

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 18 de noviembre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Victoriano Díaz Zabala.

Abogado: Lic. Hugo Amaury Peña Tejada.

Recurrida: Cándida Recio.

Abogado: Lic. Yoni Rafael Martínez Solís.

*Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### **EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA**

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero y Napoleón Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2020**, año 176.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Victoriano Díaz Zabala, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0310268-7, domiciliado y residente en la calle Óscar Santana, núm. 73, Ensanche Espaillat de esta ciudad, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Hugo Amaury Peña Tejada, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 018-0041803-8, con estudio profesional abierto en la Plaza Quisqueya, ubicada en la avenida 27 de Febrero, núm. 395 de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Cándida Recio, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0410626-5, domiciliada y residente en la calle Interior F, núm. 73, sector Gualey de esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Yoni Rafael Martínez Solís, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-310529-2, con estudio profesional abierto en la Oficina de Servicios Legales, ubicada en la calle Interior núm. 17, núm. 22-A, Ensanche Espaillat de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 944/2014, dictada el 18 de noviembre de 2014, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora CÁNDIDA RECIO, mediante el acto No. 307/2013, de fecha 21 de mayo de 2013, instrumentado por José Justino Valdez, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 038-2012-01065, relativa al expediente No. 038-2011-01642, de fecha 30 de octubre de 2012, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia. SEGUNDO: ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación descrito precedentemente, REVOCA en todas sus partes la sentencia apelada, y en consecuencia, ACOGE la demanda en Resiliación de Contrato y Desalojo, interpuesta por la señora CÁNDIDA RECIO, mediante acto No. 825/2011, de fecha 21 de noviembre de 2011, instrumentado por Engels Alexander Pérez Peña, Alguacil Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de*

*Primera Instancia del Distrito Nacional. TERCERO: ORDENA la Resiliación del Contrato de Alquiler, de fecha 30 de enero de 2005, suscrito por los señores CÁNDIDA RECIO y VICTORIANO DÍAZ ZABALA, respecto del inmueble que se describe a continuación: 'local comercial No. 73, de la calle Oscar Santana, ensanche Espaillat', por los motivos antes señalados. CUARTO: ORDENA el desalojo inmediato del señor VICTORIANO DÍAZ ZABALA, del inmueble antes señalado, así como de cualquier otra persona que lo estuviere ocupando al título que fuera, conforme a los motivos antes señalados. QUINTO: CONDENA a la apelada, señor VICTORIANO DÍAZ ZABALA, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del LIC. YONI RAFAEL MARTÍNEZ SOLÍS, quien ha hecho la afirmación correspondiente.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

**(A)** En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 30 de diciembre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca su único medio de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 12 de febrero de 2015, en donde la parte recurrida invoca su medio de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de mayo de 2015, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

**(B)** Esta Sala, en fecha 18 de noviembre de 2015, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**(C)** Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Victoriano Díaz Zabala y como parte recurrida Cándida Recio; Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece que: **a)** mediante contrato de alquiler suscrito en fecha 30 de octubre de 1998, Cándida Recio en calidad de propietaria alquiló a Victoriano Díaz Zabala el local comercial núm. 73, de la calle Óscar Santana (calle 18), sector Espaillat; **b)** La indicada arrendadora solicitó al Control de Alquileres de Casas y Desahucios la autorización para iniciar un procedimiento de desalojo en perjuicio de su inquilino, fundamentada en que el local alquilado sería ocupado por ella junto a su familia; **c)** dicha solicitud fue acogida mediante resolución núm. 94-2010, de fecha 23 de junio de 2010, otorgándole a la propietaria un plazo de nueve meses para iniciar la medida solicitada; **d)** en fecha 21 de noviembre de 2011, Cándida Recio demandó en resiliación de contrato y desalojo a Victoriano Díaz Zabala; **e)** demanda que fue rechazada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 038-2012-01065, de fecha 30 de octubre de 2012, por falta de depósito del acto de alguacil contentivo de la notificación de la resolución que autorizó el desalojo del demandado; **f)** esa decisión fue recurrida en apelación por la demandante y al respecto la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó sentencia previa concediendo de oficio un plazo para que la demandante depositara vía secretaría y bajo inventario el acto núm. 407-10 de fecha 8 de abril de 2010, contentivo de la notificación de la resolución referida en el literal c); **g)** finalmente dicho tribunal emitió la sentencia ahora recurrida en casación, mediante la cual acogió la demanda en resiliación de contrato y desalojo.

(2) Victoriano Díaz Zabala en sustento de su recurso invoca el siguiente medio de casación: **único:** inobservancia de las pruebas aportadas, violación al derecho de defensa de la parte hoy recurrente.

(3) En el primer aspecto del citado medio de casación, el recurrente alega en esencia, que la corte *a qua* no observó que el acto de alguacil núm. 407/2010, requerido mediante sentencia previa núm. 585/2014, no contenía la notificación de la resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que otorgó el plazo de 9 meses para iniciar el desalojo, sino que era contentivo de convocatoria para que el demandado compareciera en el término de 15 días y presentara sus argumentaciones relativas al proceso iniciado por la demandante ante dicho

organismo administrativo. Además continúa alegando el recurrente, que la alzada transgredió su derecho de defensa al valorar el contenido del acto de alguacil núm. 751/2010, depositado fuera del curso de los debates, sin otorgarle la oportunidad de rebatirlo y determinar si fue recibido por él.

(4) En relación a lo expuesto la parte recurrida defiende la sentencia alegando en síntesis, que el recurrente se contradice porque él mismo en el texto de su memorial expone que la resolución le fue notificada por Junior F. Díaz E., alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de Santo Domingo; que las notificaciones de los alguaciles tienen fe pública siendo sus actos auténticos y controlados por número.

(5) El estudio del fallo impugnado pone de manifiesto que la corte *a qua* revocó la sentencia emitida por el tribunal de primer grado, motivando que la apelante y actual recurrida, cumplió con el procedimiento previsto para proceder con el desalojo del apelado, hoy recurrente, valoración que fundamentó en el referido acto de alguacil núm. 751-2010, a través del cual pudo constatar que la citada resolución núm. 94-2010, sí le fue notificada a Victoriano Díaz Zabala, indicándole que su desalojo había sido autorizado y que contaba con un plazo de 9 meses para abandonar el inmueble y un plazo de 20 días para apelar dicha resolución; de manera que a pesar de que mediante sentencia previa la corte requirió el acto de alguacil núm. 407/2010, contrario a lo alegado, este documento no sirvió de sustento a su decisión, por lo que, los agravios invocados en ese sentido devienen inoperantes y deben ser desestimados.

(6) Con respecto a los alegatos que expone Victoriano Díaz Zabala en cuanto al acto núm. 751/2010, cabe señalar que en la sentencia impugnada no consta la fecha del depósito de la referida pieza probatoria, y del examen minucioso del expediente esta Corte de Casación ha comprobado que dicho recurrente no aportó a esta jurisdicción copia del inventario mediante el cual fuera depositado ante la alzada el referido acto, por lo que en tales circunstancias esta corte de casación no se encuentra en condiciones de verificar si ese documento, en efecto, fue depositado fuera del plazo correspondiente, resultándole imposible a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia comprobar si en la especie, como se alega, su derecho de defensa ha sido vulnerado, de manera que procede desestimar el aspecto ahora examinado y consecuentemente rechazar el presente recurso de casación.

(7) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente sentencia.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la

Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

## **FALLA**

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Victoriano Díaz Zabala, contra la sentencia civil núm. 944/2014, dictada el 18 de noviembre de 2014, por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Napoleón Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.