

SENTENCIA DEL 11 DE ABRIL DEL 2001, No. 17

Sentencia impugnada: Cámara de Cuentas, en funciones de Tribunal Superior Administrativo, del 4 de mayo del 2000.

Materia: Contencioso-Administrativo.

Recurrente: José Arguelles, C. por A.

Abogados: Dres. Federico C. Alvarez hijo y Roberto Rosario Márquez y Licdos. Raymundo E. Alvarez T. y Santiago Rodríguez Tejada.

Recurrido: Raymundo Sebelén Antón.

Abogado: Dr. Ramón Antonio Veras.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Juan Guilliani Volquez, Presidente; Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, asistidos de la Secretaria General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 11 de abril del 2001, años 158° de la Independencia y 138° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por José Arguelles, C. por A., entidad comercial constituida al amparo de las leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representada por su presidente, Manuel Arguelles Escarramán, dominicano, mayor de edad, contra la sentencia dictada por la Cámara de Cuentas, en funciones de Tribunal Superior Administrativo, el 4 de mayo del 2000, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Lic. Santiago Rodríguez, por sí y por los Licdos. Roberto Rosario y Federico C. Alvarez, abogados de la recurrente José Arguelles, C. por A., en la lectura de sus conclusiones;

Oído al Lic. José Jorge Veras, por sí y por el Dr. Ramón Antonio Veras, abogados del recurrido Raymundo Sebelén Antón, en la lectura de sus conclusiones;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de junio del 2000, suscrito por los Dres. Federico C. Alvarez hijo, Roberto Rosario Márquez y los Licdos. Raymundo E. Alvarez T. y Santiago Rodríguez Tejada, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 031-0078738-5, 001-0166569-3, 031-0304827-2 y 031-0107292-8, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual se proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 11 de julio del 2000, suscrito por el Dr. Ramón Antonio Veras, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 031-0226664-4, abogado del recurrido Raymundo Sebelén Antón;

Visto el auto dictado, el 9 de abril del 2001 por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama al Magistrado Juan Guilliani Vólquez Juez de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

La Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la

Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y visto los textos legales invocados por la recurrente y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 15 y 60 de la Ley No. 1494 de 1947, que instituye la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en fecha 21 de septiembre de 1999, la Sala Capitular del Ayuntamiento del municipio de Santiago de los Caballeros aprobó el informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano de fecha 14 de septiembre de 1999, relativo al conflicto existente entre José Arguelles, inquilino y Raymundo Sebelén Antón, propietario del edificio La Imperial, ubicado en la calle El Sol No. 100 de dicha ciudad, cuyo informe en su parte dispositiva dice lo siguiente: “Que según las recomendaciones de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, en virtud de los documentos anexos, que la edificación está en capacidad de resistir la remodelación y los esfuerzos solicitantes generados por la carga del diseño estructural porque no constituye ningún peligro público y no había ningún problema en el aspecto legal debido a que se está cumpliendo con lo que estipula el contrato de inquilinato. En consecuencia, recomendamos aprobar la remodelación de la edificación ubicada en la calle de El Sol No. 100 de esta ciudad”; b) que sobre el recurso contencioso-administrativo interpuesto en contra de dicha decisión, la Cámara de Cuentas en funciones de Tribunal Superior Administrativo, dictó la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** Declarar la competencia del Tribunal Superior Administrativo para conocer y dirimir la impugnación de la decisión dictada por el Ayuntamiento del municipio de Santiago de Los Caballeros tocante a la aprobación de la remodelación del edificio localizado en la calle El Sol No. 100 de Santiago de Los Caballeros, en fecha 21 de septiembre de 1999, por estar enmarcado el acto administrativo en cuestión en el artículo 1ro. letra (b) de la Ley 1494 del 2 de agosto de 1947 y sus modificaciones; **SEGUNDO:** Declarar el presente recurso contencioso-administrativo bueno y válido tanto en la forma como en el fondo por haber sido hecho conforme los preceptos legales de la ley 1494 del 2 de agosto de 1947; **TERCERO:** Revocar, como al efecto revoca, en todas sus partes, las decisiones tomadas por el Consejo de Regidores del municipio de Santiago de los Caballeros, en fecha 21 de septiembre del año 1999, relativas a la casa No. 100 de la calle de El Sol”;

Considerando, que en su memorial de casación la recurrente invoca los siguientes medios: **Primer Medio:** Desnaturalización de un acto; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Aplicación incorrecta de los artículos 3 y 8, inciso 13 de la Constitución; **Cuarto Medio:** Mala aplicación del artículo II de la Ley No. 675;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación propuesto, la recurrente alega en síntesis, que el Tribunal a-quo desnaturalizó el contenido de la cláusula quinta del contrato de inquilinato suscrito entre las partes, ya que en primer lugar, el contrato en cuestión fue suscrito entre José Arguelles, C. por A., y el señor Sebelén y no entre éste último y el señor José Antonio Arguelles L., como erróneamente expresara dicho tribunal en su sentencia; que además dicha cláusula es clara, precisa e inequívoca y no da lugar a interpretación cuando establece que la “inquilina podrá en todo momento, sin necesidad de autorización alguna y así lo acepta el propietario, reparar, reestructurar y acondicionar el inmueble dado en alquiler”, por lo que únicamente si los trabajos afectan la estructura es que el inquilino debe contar con la aprobación del propietario, lo que en ningún momento se le probó al tribunal ni fue comprobado por éste; sigue alegando la recurrente que ésta es una cláusula tipo en contratos de esta naturaleza, en que se trata de alquileres de locales comerciales donde si el negocio prospera y alcanza ciertos niveles de desarrollo, el inquilino tendrá que implementar modificaciones del local, por lo que dicha cláusula en ningún

momento supedita la realización de esos trabajos de remodelación, a la autorización del propietario como lo interpretó por error el Tribunal a-quo en su sentencia; pero, Considerando, que la sentencia impugnada expresa lo siguiente: “que si bien es cierto que el contrato intervenido entre el señor Rafael Raymundo Sebelén Antón y el señor José Antonio Arguelles L., para el alquiler del inmueble en cuestión establece que el inquilino podrá realizar cualquier tipo de distribución nueva en dicho inmueble, siempre que dichos trabajos no afecten la estructura de la edificación, pero no es menos cierto que condiciona esta facultad a que sea autorizado por el propietario, quien en fin de cuenta, es la única persona con calidad para construir sobre el solar donde está ubicado el inmueble de la calle El Sol No. 100, de la ciudad de Santiago de los Caballeros”;

Considerando, que en fecha 30 de marzo de 1998, fue firmado un contrato de inquilinato entre Rafael R. Sebelén Antón, en calidad de propietario y José Antonio Arguelles L., en calidad de inquilino, donde se establece en la cláusula quinta lo siguiente: “La inquilina podrá, en todo momento, sin necesidad de autorización alguna y así lo acepta el propietario, reparar, reestructurar y acondicionar el inmueble dado en alquiler de acuerdo a sus necesidades y especificaciones, pudiendo realizar cualquier tipo de distribución nueva en dicho inmueble, siempre que dichos trabajos no afecten la estructura de la edificación, poniéndola en peligro, caso en el cual, por la significación de los mismos, deberá procurar autorización del propietario”;

Considerando, que de la lectura de la cláusula quinta del referido contrato de inquilinato se establece, que el Tribunal a-quo realizó una correcta interpretación de la misma, ya que frente a la situación comprobada y expresada por el tribunal en su sentencia, de que la magnitud del incendio había dañado la estructura de la edificación propiedad del recurrente, poniéndola en peligro, se acogió a lo estipulado por la citada cláusula en el sentido de que la recurrente en su calidad de inquilina no podía realizar ningún tipo de reparación sin la autorización del propietario, cuando dichos trabajos afectaran la estructura de la edificación, como ocurría en el caso de la especie; que al decidirlo así los jueces del fondo aplicaron el contrato existente entre las partes, a los hechos tenidos por ellos como ciertos y constantes, sin incurrir en desnaturalización alguna; en consecuencia, procede desestimar el medio que se examina;

Considerando, que en su segundo medio de casación la recurrente alega, que la sentencia impugnada carece de base legal, ya que en la misma se hace una descripción incompleta e imprecisa de los hechos y circunstancias de la causa, toda vez que se limitó a tomar en cuenta un informe de fecha 21 de abril de 1998, de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, que ya había sido dejado sin efecto por actuaciones ulteriores, tanto de esa misma Secretaría, como de otros organismos estatales, por lo que omitió otros informes y documentos que posteriormente fueron depositados en el expediente, pero ignorados por el Tribunal a-quo;

Considerando, que la sentencia impugnada expresa al respecto lo siguiente: “que del examen y estudio de las piezas que integran este expediente se desprenden los hechos que se analizan a continuación...”; que en fecha 28 de febrero ocurrió un incendio en el edificio en cuestión y frente a la magnitud de los daños sufridos en la estructura del edificio por el calor generado por dicho incendio, la oficina de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC), con asiento en la ciudad de Santiago, realizó una inspección detallada y emitió su opinión en torno a las condiciones reales desde el punto de vista de seguridad de la edificación, y en tal sentido, en fecha 21 de abril de 1998, los ingenieros Jacinto Guzmán y Ana Virginia Medina, Supervisores de Obras de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, con asiento en Santiago de los Caballeros, emitieron un

informe en el cual se concluía recomendar que la edificación fuese declarada peligro público, ya que cualquier movimiento sísmico o de otra índole podría causar daños que puede involucrar pérdidas de vidas, recomendando además, su demolición; que abundando en este sentido, el arquitecto Roque Nelson Rodríguez, Director de Planeamiento Urbano de Santiago, mediante Oficio No. 350-99 de fecha 27 de mayo de 1999, emitió su opinión al Síndico de Santiago, para declarar peligro público y recomendando la demolición del edificio marcado con el No. 100, de la calle el Sol de la indicada ciudad de Santiago de los Caballeros; que la decisión del Consejo de Regidores de Santiago de los Caballeros en la Sesión Ordinaria de fecha 21 de septiembre de 1999, en lo atinente a aprobar la remodelación de la edificación ubicada en la calle de El Sol No. 100, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, no ponderó en su justa dimensión los documentos y alegatos jurídicos argumentados por el propietario y ahora recurrente Raymundo Sebelén Antón, tocante específicamente a la Ley No. 687 y las disposiciones que ella contiene en su artículo 29, la que mediante Decreto No. 1661 del 15 de diciembre de 1983, reglamenta dicha ley”;

Considerando, que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes y pertinentes que permiten, reconocer que el Tribunal a-quo realizó una exposición completa de los elementos de hecho necesarios para justificar su decisión, por lo que el hecho de que en dicho fallo no se hayan descrito todas las pruebas relativas al caso de la especie, no constituye el vicio de falta de base legal, ya que los jueces del fondo no están obligados a describir y enumerar en sus sentencias uno por uno, los documentos cuyo contenido sirve de apoyo a sus decisiones, sino que su obligación es la de ponderarlos y de expresar que sus fallos son el resultado de dicha ponderación, de lo que expresamente se da constancia en la sentencia impugnada; por lo que procede rechazar el medio que se analiza por improcedente e infundado;

Considerando, que en el tercer y cuarto medios de casación propuestos, los que se examinan conjuntamente por su vinculación, la recurrente alega, que el Tribunal a-quo utilizó en su sentencia textos legales que no tienen aplicación en el caso que nos ocupa, como son los artículos 3 y 8, inciso 13 de la Constitución de la República, lo que constituye un desacierto de dicho tribunal, ya que el proyecto de remodelación realizado por José Arguelles, C. por A., de ninguna manera afecta ni pone en juego la soberanía nacional, así como tampoco constituye una violación de propiedad, puesto que la relación entre ambas partes está regulada por un contrato de inquilinato, por lo que es materialmente imposible que pueda existir violación de propiedad y que por otra parte, dicho tribunal cita en su sentencia un texto legal que no existe, ya que se refiere al artículo II de la Ley No. 675, el cual no se corresponde con ninguno de los artículos que componen dicha ley, pero;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expone al respecto lo siguiente: “que frente a la evidencia de los documentos y alegatos expuestos por el recurrente, hemos llegado a la conclusión de que el Consejo de Regidores del municipio de Santiago de los Caballeros, en su Sesión Ordinaria del 21 de septiembre de 1999, no ponderó disposiciones contenidas en la Constitución de la República, especialmente el artículo 8 inciso 13 y artículo 3 de la misma, asimismo no se ponderó las disposiciones contenidas en la indicada Ley 675”; “que conforme lo indica la Ley 675, artículo II, que se refiere al procedimiento para legalización de uso de suelo urbano edificable, y su base legal, plantea como uno de los requisitos indispensables, que la persona física o moral que necesite tramitar un plano tiene que tener: “Título de propiedad o copia fotostáticas del mismo o acta de compra con firma de un notario público y depositado en el Tribunal de Tierras”, de lo que se deduce que el Ayuntamiento no tiene calidad para disponer ninguna remodelación del inmueble indicado, en razón de que no es de su propiedad sino pura y simplemente corresponde a su dueño señor Rafael Raymundo Sebelén Antón única persona con calidad”;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por la recurrente en el sentido de que el Tribunal a-quo cita en su sentencia el artículo 8, numeral 13 de la Constitución de la República, sin que tenga aplicación en el caso de la especie, el estudio de dicho fallo revela que en el mismo también se expresa lo siguiente: “que el recurrente solicita en su instancia de fecha 5 de octubre de 1999, que se declaren nulas y sin ningún efecto jurídico las decisiones del Consejo de Regidores del municipio de Santiago de los Caballeros, dadas en la Sesión Ordinaria del 21 de septiembre de 1999, donde se aprobó la remodelación del edificio “La Imperial”, ubicado en la calle de El Sol No. 100, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, siendo su propietario el señor Raymundo Sebelén Antón”; de esto se desprende que el recurso ante la jurisdicción de fondo interpuesto por el hoy recurrido, se fundamentó en las perturbaciones ocasionadas sobre el inmueble de su propiedad, debido a las actuaciones de la recurrente, lo que justifica que dicho tribunal dentro de las motivaciones de su sentencia refiera el citado texto, que exige el respeto al derecho de la propiedad privada; que por otra parte, en lo que se relaciona con la cita que hace el tribunal del artículo 3 de la Constitución, resulta evidente que el mismo no tiene aplicación en el caso de la especie y del artículo II de la Ley No. 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público, sin que dicho texto se corresponda con ninguno de los artículos de dicha ley, esta Suprema Corte de Justicia se pronuncia en el sentido de que estas citas erróneas del Tribunal a-quo no invalidan su sentencia, puesto que no obstante su implicación con el caso, dicho fallo contiene otros motivos congruentes y suficientes que justifican su dispositivo y que han permitido a esta Corte verificar que en el presente caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, en consecuencia procede desestimar los medios que se analizan, así como también rechazan el recurso de casación de que se trata por improcedente y mal fundado;

Considerando, que en esta materia no hay condenación en costas, según lo previsto por el artículo 60, párrafo V de la Ley No. 1494 que instituye la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Por tales motivos, **Unico:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por José Arguelles, C. por A., contra la sentencia dictada por la Cámara de Cuentas, en funciones de Tribunal Superior Administrativo, el 4 de mayo del 2000, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Juan Guiliani Vólquez, Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez. Grimilda Acosta, 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.

www.suprema.gov.do