones administrativas y no emanar de un tribunal del orden judicial, no puede ser impugnado por medio del recurso extraordinario de la casación, en razón de que en el caso, el oficio de inhibición precitado, y la resolución que le otorgó validez provienen de un tribunal administrativo especial, no judicial y además no existe disposición legal alguna que así lo determine; en consecuencia, los medios analizados devienen a todas luces inadmisibles, por escapar a la competencia de esta jurisdicción de casación;

Considerando, que el recurrente en el tercer medio sostiene, que la alzada violó los artículos 24, 26 y 36 del Decreto núm. 4807, al admitir como válida la resolución núm. 54-2002, la cual estaba afectada de nulidad, toda vez que esta fue emitida en total violación a los principios legales de derecho, de justicia y vulnerando el doble grado de jurisdicción, puesto que se le privó a Priamo Herrera del primer grado de jurisdicción al fallarse el asunto únicamente ante la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios y no, en primer lugar, ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios como lo establece el artículo 1ero., párrafo III del Decreto núm. 4807;

Considerando, que la corte *a qua* para rechazar el alegato relativo a la violación al doble grado de jurisdicción, aportó los razonamientos siguientes: “que si bien es cierto que la materia regulada por el Decreto 4807 de 1959, debe recorrer el doble grado de jurisdicción, y ser conocido en primera instancia por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, y en grado de apelación por la Comisión de Apelación sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, en la especie, la incumbente de la primera instancia se inhibió para conocer y decidir la cuestión; y en esa situación es el mismo artículo 1, párrafo III, del referido Decreto 4807 de 1959, que establece en caso de recusación y por analogía en caso de inhibición, que la cuestión será decidida en única instancia por la Comisión de Alquileres que establece el artículo 25 de este decreto; que por otro lado, si bien es cierto que la institución del doble grado de jurisdicción, es una garantía procesal derivada del debido proceso, también es cierto que el inquilino sometido al procedimiento establecido por el Decreto 4807 del 1959, además de las instancias contenciosos - administrativas, de los órganos de Control de Alquileres de Casas y Desahucios para defenderse y ser desalojados órganos instituidos por dicho decreto, tienen además las instancias ordinarias de primer y segundo grado jurisdiccional, además del recurso extraordinario de la casación en lo contencioso-judicial, que por tanto en la especie, es conforme al principio de razonabilidad establecido en el artículo 8, párrafo 5 de la Constitución de la

República, la supresión del doble grado en sede administrativa, que por tanto, el medio de inadmisión y/o la nulidad así deducida, debe ser rechazada por improcedente e infundado”;

Considerando, que según se advierte del fallo atacado la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios conoció en única instancia de la solicitud de desalojo hecha por los actuales recurridos contra el ahora recurrente, debido a que la encargada del Control de Alquileres de Casas y Desahucios se inhibió para conocer de la referida acción para cuya situación el párrafo III del artículo 1 del Decreto núm. 4807, sobre Alquileres de Casas y Desahucios, el cual establece que: “En todos los casos en que los funcionarios que ejercen el Control de Alquileres de Casas y Desahucios figuren como partes interesadas o se encuentren en los casos de recusación señalados por el Art. 378, del Código de Procedimiento Civil la resolución de los mismos corresponderá, en única instancia, a la Comisión de Apelaciones que establece el Art. 25 de este Decreto”, de lo que se evidencia que fueron correctos los razonamientos aportados por la alzada en el sentido de que era válida la resolución dictada por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios y de que no se vulneró el principio del doble grado de jurisdicción en la aludida fase administrativa, en razón de que es el propio Decreto núm. 4807, supracitado, el que suprime un grado de jurisdicción en los casos de recusación e inhibición; por consiguiente, la corte *a qua* al fallar en la forma en que lo hizo no incurrió en violación a los artículos 24, 26 y 36 del aludido Decreto, sino que, por el contrario, hizo una correcta interpretación y aplicación de las normas antes mencionadas, motivo por el cual procede desestimar el medio analizado;

Considerando, que el recurrente en el cuarto medio de casación alega, que la corte *a qua* vulneró los artículos 60 y 72 de la Ley núm. 834 de 1978, al no ordenar el descenso de lugares solicitado por este, por medio del cual se pretendía que dicha jurisdicción determinara cuál porción de terreno la parte recurrida buscaba desalojar, debido a que los recurridos no precisaron en la declaración jurada, ni en la resolución del control de alquileres, ni en la demanda inicial, cuál porción de terreno estos pretendían fuera desalojada; que la corte *a qua* debió ordenar la comparecencia personal de las partes a fin de determinar si la parte recurrida buscaba la desocupación de la totalidad de los inmuebles o de una porción de ellos;

Considerando, que la jurisdicción de segundo grado para rechazar la solicitud de inspección de lugares y comparecencia personal de las partes dio los motivos siguiente: “que la resolución que autoriza el desalojo, establece que el mismo es solicitado y se autoriza proceder al mismo, contra el señor Príamo Herrera, de las parcelas 6-B-8 y 6-B-9, del Distrito Catastral No. 8, de Santiago, ya que van a ser ocupadas personalmente por sus propietarios, que poco importa dónde está ubicada la porción que él ocupa, puesto que él mismo reconoce el hecho de la ocupación, como inquilino de una porción de terreno, propiedad de los recurridos, y el proceso es conforme lo autoriza el decreto 4807 de 1959, por lo que es irrelevante determinar la certeza de dicha ubicación puesto que no tiene incidencia alguna en el proceso, pues el recurrente mismo reconoce, que ocupa en la calidad que ostenta, esa porción dentro de las parcelas Nos. 6-B-8 y 6-B-9, del Distrito Catastral No. 8, de Santiago, propiedad de los recurridos, que también por otra parte si los inmuebles a ser desalojados, es para los propietarios ocuparlos personalmente, es indiferente a la litis, si ellos están construidos o son yermos, pues, afectaría derechos sobre las mejoras cuyo conocimiento escapa a esta jurisdicción, y por tanto no ha lugar, a ordenar una inspección de los inmuebles litigiosos y una comparecencia personal de las partes, a los fines de establecer los hechos señalados y así determinar la sinceridad de la declaración jurada, a los fines de obtener la autorización para el desalojo; que en tales circunstancias, las medidas de comparecencia personal de las partes e inspección de lugares, solicitadas por el recurrente, nada aportarían al proceso y por tanto deben ser rechazadas por innecesarias, y frustratorias”;

Considerando, que los artículos 60 y 72 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, antes mencionados, disponen que: “el juez puede, en toda materia, hacer comparecer personalmente a las partes o a una de ellas” y “el juez puede sacar cualquier consecuencia de derecho, de las declaraciones de las partes, de la ausencia o de la negativa a responder de una de ellas y considerar ésta como equivalente a un principio de prueba por escrito”, de cuyo contenido se advierte que la referida medida es facultativa para los jueces del fondo; que en ese orden de ideas, es menester señalar, que ha sido criterio reiterado de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema de Justicia, en funciones de Corte de Casación, que: “entra dentro del poder soberano de los jueces el apreciar la procedencia

o no de la comparecencia personal de las partes, sin incurrir en vicio alguno ni lesionar el derecho de defensa cuando, en presencia de los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, rechazan la medida por frustratoria e innecesaria”, y en relación a la negativa de ordenar la inspección de lugares rige el mismo criterio de que es una facultad de la soberana apreciación del juez o de los jueces del fondo ordenarla, el cual ha sido adoptado de manera reiterada por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, cuantas veces a tenido la oportunidad de hacerlo en los términos siguientes: “los jueces del fondo gozan de un poder soberano de apreciación para ordenar o desestimar, como mejor convenga a una adecuada administración de justicia la inspección de lugares que le ha sido solicitada por una de las partes”, de todo lo cual se advierte que la alzada no incurrió en violación a los citados textos normativos, en razón de que ordenar las referidas medidas de instrucción constituye una facultad de los jueces del fondo que en principio, escapa a la censura de la casación, máxime cuando se advierte que en el caso, dicha jurisdicción desestimó las aludidas medidas por resultar innecesarias y sin ninguna influencia en la suerte del proceso, en razón de que comprobó que el actual recurrente reconoció que estaba ocupando en calidad de inquilino los inmuebles reclamados por su contraparte en condición de propietarios; en consecuencia, procede desestimar el medio examinado por las razones antes expuestas;

Considerando, que el recurrente en el quinto medio argumenta, que la alzada incurrió en una falsa interpretación del artículo 5 del Decreto núm. 4807, al establecer en su decisión que resultaba indiferente para el caso si los inmuebles a desalojar estaban construidos o eran yermos, no siendo esto conforme con la verdad, toda vez que los demandantes originales debían precisar la razón por la cual solicitaban el desalojo, o sea, si es para ocuparlo, construir, remodelar o por otra causa;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se verifica que el desalojo solicitado por los hoy recurridos estaba fundamentado en el hecho de que estos ocuparían personalmente la vivienda ubicada en las parcelas antes mencionadas, por lo que, ciertamente, tal y como sostuvo la jurisdicción *a qua*, en el caso en cuestión resultaba irrelevante si existía o no una construcción dentro de los aludidos inmuebles, puesto que estos son propiedad de dichos recurridos, siendo las calidades de propietarios y arrendadores, lo único que debía comprobar la alzada, tal y como lo hizo, por lo tanto la corte *a qua* al fallar en el sentido en que lo hizo no incurrió en la alegada violación al artículo 5 del Decreto núm. 4807, denunciada por el actual recurrente, razón por la cual procede desestimar el medio objeto de examen por improcedente e infundado;

Considerando, que el recurrente en el sexto medio alega, que la corte *a qua* dio motivos contradictorios en su decisión al suplir los razonamientos aportados por el juez de primer grado, los cuales en vez de subsanar las deficiencias de la sentencia de primera instancia provocaron una confusión hasta el punto de dejar el fallo atacado sin base legal, en razón de que no permite a esta jurisdicción de casación determinar si la ley fue bien o mal aplicada, incurriendo con ello en los vicios de contradicción de motivos y falta de base legal;

Considerando, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que para cumplir con el voto del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación que rige la materia, no basta la simple enunciación de las violaciones alegadas, sino que es indispensable que la recurrente desarrolle de manera precisa aunque sea sucinta en que consisten los agravios que denuncia; que, como puede observarse en el medio examinado, el cual fue transcrito en línea anterior, el recurrente se limita a plantear el vicio de contradicción de motivos, pero sin desarrollar o explicar de que manera la corte *a qua* incurrió en dicha violación ni en que parte de la sentencia se pone de manifiesto la alegada contradicción de motivos, lo que impide a esta sala hacer mérito sobre el medio propuesto, por lo que, el medio examinado resulta indefectiblemente inadmisibile;

Considerando, que el recurrente en el séptimo medio de casación sostiene, en suma, que la alzada aportó en su sentencia un razonamiento absurdo y confuso cuando estableció que lo decidido por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios no puede ser censurado, corregido o anulado por los órganos judiciales; que si la corte *a qua* hubiese tenido un criterio jurídico claro no hubiera fallado en la forma en que lo hizo; que la jurisdicción de segundo grado al fundamentar el citado razonamiento en el principio constitucional de separación de los poderes del Estado vulneró las disposiciones del artículo 37 del Decreto núm. 4807;

Considerando, que la corte *a qua* para suplir las motivaciones de primer grado con respecto a la excepción de nulidad planteada por el apelante, ahora recurrente, aportó el siguiente razonamiento: “que los órganos del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, tanto en primer grado como en apelación, son tribunales contenciosos-administrativos, cuyas decisiones escapan al control y censura de los tribunales judiciales ordinarios, por aplicación del principio constitucional de la separación de poderes y por tanto la juez *a qua*, debió rechazar o declarar inadmisibles como lo hace, dicha excepción sobre esa base, como ahora lo hace esta jurisdicción de alzada”;

Considerando, que contrario a lo sostenido por el hoy recurrente, la alzada al sostener en su decisión que el tribunal de primer grado debió declarar inadmisibles la excepción de nulidad con relación a la resolución núm. 54-2002, dictada por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, suplió de manera correcta y conforme al derecho los motivos aportados por el juez de primera instancia, en razón de que como se ha indicado en parte anterior de este fallo, esta jurisdicción de casación ha juzgado en varias ocasiones que las resoluciones del citado órgano administrativo no solo no son susceptibles de ser impugnadas ante las jurisdicciones ordinarias, sino que tampoco son susceptibles de ser atacadas por ante esta Corte de Casación, puesto que se trata de una decisión administrativa pronunciada por una entidad que no forma parte del poder judicial;

Considerando, que además si bien es verdad que el artículo 37 del aludido Decreto núm. 4807, establece que: “Es entendido que todas las cuestiones que puedan surgir en relación con los desahucios con posterioridad a las resoluciones definitivas que se dicten en virtud de este Decreto, serán de la exclusiva competencia de la jurisdicciones judiciales”, no menos verdad es que de una lectura detenida e interpretación del citado texto legal se advierte que, este se refiere a las contestaciones que puedan surgir con relación al desahucio una vez apoderado el órgano judicial, más no así las que se originen en las decisiones dictadas por las indicadas entidades de tipo administrativas como las resoluciones de la Comisión de Apelación de Alquileres y Desahucios, por lo tanto, en el caso, la alzada hizo una correcta interpretación de la ley y aplicación del derecho sin incurrir en violación al artículo 37 antes indicado, razón por la cual procede desestimar el medio analizado;

Considerando, que el recurrente en el octavo medio alega, en esencia, que la jurisdicción *a qua* hizo una falsa interpretación del artículo 1736 del Código Civil, toda vez que el referido texto legal fue vulnerado por los actuales recurridos, puesto que estos no esperaron que transcurriera el plazo de 6 meses otorgado por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios para notificarle que disponía del plazo de 180 días que establece el citado texto normativo para proceder al desalojo, sino que dicha notificación fue hecha en el mismo acto mediante el cual se hizo de su conocimiento la resolución pronunciada por el referido órgano administrativo;

Considerando, en cuanto a la alegada vulneración del artículo 1736 del Código Civil, la corte *a qua* dio el motivo siguiente: “que para rechazar la demanda en cuanto al fondo, rechazando la violación del artículo 1736 del Código Civil, invocada por el demandado, hoy recurrente, fundada en los mismos documentos y haciendo los mismos razonamientos hechos por este tribunal y que se consignan anteriormente y frente a los mismos alegatos de dicho demandado y hoy recurrente, la juez *a qua* hace una correcta interpretación del referido texto legal, dando por tanto a su sentencia la motivación suficiente para justificar su dispositivo”;

Considerando, que si bien es cierto que mediante el acto de alguacil núm. 362-2002, de fecha 6 de agosto de 2002, el cual reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, se advierte que los ahora recurridos notificaron al actual recurrente la resolución dictada por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios y que en el aludido documento se le comunicó al hoy recurrente que a partir de la fecha de la citada notificación comenzaba a correr el plazo de 180 días establecido por la indicada norma, cuando el indicado plazo empezaba a correr luego de transcurrido los 6 meses otorgados por la aludida entidad administrativa, no menos verdadero es que la alegada irregularidad en el caso examinado, no perjudicó en lo absoluto al actual recurrente, puesto que la alzada comprobó que entre la fecha de la referida resolución y de la interposición de la demanda inicial, la cual data de fecha 13 de agosto de 2003, habían transcurrido 1 año y 7 meses, de lo que resulta evidente que a la fecha de incoarse la aludida acción tanto el plazo de 6 meses otorgado por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, así como el dispuesto por el referido artículo 1736 del Código Civil, estaban ventajosamente vencidos, siendo esto lo único que debían verificar las jurisdicciones

del fondo para acoger la demanda original, tal y como lo hicieron; en consecuencia, procede desestimar el medio analizado por las razones antes indicadas;

Considerando, que el recurrente en el noveno medio de casación aduce, en síntesis, que la alzada incurrió en el vicio de omisión de estatuir al no referirse a todas las conclusiones de este, particularmente las relativas a que la parte recurrida previo a la demanda original ya había intentado otros procesos judiciales a fin de desalojarlo;

Considerando, que la corte *a qua* con relación a las conclusiones del apelante, ahora recurrente, expresó lo siguiente: “que además el recurrente, señor Príamo Herrera, se entrega en sus escritos, al análisis y exposición de una serie de procesos a los fines de desalojo en su contra, a instancia de los mismos recurridos, ante el Juzgado de Paz, el Abogado del Estado y ante los mismos órganos de Control de Alquileres de Casas y Desahucios, pero de los cuales no aporta las pruebas de su existencia, pues los documentos al efecto, fueron depositados, tanto en primer grado, como ahora en apelación, en simples fotocopias, no corroborados, por medio de prueba alguno, válidamente admitido en el proceso, tal como lo exigen los artículos 1334 y 1335 del Código Civil, por lo que tales alegatos deben ser rechazados por falta de pruebas”;

Considerando, que de las motivaciones anteriormente transcritas se evidencia que la alzada valoró las conclusiones del actual recurrente con respecto a los diversos procesos que con fines de su desalojo fueron incoados en su contra por los ahora recurridos, descartando el referido alegato por el hecho de que los elementos probatorios que lo justificaban fueron depositados por el ahora recurrente en fotocopia; que en ese sentido, si bien es verdad que ha sido juzgado por esta jurisdicción de casación que los documentos aportados en copia fotostática tiene valor probatorio cuando estos no son objetados por la parte a quien se les oponen, como ocurrió en el caso, no menos verdad es que los contratos de alquiler o arrendamiento son de ejecución sucesiva, por lo que mientras la aludida convención se encuentre vigente y el inquilino esté ocupando el inmueble en dicha calidad los arrendadores pueden solicitar, siguiendo el procedimiento de ley su desalojo, tal y como ocurrió en la especie, en razón de que la terminación de este tipo de contrato solo opera de manera efectiva cuando interviene decisión definitiva al respecto y cuando se evidencia que el inquilino ha desocupado el inmueble alquilado;

Considerando, que asimismo, el ahora recurrente sostiene que la corte *a qua* no dio respuesta a la generalidad de los pedimentos formulados por este, sin embargo no establece de manera particular y específica sobre cuáles conclusiones no estatuyó la alzada, por lo que esta jurisdicción de casación no se encuentra en condiciones de fallar al respecto; que en ese sentido y contrario a lo expresado por el actual recurrente, la alzada en su decisión estatuyó sobre cada una de las pretensiones de las partes, por lo que no incurrió en el vicio de omisión de estatuir denunciado por dicho recurrente, motivo por el cual el medio de casación analizado debe ser desestimado;

Considerando, que finalmente, es oportuno resaltar que, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos de la causa, que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casación, verificar que en la especie la ley y el derecho han sido correctamente aplicados, por lo que y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Príamo Herrera, contra la sentencia civil núm. 00086-2006, dictada el 20 de abril de 2006, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Príamo Herrera, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Lcdo. Ramón Rigoberto Liz Frías, 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, 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 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

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