

## **SENTENCIA DEL 30 DE DICIEMBRE DEL 2002, No. 4**

**Sentencia impugnada:** Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 4 de septiembre de 1998.

**Materia:** Civil.

**Recurrente:** Helaco, C. por A.

**Abogado:** Dr. Rafael Acosta.

**Recurrido:** Alberto Rogers de Moya.

**Abogado:** Dr. Radhamés Monclús Saladín.

### **LAS CAMARAS REUNIDAS**

*Casa*

Audiencia pública del 30 de diciembre del 2002.

Preside: Jorge A. Subero Isa.

### **Dios Patria y Libertad**

En Nombre de la República, Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Helaco, C. por A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes nacionales, con su asiento social en la Av. 27 de Febrero No. 210, de esta ciudad Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su presidente, Enrique Lama Correa, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 001-07790764-4, contra la sentencia No. 97/98 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como tribunal de envío, el 4 de septiembre de 1998, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de octubre de 1998, suscrito por el Dr. Rafael Acosta, abogado de la parte recurrente Helaco, C. por A.;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de octubre de 1998, suscrito por el Dr. Radhamés Monclús Saladín, abogado de la parte recurrida Alberto Rogers de Moya;

Visto el auto dictado el 20 de noviembre del 2002, por el Magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los Magistrados Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José Enrique Hernández Machado, jueces de este tribunal, para integrar las Cámaras Reunidas 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; Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre la misma litis, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 7 de junio del 2000, estando presente los Jueces: Jorge A. Subero Isa, Presidente, Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente, Eglys Margarita Esmurdoc, Segundo Sustituto de Presidente; Hugo Álvarez Valencia, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, asistidos de la secretaria general, y vistos los textos legales invocados por el recurrente, así como los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, y después de haber deliberado los jueces signatarios de la presente decisión;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en desalojo incoada por Helaco, C. por A., contra Alberto Rogers de Moya, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional dictó, el 9 de marzo de 1992, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Desestima la solicitud de reapertura de debates, por improcedente; **Segundo:** Rechaza las conclusiones vertidas por la parte demandante por improcedentes y mal fundadas; **Tercero:** Declara inadmisibles y extemporáneas la demanda incoada por Helaco, C. por A., y en consecuencia la rechaza en todas sus partes, por haberla misma violado las disposiciones contenidas en los Arts. 1736 y 1738 del Código Civil y Ley 317 sobre Catastro Nacional; **Cuarto:** Acoge las conclusiones vertidas por la parte demandada por ser justas y reposar en prueba legal; **Quinto:** Condena a la demandante Helaco, C. por A., al pago de las costas”; b) que en ocasión del recurso de apelación interpuesto, la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, el 7 de septiembre de 1992, una sentencia cuya parte dispositiva expresa: **“Primero:** Rechaza en todas sus partes las conclusiones presentadas por la parte recurrida, Alberto Rogers de Moya, por improcedentes y mal fundadas; **Segundo:** Declara bueno y válido el presente recurso de apelación, por ser regular en cuanto a la forma y justo en cuanto al fondo; **Tercero:** Revoca en todas sus partes la sentencia No. 71 de fecha 9 de marzo del año 1992, dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, en perjuicio de Helaco, C. por A., y a favor de Alberto Rogers de Moya; **Cuarto:** En cuanto a la demanda en desalojo, declara buena y válida la demanda, por ser regular en cuanto a la forma y justa en cuanto al fondo; **Quinto:** Ordena el desalojo del Sr. Alberto Rogers de Moya, o de cualquier otra persona que ocupe los apartamentos Nos. 303, 304 y 306 del Edif. Lama, ubicado en la Av. Winston Churchill de esta ciudad; **Sexto:** Declara la resolución del contrato de inquilinato suscrito entre las partes en causa sobre los apartamentos antes mencionados; **Séptimo:** Declara la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; **Octavo:** Condena a Rogers de Moya, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Rafael Acosta, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; c) que recurrido en casación dicho fallo, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia dictó, el 3 de julio de 1996, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en sus atribuciones civiles, el 7 de septiembre de 1992, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia de Distrito Nacional; y **Segundo:** Condena a la recurrida Helaco, C. por A., al pago de las costas, con distracción de las mismas en favor del Dr. Radhamés Monclús Saladín, abogado del recurrente Alberto Rogers de Moya, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; y d) que la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional como tribunal de envío dictó, el 4 de septiembre de 1998, la sentencia hoy impugnada en casación, que contiene el dispositivo siguiente: **“Primero:** Rechaza el recurso de apelación incoado por Helaco, C. por A., contra la sentencia dictada en fecha 9 de marzo de 1992, por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos; y en consecuencia declara inadmisibles la demanda en desalojo incoada por Helaco, C. por A., contra Alberto Rogers de Moya; **Segundo:** Condena a Helaco, C. por A., al pago de las costas ordenando su distracción en provecho del Dr.

Radhamés Monclús Saladín, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación del artículo 48 de la Ley No. 834 del 15 de julio de 1978; **Segundo Medio:** Violación del derecho de defensa”;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por así convenir a la solución del caso, la recurrente alega, en síntesis, que si bien es cierto que en virtud del artículo 44 de la Ley 834 de 1978, la inobservancia del plazo prefijado es causa de inadmisibilidad de la demanda, el artículo 48 de la misma concede la oportunidad de que dicha inadmisibilidad sea descartada “si su causa desaparece en el momento en que el juez estatuye”; que, en la especie, resulta innegable que el aludido medio de inadmisibilidad había quedado descartado para el día 16 de diciembre de 1991, fecha de la audiencia que a persecución de la recurrente celebró el Juzgado de Paz a-quo, ya que para entonces había transcurrido el plazo de siete meses durante el cual quedaba suspendida la ejecución de la Resolución No. 850-90 y el plazo de seis meses establecido por el artículo 1736-1 del Código Civil; que, por otra parte, en la página 6 de la decisión objeto de este recurso figura la afirmación de que en los documentos depositados por Helaco, C. por A., no figura el recibo relativo a la declaración de catastro nacional y, concluye que en ausencia de la indicada declaración procede declarar inadmisibile por esta otra causa, la demanda originaria, lo que es absolutamente falso y resulta desmentido por los inventarios del 30 de septiembre de 1997 y 20 de enero de 1998 que se anexan al memorial, en virtud de los cuales la intimante comunicó al intimado mediante depósito en secretaría, todos los documentos que hacia valer en esa instancia, incluyendo el cintillo a que se refiere el artículo 55 de la Ley No. 317 sobre Catastro Nacional;

Considerando, que el Tribunal a-quo para fundamentar su decisión estimó que la resolución del 6 de noviembre de 1990, dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casa y Desahucios concedió un plazo de catorce (14) meses; que en adición a ese plazo debe añadirse el plazo de noventa (90) o ciento ochenta (180) días, según se trate de vivienda o establecimiento comercial, previsto en el artículo 1736 del Código Civil; que como el primer plazo vencía el 6 de enero de 1992, y el acto de emplazamiento fue notificado el 17 de mayo de 1991, obviamente no había transcurrido el plazo concedido por la citada resolución; que cuando se realiza la citación para comparecer al tribunal antes del vencimiento del plazo la sanción es la inadmisibilidad de la demanda; que los jueces están en el deber de responder a todos los puntos de las conclusiones de las partes; que Alberto Rogers de Moya propuso la inadmisibilidad de esa demanda basado en que tampoco se dió cumplimiento a las disposiciones del artículo 55 de la Ley 317 de 1968 sobre Catastro Nacional; que dicho texto crea un medio de inadmisión para el caso de acciones que se refieran a inmuebles cuando no se aporte junto con los documentos sobre los cuales se apoya la demanda, el recibo relativo a la declaración presentada a la Dirección del Catastro Nacional respecto del inmueble involucrado en el asunto; que en los documentos depositados por Helaco, C. por A., no figura el recibo relativo a la declaración del Catastro Nacional; que en ausencia de la indicada declaración procede declarar inadmisibile, por ésta otra causa, la demanda original;

Considerando, que, como advierte la recurrente en el primer aspecto de sus agravios, las causas de inadmisibilidad serán descartadas, al tenor del artículo 48 de la Ley 834 de 1978, si al momento del juez estatuir las mismas han desaparecido, lo que debe admitirse que aconteció en el presente caso, pues es de fácil apreciación que al momento del juez de paz fallar el caso, la causa de inadmisibilidad basada en que la demanda en desalojo era prematura, por no haber transcurrido el plazo dispuesto por la resolución emitida por la

Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios, ni el adicional de ciento ochenta (180) días establecido por el artículo 1736 del Código Civil, había desaparecido, ya que contrario a lo expresado por el Juez de Paz el plazo otorgado por la referida Comisión fue de siete (7) meses y no catorce (14), como consta en la Resolución No. 850-90 del 6 de noviembre de 1990, que en su parte dispositiva expresa: **“Primero:** Conceder, como por la presente concede a los señores entidad Helaco, C. por A., propietarios de los apartamentos No. 303, 304 y 306 Edificio LAMA, de la avenida Winston Churchill esquina 12 de esta ciudad, la autorización necesaria para que previo cumplimiento de todas las formalidades legales que fueren de lugar, pueda iniciar un procedimiento de desalojo contra su inquilino Alberto Rogers de Moya, basado en que va a ser ocupado personalmente con la instalación de su oficina durante dos (2) años por lo menos; **Segundo:** Modificar como al efecto modifica la resolución recurrida en cuanto al plazo para iniciar el procedimiento y en consecuencia se otorga un plazo de siete (7) meses a partir de esta fecha; **Tercero:** Decidir que esta resolución es válida por el término de siete (7) meses, a contar de la conclusión del plazo concedido por esta misma resolución, vencido este plazo dejará de ser efectivo, si no se ha iniciado el procedimiento autorizado en ella”; que si bien la resolución administrativa que impartió los plazos en este caso es de fecha 6 noviembre de 1990, y el acto de emplazamiento contentivo de la demanda original, según los documentos del expediente, es del 17 de mayo de 1991, habiendo emitido el primer juez su fallo el 9 de marzo de 1992, resulta evidente que los plazos de que se trata se encontraban ventajosamente vencidos al momento del fallo de primer grado, vencimiento que ocurrió el 6 de marzo de ese año; que, en consecuencia, al desconocer dicha situación, el Juez a-quo incurrió en la denunciada violación del artículo 48 de la Ley 834 de 1978, antes mencionado; que, por tanto, la sentencia impugnada debe ser casada;

Considerando, que no obstante los vicios que afectan la sentencia impugnada por las razones expuestas, la Suprema Corte de Justicia estima de utilidad examinar la segunda rama de los medios que se han reunido para su estudio, relacionada con el artículo 55 de la Ley 317 de 1968 sobre Catastro Nacional;

Considerando, que en lo que atañe al supraindicado artículo 55, aplicado en la especie por el Juez a-quo, y que también crea un fin de inadmisión para el caso de que no se presente, junto con los documentos en que se basa la demanda, el recibo relativo a la declaración formulada a la Dirección General del Catastro Nacional de la propiedad inmobiliaria de que se trate, se impone observar que la referida disposición legislativa, cuyo objetivo fundamental consiste en la formación y conservación del catastro de todos y cada uno de los bienes inmuebles del país, a pesar de constituir una norma de carácter general que obliga a toda persona física o moral propietaria de un inmueble situado en el territorio nacional, a hacer la declaración correspondiente sobre la propiedad, establece en el citado artículo 55 una normativa discriminatoria que vulnera la igualdad de todos los dominicanos ante la ley, garantizada y protegida por la Constitución en su artículo 8, numeral 5, así como en el artículo 8 de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica, suscrita en 1969 y ratificada por nuestro Congreso Nacional en 1977; que el carácter discriminatorio de la referida disposición legal se revela al obstaculizar, creando un medio de inadmisión, el acceso a la justicia, a aquellos propietarios de inmuebles que los hayan cedido en arrendamiento o alquiler y que se vean precisados a intentar alguna acción contra sus inquilinos o arrendatarios, si no presentan con la demanda la declaración a que alude el mencionado artículo 55; que como se advierte, del universo de propietarios y detentadores o poseedores de inmuebles en la República, sólo a los que han cedido su

propiedad en alquiler o arrendamiento o a cualquier otro título en que fuere posible una acción en desalojo, desahucio o lanzamiento de lugares, se les sanciona con la inadmisibilidad de su demanda, si con ésta no se deposita la constancia de la declaración del inmueble en el Catastro Nacional, lo que pone de manifiesto que la condición de razonabilidad, exigida por la Constitución en los artículos arriba citados, en la especie, se encuentra ausente por no ser dicha disposición imparcial, ni estar debidamente justificada la desigualdad del tratamiento legal que establece en perjuicio de un sector de propietarios, al discriminarlo con la imposición de la sanción procesal que prevé; que, por lo expuesto, tampoco era procedente acoger el medio de inadmisión fundamentado en el artículo 55 de la Ley No. 317 de 1968, y, por tanto, también por este medio de puro derecho que suple la Suprema Corte de Justicia, la sentencia impugnada debe ser casada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como tribunal de envío, el 4 de septiembre de 1998, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y reenvía el asunto por ante la Cuarta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Dr. Rafael Acosta, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas en su audiencia pública del 30 de diciembre del 2002. Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglis Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado. 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](http://www.suprema.gov.do)