

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de abril de 2016.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Rafael Persio Pérez Sánchez.
Abogados:	Lic. Luis Adolfo Arias y Licda. Cecilia Henry Duarte.
Recurridos:	Ramón Victoriano Canó Cordero y Prima Esther Paulino de Canó.
Abogado:	Dr. Melvin Gregorio Moreta Miniño.

## **SALA CIVIL Y COMERCIAL**

*Rechaza*

Audiencia pública del 28 de septiembre 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 Rafael Persio Pérez Sánchez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0269595-4, domiciliado y residente en la calle Alonso de Espinosa esquina Calle República de Paraguay núm. 150, sector Villa Juana de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 026-02-2016-SCIV-00332, de fecha 14 de abril de 2016, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Luis Adolfo Arias, por sí y por la Licda. Cecilia Henry Duarte, abogados de la parte recurrente, Rafael Persio Pérez Sánchez;

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 30 de mayo de 2016, suscrito por el Lcdo. Luis Adolfo Arias Mejía, abogado de la parte recurrente, Rafael Persio Pérez Sánchez, 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 6 de julio de 2016, suscrito por el Dr. Melvin Gregorio Moreta Miniño, abogado de la parte recurrida, Ramón Victoriano Canó Cordero y Prima Esther Paulino de Canó;

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 21 de junio de 2017, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, presidente; Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 11 de septiembre 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 llama a los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, 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, consta: a) con motivo de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, interpuesta por Ramón Victoriano Canó Cordero y Prima Esther Paulino de Canó, contra Rafael Persio Pérez Sánchez, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 26 de junio de 2007, la sentencia civil núm. 00407, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma RESILIACIÓN (sic) DE CONTRATO DE ALQUILER y DESALOJO, interpuesta por los señores RAMÓN VICTORIANO CANÓ CORDERO y PRIMA ESTHER PAULINO DE CANÓ, en contra del señor RAFAEL PÉREZ, en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones de los demandantes por ser justa y reposar en prueba legal; **SEGUNDO:** SE ORDENA la resciliación del Contrato Verbal suscrito por los señores RAMÓN VICTORIA (sic) CANÓ CORDERO y PRIMA ESTHER PAULINO DE CANÓ, de una parte, y el señor RAFAEL PÉREZ, de la otra, por los motivos expuestos; **TERCERO:** SE ORDENA el desalojo del señor RAFAEL PÉREZ, o de cualquier persona que estuviere ocupándolo al título que fuere, de la casa No. 150 de la calle Alonso de Espinosa, Esq. Paraguay, del Distrito Nacional; **CUARTO:** SE ORDENA al señor RAFAEL PÉREZ, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de la LICDA. ELIZABETH BONILLA DELGADO, quien afirma haberla avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, Rafael Persio Pérez Sánchez interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada mediante acto núm. 2375-2007, de fecha 11 de septiembre de 2007, instrumentado por el ministerial José Tomás Taveras Almonte, alguacil de estrado de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 026-02-2016-SCIV-00332, de fecha 14 de abril de 2016, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el presente recurso y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia descrita precedentemente, por los motivos expuestos; **SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, señor RAFAEL PERSIO PÉREZ SÁNCHEZ, a pagar las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor del DR. MELVIN G. MORETA MINIÑO, abogado, quien afirma haberlas avanzado”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación a la ley y al debido proceso; **Segundo Medio:** Contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, el recurrente alega, esencialmente, que la corte *a qua* incurrió en falsa aplicación de la ley al violar el debido proceso, y por consiguiente, su derecho de defensa, toda vez que inobservó que los demandantes, hoy recurridos, notificaron la demanda en resiliación de contrato y desalojo, cuando habían transcurrido más de 10 meses del plazo de 8 meses otorgado por la resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, confirmada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que establecía que vencido este plazo dicha resolución dejaba de ser efectiva si no se ha iniciado el procedimiento legal autorizado en ella;

Considerando, que en el contenido de la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta que: a) mediante contrato verbal Rafael Pérez, alquiló a Ramón Victoriano Canó Cordero y Prima Esther Paulino de Canó, la vivienda familiar ubicada en la calle Alonso de Espinosa esquina calle Paraguay; b) Ramón Victoriano Canó Cordero y Prima Esther Paulino de Canó, solicitaron al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, autorización

para iniciar el procedimiento de desalojo contra su inquilino, la cual fue concedida mediante resolución núm. 468-96, dictada el 03 de octubre de 1996, que dispuso iniciar el procedimiento de desalojo después de transcurrido un plazo de 3 meses a contar de la fecha de su emisión y otorgó una vigencia de 8 meses a contar de la conclusión del plazo antes señalado, vencido el cual dejaría de ser efectiva a los fines de iniciar el procedimiento legal por ella autorizado, decisión que fue confirmada mediante resolución núm. 15-97 de fecha 22 de enero de 1997, dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, con ocasión del recurso de apelación ejercido en su contra; c) por acto núm. 136-11-97 de fecha 27 de noviembre de 1997, Ramón Victoriano Canó Cordero y Prima Esther Paulino de Canó, interpusieron una demanda en resiliación de contrato y desalojo contra Ramón Pérez, la cual acogió el tribunal apoderado, mediante sentencia núm. 00407 de fecha 26 de junio de 2007; d) no conforme con dicha decisión el demandado, Ramón Pérez, la recurrió en apelación, dictando la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la sentencia núm. 026-02-2016-SCIV-00332 de fecha 14 de abril de 2016, ahora recurrida en casación, mediante la cual rechazó el referido recurso, fallo que ahora es recurrido en casación;

Considerando, que la corte sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“Que el numeral 2 de la Resolución No. 468-96 establece: “el procedimiento autorizado por esta Resolución no podrá ser iniciado sino después de transcurrido tres (3) meses, a contar de la fecha de la misma”(sic); mientras que en el numeral 4, dicta: “esta Resolución es válida por el término de ocho (8) meses, a contar de la conclusión del plazo concedido por esta Resolución”(sic); Que la ya mencionada Resolución No. 468-96 fue apelada tanto por los propietarios del inmueble, mediante instancia de fecha 04 de octubre de 1997, como por el inquilino del mismo, en fecha 08 de octubre de 1997, actuaciones que, a juicio de esta alzada, detenían o interrumpían el plazo establecido en dicha resolución hasta tanto se emitiera una decisión respecto de la apelación iniciada; que el plazo otorgado a los propietarios del inmueble fue echado andar nuevamente a partir del 22 de enero del año 1997, fecha en que la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios emitió la Resolución No. 15-97; Que sumado el plazo de tres (3) meses otorgado al inquilino más los ocho (8) meses de vigencia que se le otorgaba a la Resolución 468-96, vigencia que contaba a partir del vencimiento del otorgado en beneficio del inquilino, establecemos que los demandantes contaban hasta el día 22 de diciembre para interponer sus acciones en procura de la resiliación del contrato de marras y del desalojo del inquilino que ocupaba el inmueble de su propiedad”;

Considerando, que, en la especie, de las motivaciones precedentemente transcritas se puede advertir que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados en el medio examinado, en razón de que, tal como evaluó la jurisdicción de alzada, el plazo de 8 meses de vigencia otorgado en la resolución núm. 468-96, dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios el 3 de octubre de 1996, comenzó a correr al vencimiento del primer plazo de 3 meses dispuesto en la referida resolución; que el estudio de la sentencia impugnada revela que el 4 de octubre de 1996, fue interpuesto recurso de apelación contra la resolución dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios precedentemente señalada, recurso que suspendió los plazos por dicha resolución otorgados e iniciaron nuevamente su curso en la fecha en la cual la Comisión de Apelación dictó resolución, a saber, el 22 de enero de 1997, plazos que culminaron el 22 de diciembre de 1997, que al ser intentada la demanda el 27 de noviembre de 1997, es evidente que al momento en que se inició el procedimiento de desalojo, aún estaban hábiles los plazos; por consiguiente, procede rechazar el medio objeto de estudio;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación el recurrente alega, que la jurisdicción de alzada se contradice en los considerandos motivacionales de las páginas 4 y 14, cuando en la primera (página 4) ordena la resiliación del contrato de alquiler suscrito por Ramón Victoriano Cano Cordero, Prima Esther Paulino de Canó y Rafael Pérez, en cuanto a la segunda (página 14) se refiere al registro del contrato verbal y consecuente consignación del depósito del alquiler por ante el Banco Agrícola de la República Dominicana;

Considerando, que el examen exhaustivo de la decisión impugnada revela, que en las páginas que señala el recurrente, en primer orden la página núm. 4, la jurisdicción de alzada se limitó a hacer una transcripción textual de la parte dispositiva de la sentencia apelada, la cual en su ordinal segundo ordenó la resiliación del contrato de

alquiler a que se refiere el recurrente, con lo cual la corte *a qua* no incurrió en contradicción;

Considerando, que en cuanto a la alegada contradicción incurrida por la alzada en la página núm. 14, tampoco se ha constatado el referido vicio, por cuanto la referencia a que hace alusión el recurrente se encuentra en la página núm. 16, al indicar la corte *a qua*, que el demandante, recurrido en apelación, agotó todas las acciones relativas al proceso para obtener la resiliación el contrato de alquiler, incluyendo el registro del contrato verbal y consecuente consignación; que tampoco hay contradicción, al indicar la alzada que el contrato fue “suscrito”, y luego establece que se trataba de un contrato verbal, por cuanto “suscrito” es el participio irregular de “suscribir” que, si bien su principal uso deriva de firmar un documento al pie, no es menos válido que en las relaciones jurídicas en las cuales el contrato no interviene de forma escrita, sino verbal, como en la especie, resulta irrelevante que la alzada utilizara el citado participio irregular, puesto que en definitiva el contrato, sea escrito o verbal, contiene una aceptación de la persona que se obliga, es decir, su consentimiento con los postulados o acuerdos definidos entre las partes en el contrato, requisito que conjuga uno de los elementos constitutivos para la formación del contrato dispuestos en el artículo 1108 del Código Civil, por todo lo cual el medio analizado resulta carente de sustento; por consiguiente, debe ser desestimado el medio objeto de examen;

Considerando, que en adición a lo expuesto, el examen integral de la sentencia impugnada revela que la alzada hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa y dotó su decisión de motivos suficientes y pertinentes que permiten a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rafael Persio Pérez Sánchez contra la sentencia civil núm. 026-02-2016-SCIV-00332, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 14 de abril de 2016, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Melvin Gregorio Moreta Miniño, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas 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 28 de septiembre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

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