

SENTENCIA DEL 16 DE MARZO DEL 2005, No. 11

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 12 de diciembre del 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Cooperativa de Servicios y Producción Múltiple Romana, Inc.

Abogado: Dr. Pedro Enrique Del C. Barry Silvestre.

Recurrida: Margarita Camasta de Soto.

Abogado: Dr. José Mir.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 16 de marzo del 2005.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Cooperativa de Servicios y Producción Múltiple Romana, Inc., debidamente representada por Freddy Ygnacio Mejía Francisco, dominicano, mayor de edad, soltero, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 026-0027232-8, domiciliado en la ciudad de La Romana, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, el 12 de diciembre del 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. José Mir, abogado de la parte recurrida;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República el cual termina así:

“Que procede rechazar, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 243/2002, de fecha 12 de diciembre del 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 18 de junio del 2003, suscrito por el Dr. Pedro Enrique Del C. Barry Silvestre, abogado de la parte recurrente, 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 6 de agosto del 2003, suscrito por el Dr. José Mir, abogado de la parte recurrida Margarita Camasta de Soto, Ramón Camasta Abuchaybe, Elisa Andrea Camasta Ciccone, Patria Camasta Ciccone, Aída Zorob Viuda Camasta, Rando Camasta Dhimes;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 31 de marzo del 2004, estando presente los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria general, 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) que con motivo de una demanda en desalojo intentada por Margarita Camasta de Soto, Ramón Camasta Abuchaybe, Elisa Andrea Camasta Ciccone, Patria Camasta Ciccone, Aída Zorob viuda Camasta y Rando Camasta Dhimes, contra Cooperativa de Servicios y Producción Múltiple Romana, Inc., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Romana dictó el 9 de agosto de 2002, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza en todas sus partes, las conclusiones presentadas por la parte

demandante, señores Margarita Camasta de Soto, Ramón Camasta Abuchaybe, Elisa Andrea Camasta Ciccone, Patria Camasta Ciccone, Aída Zorob viuda Camasta y Rando Camasta Dhimes y, en consecuencia, la demanda de que se trata, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Segundo:** Condena a los señores Margarita Camasta de Soto, Ramón Camasta Abuchaybe, Elisa Andrea Camasta Ciccone, Patria Camasta Ciccone, Aída Zorob viuda de Camasta y Rando Camasta Dhimes, al pago de las costas del procedimiento y se ordena la distracción de las mismas a favor y provecho del Dr. Pedro del C. Barry Silvestre, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declarar, como al efecto declaramos, bueno y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación intentado por los señores Margarita Camasta de Soto, Ramón Camasta Abuchaybe, Elisa Andrea Camasta Ciccone, Patria Camasta Ciccone, Aída Zorob viuda Camasta y Rando Camasta Dhimes, contra la sentencia No. 731-02, dictada en fecha nueve (9) de agosto de 2002, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por haber sido hecho en tiempo hábil y de acuerdo a la ley que regula la materia; **Segundo:** Revocar, como al efecto revocamos, en cuanto al fondo, en todas sus partes la sentencia apelada y en consecuencia por propia autoridad y contrario imperio; a) Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones de la parte intimada, La Cooperativa de Servicios y Producción Múltiple Romana, Inc.; b) Ordenar, como el efecto ordenamos, el desalojo inmediato de La Cooperativa de Servicios y Producción Múltiples, Romana, Inc., de la casa número 30 de la calle Doctor Gonzalvo, en la ciudad de La Romana, que ocupa en calidad de inquilino, propiedad de Margarita Camasta de Soto, Ramón Camasta Abuchaybe, Elisa Andrea Camasta Ciccone, Patria Camasta Ciccone, Aída Zorob viuda Camasta y Rando Camasta Dhimes, propietarios, así como cualquier otra persona que se encuentre ocupando la indicada casa en el momento del desalojo; **Tercero:** Condenar como al efecto condenamos, a La Cooperativa de Servicios y Producción Múltiple Romana, Inc., al pago de las costas del procedimiento y se ordena su distracción a favor y provecho del Dr. José Mir, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 6 del Decreto No. 4807 del 16/5/1959; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de documentos; **Tercer Medio:** Desnaturalización de las pruebas; **Cuarto Medio:** Falta de base legal y motivos insuficientes; Considerando, que en el desarrollo de su cuarto medio, el cual se examina en primer orden por así convenir a una mejor solución del caso, el recurrente alega que para poder materializarse el desalojo de que fue objeto, era necesario ordenarse la rescisión del contrato de inquilinato, ya que no es posible el desalojo mientras se mantenga vigente el contrato entre las partes; que, sin embargo, la Corte a-qua sostiene lo contrario, al ordenar el desalojo sin rescindir el contrato de inquilinato, criterio errado, ya que resulta contraproducente y violatorio a la ley ordenar el desalojo mientras el contrato continúa vigente;

Considerando, que en cuanto al aspecto aquí examinado, la Corte a-qua estimó que los demandantes no tenían que pedir la “rescisión” del contrato de alquiler porque su demanda no estaba fundada en un acto del cual se derivara un perjuicio económico, en fin, de una lesión que fuera causa de nulidad de la convención; que en la especie el fundamento de la demanda estaba basado en que uno de los propietarios iba a ocupar el inmueble y en tal virtud, no encontrándose en presencia de una causa de nulidad de contrato por lesión, no era necesario que los demandantes pidieran la “rescisión”; que, dice la Corte, en la especie estamos ante un caso típico de desahucio, acto por el cual una de las partes, mediante aviso previo a la otra y sin alegar causa, ejerce el derecho de poner término a un contrato por

tiempo indefinido; que así las cosas y desde esta perspectiva, en el caso de la especie los demandantes no tenían que pedir la “rescisión” del contrato de alquiler, sino que solamente debían solicitar que se validara la Resolución dictada por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios y se ordenara el desalojo dado que el contrato había dejado de surtir sus efectos respecto a las partes al vencimiento del plazo notificado al inquilino para el desahucio, en virtud a lo dispuesto por el artículo 1739 del Código Civil, dado que el inquilino pierde el beneficio de la tácita reconducción; que la jurisprudencia dominicana ha afirmado que el desahucio es un acto extrajudicial que puede no terminar con el desalojo y que la demanda (en desalojo) es la que apodera al tribunal correspondiente; bajo tales predicamentos cuando la señora Margarita Camasta y compartes apoderaron al tribunal demandando el desalojo, el juez de primera instancia no debió apartarse de esas conclusiones las cuales fijaban la extensión del litigio y los límites de su apoderamiento; que habiendo transitado los propietarios del inmueble el camino de la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios, así como el de la Comisión de Apelación, con el resultado favorable de que el inquilino en un plazo determinado debía entregar el inmueble alquilado para los fines invocados por los propietarios, y en su defecto comenzar el procedimiento de desalojo, el juez de primera instancia no tenía ninguna razón para tratar de imponerle a los demandantes un procedimiento al que la ley no le obligaba, violando en ese aspecto el rancio Principio Constitucional de que “a nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda”, concluye el fallo atacado;

Considerando, que el artículo 1709 del Código Civil define el contrato de locación o alquiler como aquel “por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo, y por un precio determinado que ésta se obliga a pagarle”; que, por otra parte, el artículo 1108 del mismo Código enumera las cuatro condiciones esenciales para la validez de las convenciones: “El consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad para contratar; un objeto cierto que conforme la materia del compromiso; una causa lícita en la obligación”;

Considerando, que del primer texto legal citado se desprende que el objeto cierto del contrato de locación o alquiler consiste en el goce de la cosa de que debe disfrutar el locatario o inquilino; que la ausencia de dicho goce hace carecer de validez el contrato, conforme el artículo 1108 del Código Civil, por falta de “un objeto cierto que conforme la materia del compromiso”;

Considerando, que, por lo antes dicho, es preciso reconocer que, contrario al criterio de la decisión impugnada, en los casos de desalojo de inmuebles alquilados mediante un contrato, como en la especie, en las condiciones que fueren, la resiliación o terminación del contrato es un requisito previo e indispensable para ordenar el desalojo, ya que éste tiene lugar precisamente como consecuencia de la terminación del contrato, que de admitirse lo contrario, se estarían vulnerando los efectos de toda convención en cuanto a la obligación que une o vincula a las partes contratantes, la cual sólo puede desaparecer por nulidad, resolución, rescisión o resiliación del contrato pronunciadas judicialmente, o mediante revocación por el mutuo acuerdo de las partes; que, en tal sentido, las resoluciones por desahucio que son dictadas por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, que no es un tribunal del orden judicial, no hacen más que autorizar el inicio del procedimiento de desalojo por ante los tribunales judiciales, luego del cumplimiento de los plazos y formalidades establecidos por dicha Comisión y por la ley, y no tienen, por tanto, efecto capaz de dejar sin validez los contratos de inquilinato; que, en consecuencia, la Corte a-qua ha incurrido en el vicio denunciado de falta de base legal, al haber hecho una mala interpretación del derecho y de la ley aplicable a la materia, por lo que, la sentencia

impugnada debe ser casada sin necesidad de examinar los demás medios propuestos. Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada el 12 de diciembre del 2002, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena la parte recurrida al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Dr. Pedro Enrique Del C. Barry Silvestre, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 16 de marzo del 2005.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc, y José E. Hernández Machado. 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.

www.suprema.gov.do