

SENTENCIA DEL 24 DE MAYO DE 2013, NÚM. 200

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 2 de septiembre de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Luis Manuel Cáceres Vásquez.

Abogado: Dr. Neftalí A. Hernández R.

Recurrida: Sebastián Manuel Robiou Zapata.

Abogado: Lic. Eleuterio Batista.

SALA CIVIL y COMERCIAL

Rechaza

Audiencia pública del 24 de mayo de 2013.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

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 Luis Manuel Cáceres Vásquez, dominicano, mayor de edad, casado, contador público autorizado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0254938-3, domiciliado y residente en la avenida Francia núm. 57, sector Gazcue, de esta ciudad, contra la Sentencia núm. 666-11, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 2 de septiembre de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Eleuterio Batista, abogado de la parte recurrida, Sebastián Manuel Robiou Zapata;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina así: “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 de la presente solicitud del recurso de casación.”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de noviembre de 2011, suscrito por el Dr. Neftalí A. Hernández R., abogado de la parte recurrente, Luis Manuel Cáceres Vásquez, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de marzo de 2012, suscrito por el Lic. Eleuterio Batista, abogado de la parte recurrida, Sebastián Manuel Robiou Zapata;

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, las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991,

modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 13 de marzo de 2013, estando presentes los jueces Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 15 de mayo de 2013, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Martha Olga García Santamaría, jueza de esta sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 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 la misma se refiere consta que: a) con motivo de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, incoada por el señor Sebastián Manuel Robiou Zapata, contra Luis Manuel Cáceres Vásquez, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, dictó en fecha 27 de octubre de 2009, la Sentencia Civil núm. 00857, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** SE RATIFICA EL DEFECTO pronunciado en audiencia pública en contra de la parte demandada, por falta de comparecer, no obstante citación legal. **SEGUNDO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la DEMANDA EN RESILIACIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER Y DESALOJO, interpuesta por el señor SEBASTIÁN MANUEL ROBIOU ZAPATA en contra del señor LUIS MANUEL CÁCERES VÁSQUEZ, por haber sido hecha conforme a derecho, y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones del demandante, por ser justas y reposar en prueba legal. **TERCERO:** SE ORDENA la Resiliación del Contrato de Alquiler de fecha Treinta y Uno (31) del mes de Marzo del año 2000, suscrito por los señores SEBASTIÁN MANUEL ROBIOU ZAPATA y EDELMIRA ROBIOU ZAPATA, de una parte, y el señor LUIS MANUEL CÁCERES VÁSQUEZ, de la otra, por los motivos expuestos. **CUARTO:** SE ORDENA el desalojo del señor LUIS MANUEL CÁCERES VÁSQUEZ, o de cualquier persona que estuviere ocupándola al título que fuere, de la vivienda ubicada en la avenida Francia esquina calle Rosa Duarte, consistente en una casa de Tres (03) dormitorios, de Block y Concreto, en el sector de Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional. **QUINTO:** SE CONDENA al señor LUIS MANUEL CÁCERES VÁSQUEZ al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del LICDO. ELEUTERIO BATISTA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. **SEXTO:** SE COMISIONA al ministerial WILLIAM JIMÉNEZ, Alguacil de Estrados de esta Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de esta sentencia.”; b) que no conforme con dicha decisión, mediante Acto núm. 38-2010, de fecha 16 de febrero de 2010, instrumentado por la ministerial Cristina Sánchez de Cruz, alguacil ordinario de la Doceava Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el señor Luis Manuel Cáceres Vásquez, interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes descrita, por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso de apelación, en fecha 2 de septiembre de 2011, mediante la Sentencia núm. 666-11, hoy impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia pública de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil once (2011), en contra de la parte recurrente señor LUIS MANUEL CÁCERES VÁSQUEZ, por falta de concluir. **SEGUNDO:** DECLARAR bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor LUIS MANUEL

CÁCERES VÁSQUEZ, mediante acto procesal No. 38/2010, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil diez (2010), instrumentado por la ministerial Cristina Sánchez de Cruz, alguacil ordinario de la 12va. Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la sentencia No. 00857, relativa al expediente No. 038-2008-01387, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil nueve (2009), dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor SEBASTIÁN MANUEL ROBIOU ZAPATA, cuyo dispositivo figura copiado precedentemente, por haber sido interpuesto conforme al derecho. **TERCERO:** RECHAZA en cuanto al fondo, el presente recurso de apelación y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida, descrita en el ordinal anterior, por los motivos enunciados. **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrente, el señor LUIS MANUEL CÁCERES VÁSQUEZ, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor del licenciado Eleuterio Batista, quien hizo la afirmación de lugar; **QUINTO:** COMISIONA al ministerial Williams Radhamés Ortiz Pujols, alguacil de estrados de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia.”;

Considerando, que el recurrente propone como medios de casación, los siguientes: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Violación de la ley; **Tercer Medio:** Falta de base legal.”;

Considerando, que el recurrido plantea un medio de inadmisión con respecto a los medios de casación segundo y tercero planteados por el recurrente en su memorial, basándose en que los referidos medios no explican cuáles fueron y en qué consisten las violaciones alegadas contra la sentencia impugnada; que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en atribuciones de Corte de Casación, ha podido verificar del estudio realizado al memorial de casación, que los medios argüidos de inadmisibles contienen una explicación detallada de los agravios que se dirigen contra la decisión ahora atacada, por lo que la inadmisibilidad propuesta carece de fundamento y debe ser desestimada;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere resulta: 1) que el señor Sebastián Manuel Robiou Zapata hoy recurrido en casación, demandó en resiliación de contrato de alquiler y desalojo al señor Luis Manuel Cáceres Vásquez, actual recurrente, de lo cual resultó apoderada la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que acogió la demanda y ordenó el desalojo de la vivienda mediante Sentencia núm. 00857, del 27 de octubre de 2009; 2) que el señor Luis Manuel Cáceres Vásquez recurrió en apelación la decisión antes indicada por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual rechazó el recurso y confirmó en todas sus partes la decisión de primer grado, a través del fallo núm. 666-11, del 2 de septiembre 2011, la cual es objeto del presente recurso;

Considerando, que procede ponderar la primera parte del primer medio de casación invocado por el recurrente, el cual está fundamentado en que la alzada no ponderó el pedimento referente a la violación de su derecho de defensa ante la jurisdicción de primer grado, pues el acto introductorio de la demanda no le fue debidamente notificado en su persona o domicilio, sin embargo, la corte a-qua desnaturalizó el referido acto desconociendo con ello la nulidad contenida en el mismo;

Considerando, que con relación al aspecto del medio examinado, la corte a-qua puso de manifiesto, que el acto introductorio de la demanda fue notificado en el domicilio correcto del señor Luis Manuel Cáceres Vásquez, a saber, en la avenida Francia esquina Rosa Duarte No.57, del sector de Gazcue, pues aún cuando del contenido del acto introductorio de la demanda se desprende que el número de la dirección es la avenida Francia núm. 56, es preciso establecer, que el hoy recurrente aún no haya comparecido ante el tribunal de primer grado, sus pretensiones fueron ponderadas y examinadas por la

jurisdicción de alzada en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, por tanto, el agravio que la nulidad le hubiese causado quedó subsanado con el examen realizado por la corte a-qua del recurso de apelación donde se volvieron a valorar los méritos de la demanda original, pues, la alzada respondió todos los fundamentos de su recurso de apelación, cumpliendo así la corte a-qua con su obligación legal y deber judicial de evaluar los agravios que el hoy recurrente en casación planteó en su recurso de apelación, actuando así la jurisdicción de segundo grado con apego al debido proceso, como parte inseparable del derecho a la tutela judicial consagrada en los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana, pues en dicha instancia se observaron las garantías para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, por lo que dicho aspecto del medio debe ser desestimado;

Considerando, que procede examinar el segundo aspecto del primer medio de casación planteado por el recurrente, fundamentado en los siguientes argumentos: “La corte a-qua dio fe guardada a la resolución No. 19-2011, evacuada por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas del 23 de Marzo del 2011; pues aunque la cita en varias partes en la sentencia impugnada, no verificó si los datos contenidos en la misma eran correctos. Basta la lectura de la sentencia objeto de este recurso: pág. 6, párrafo 2 y 3; el primer párrafo de la indicada sentencia y la página 10 de la misma en estos párrafos, la irregularidad denunciada se hace evidente, no obstante, la Corte a-qua dio como válida la misma; que si ciertamente las decisiones de la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios no está sujeta a impugnación, como lo dice la sentencia objeto de la presente impugnación, no menos cierto lo es que el control de esas decisiones está bajo la tutela de los órganos jurisdiccionales del Estado, que son los tribunales del orden jurisdiccional y excepcionalmente, en ausencia de estos, nuestro más alto tribunal de derecho.”;

Considerando, que con relación al agravio bajo examen, tal y como indicó la alzada, el Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres y Desahucio del 16 de mayo de 1959, no establece ningún medio de impugnación contra la decisión emitida por la Comisión de Apelación, por tanto, la decisión que adopta el organismo administrativo competente debe ser considerada como buena y válida; que, además, el objeto del recurso de apelación es la sentencia de primer grado, pues son los agravios dirigidos contra ella los cuales conoce y pondera la jurisdicción de segundo grado y no contra la referida resolución, razón por la que procede desestimar el segundo aspecto del primer medio examinado;

Considerando, que procede examinar reunidos por su estrecho vínculo el tercer aspecto del primer medio de casación y el primer aspecto del segundo medio propuestos por el recurrente en su memorial, los cuales están fundamentados en que la corte a-qua no examinó que el demandante original, hoy recurrido en casación: señor Sebastián Manuel Robiou Zapata, no observó al momento de incoar la demanda en desalojo el plazo adicional que establece en favor del inquilino el artículo 1736 del Código Civil, el cual debe cumplirse a pena de inadmisibilidad antes de incoar la demanda, evento este que fue desconocido por la corte a-qua;

Considerando, que en la misma línea discursiva del párrafo anterior, con relación a los aspectos bajo estudio, la sentencia impugnada establece: “que respecto del fondo del presente recurso este tribunal entiende que procede rechazar el mismo y confirmar la sentencia de primer grado, toda vez que de cara a la instrucción del proceso, se ha demostrado que el propietario del inmueble, cumplió con las formalidades que establece el Decreto 4807 y el artículo 1736 del Código Civil, para que los propietarios de las viviendas puedan requerir la disposición de su propiedad. Que el señor Sebastián Manuel Robiou Zapata, siguió todas las disposiciones legales para disponer de su inmueble e iniciar el procedimiento de desalojo, respetando los plazos otorgados por la resolución No. 210-2007 al tenor del decreto 4807 de fecha 10 de mayo del 1959, que fueron de un (1) año, ocho (8) meses y los 90 días de ley, que de la sumatoria total de todos estos plazos se advierte que el demandante original podía interponer su

demanda en desalojo desde el 26 de septiembre del año 2009, que aunque accionó el 31 de octubre del 2008, tal irregularidad ha quedado cubierta en el caso, por cuanto este plazo ya llegó a su término, por lo que tampoco podría alegarse inadmisibilidad en ese sentido, en virtud del artículo 48 de la ley 834.”(sic);

Considerando, que el examen de la decisión impugnada revela, que la alzada en su actividad jurisdiccional, a propósito de este procedimiento de desahucio por motivo de resiliación de contrato, ha verificado objetivamente que el propietario dio cumplimiento al ritual preliminar extrajudicial previsto en el Decreto núm. 4807, del 16 de mayo de 1959, pues la corte a-qua verificó que se dio cumplimiento al plazo establecido por la Resolución núm. 210-2007 del 26 de septiembre de 2007, que otorgó el plazo de un (1) año y ocho (8) meses antes de iniciar el procedimiento de desalojo, decisión que fue confirmada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios al declarar inadmisibile el recurso de apelación contra la Resolución emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, donde se evidencia que se respetaron los plazos prescritos por las autoridades competentes; que la alzada computó de igual forma el plazo de 90 días consignado en el Código Civil; que tal como lo indicó la jurisdicción de segundo grado, aún cuando la demanda inicial se incoara antes del vencimiento de los plazos, tal irregularidad quedó cubierta pues al momento del juez fallar el litigio, la causa que da origen a la inadmisión había cesado; que, el criterio aplicado por la corte a-qua ha sido fijado a través de las decisiones emitidas por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, cuando ha dispuesto, que las causas de inadmisibilidad serán descartadas al tenor del artículo 48 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, si al momento del juez estatuir las mismas han desaparecido, lo que aconteció en el presente caso, por lo que los medios examinados deben ser desestimados;

Considerando, que del estudio del memorial de casación se evidencia el estrecho vínculo que existe entre el segundo aspecto de segundo medio de casación y el tercer medio planteado por el recurrente en su memorial, los cuales serán examinados en conjunto; que ambos están sustentados en que la corte a-qua incurrió en el vicio de falta de base legal al confirmar en todas sus partes la sentencia de primer grado sin verificar los vicios que ella contiene, no obstante habérselos propuestos;

Considerando que del examen de la sentencia bajo análisis se advierte, que ella contiene los motivos por los cuales el tribunal de alzada adoptó su decisión y que le sirven de soporte a la misma, exponiendo razones jurídicamente válidas e idóneas que la justifican; que contrario a lo invocado por el recurrente, esta Corte de Casación ha comprobado, que la sentencia 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, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación intentado por el señor Luis Manuel Cáceres Vásquez, en contra la Sentencia núm. 666-11, de fecha 2 de septiembre de 2011, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se reproduce en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Luis Manuel Cáceres Vásquez, al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción a favor y provecho del Lic. Eleuterio Batista, quien afirma estarlas avanzando 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 su audiencia pública del 24 de mayo de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.