

SENTENCIA DEL 16 DE MAYO DEL 2007, No. 9

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 9 de junio de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Efectos Litográficos, C. por A.

Abogado: Dr. Jesús Pérez de la Cruz.

Recurridas: Fanny Elisa Sánchez Hernández y compartes.

Abogadas: Dras. Mayra Esther García Rodríguez y Gladys Seferina Quiroz.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 16 de mayo de 2007.

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, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Efectos Litográficos, C. por A., sociedad de comercio constituida y organizada conforme a las leyes dominicanas, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle José Reyes No. 364, primera planta, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su administrador Bayoan Bobea Castellanos, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral No. 001-0529274-2, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 9 de junio de 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a las Dras. Mayra García Rodríguez y Gladys Quiroz, abogadas de la parte recurrida, Fanny Elisa Sánchez Hernández, Fanny Virginia Mateos Sánchez y Paula Margarita Mateos Sánchez;

Oído el dictamen del representante del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 12 de julio de 2006, suscrito por el Dr. Jesús Pérez de la Cruz, 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 28 de julio de 2006, suscrito por las Dras. Mayra Esther García Rodríguez y Gladys Seferina Quiroz, abogadas de la parte recurrida;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de diciembre de 2006, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de la Cámara, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la decisión impugnada y la documentación a que ella se refiere, revelan que en ocasión de una demanda en resiliación de contrato de inquilinato y desalojo por causa de desahucio, incoada por las actuales recurridas contra la recurrente Efectos Litográficos, C. por A., y Rafael Bayoan Bobea Billini, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó en atribuciones civiles el 8 de septiembre del año 2005, una sentencia con el dispositivo siguiente: "**Primero:** Se rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte demandada señor Rafael Bayoan Bobea Billini y la Cía. Efectos Litográficos, por los motivos expuestos; **Segundo:** Se declara regular y válida

en cuanto a la forma la demanda civil en resiliación de contrato y desalojo, interpuesta por las señoras Fanny Virginia Mateo Sánchez, Paula Margarita Mateo Sánchez y Fanny Elisa Sánchez Hernández, contra el señor Rafael Bayoan Bobea Billini y la Cía. Efectos Litográficos, y en cuanto al fondo se acogen en todas sus partes las conclusiones de las demandantes por ser procedentes y justas, y reposar en prueba legal y en consecuencia: a) se ordena la resiliación del contrato verbal de inquilinato de fecha 4 de junio del año 1998, entre el señor Miguel Mateos Mateos y el señor Rafael Bayoan Bobea Billini relativo a la casa ubicada en la calle José Reyes No. 364, primer piso, Villa Francisca del Distrito Nacional, por los motivos expuestos; b) se ordena al señor Rafael Bayoan Bobea Billini y la Cía. Efectos Litográficos, o cualquier otra persona moral o física que estuviere ocupándolo al título que fuera, desalojar el inmueble objeto del contrato cuya resiliación se ordena por esta sentencia;

Tercero: Se condena a la parte demandada señor Rafael Boyoan Bobea Billini y la Cía. Efectos Litográficos, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas en provecho de los Dres. Manuel W. Medrano Vásquez, Bienvenido Elpidio del Orbe y Juan Roberto Soriano, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte"; que sobre el recurso de apelación interpuesto contra ese fallo, la Corte a-qua emitió la sentencia hoy criticada, cuyo dispositivo se expresa así: "**Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto, por la razón social Efectos Litográficos, C. por A., y/o Rafael Bayoan Bobea Billini, contra la sentencia civil marcada con el No. 745, de fecha 8 del mes de septiembre del año dos mil cinco (2005), relativa al expediente No. 038-2004-02827, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, por haber sido interpuesto conforme a las reglas procesales; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación de que se trata y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones antes indicada; **Tercero:** Condena a la razón social Efectos Litográficos, C. por A., y/o Rafael Boyoan Bobea Billini, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de las Dras. Mayra Esther García Rodríguez y Gladys Quiroz, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que la parte recurrente sustenta su recurso de casación en los medios siguientes: "**Primer Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil. Desnaturalización de los hechos de la causa. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Insuficiencia y contradicción de motivos. Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falsa interpretación y errónea aplicación de los artículos 1736, 1738 y 1739 del Código Civil"; Considerando, que los dos medios de casación formulados por la recurrente, cuyo examen se hace en conjunto por estar íntimamente vinculados, se refieren, en síntesis, a que "la sentencia impugnada desconoce el artículo 1134 del Código Civil, porque le ha dado preeminencia a un contrato verbal, unilateralmente instrumentado por la recurrida en fecha 4 de junio de 1998, desconociendo la voluntad de las partes expresadas en el contrato suscrito el 4 de junio de 1968"; que "la desnaturalización de los hechos de la causa se manifiesta", dice la recurrente, en que el fallo atacado confirmó "la resiliación del contrato verbal de inquilinato celebrado el 4 de junio de 1998", no obstante "el verdadero contrato que liga a las partes haber sido instrumentado y suscrito en fecha 4 de junio del año 1968"; que "los motivos argüidos por la Corte a-qua son insuficientes para justificar lo acordado en el dispositivo" de la sentencia impugnada, lo que constituye una violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que "resulta contradictorio", a juicio de la recurrente, "que se ordene el desalojo pedido por la recurrida, cuando se hace constar en la referida sentencia que la recurrente "(Efectos Litográficos, C. por A.) "ha respetado los plazos de ley establecidos en la Resolución dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de

Casas y Desahucios, así como el plazo de 180 días prescrito por el artículo 1736 del Código Civil", lo que "caracteriza la falta de base legal"; que, continúa argumentando la parte recurrente, "no es correcto, como lo hizo la Corte a-qua, interpretar literalmente los artículos 1736, 1738 y 1739 del Código Civil, desconociendo tanto la voluntad de las partes establecida en el contrato de alquiler suscrito al amparo del artículo 1134 de dicho Código, así como violando el principio de la renovación del contrato, por tácita reconducción del contrato escrito, que de ninguna manera pueden convertirse sus cláusulas escritas en convenciones verbales" (sic), concluyen los alegatos contenidos en los medios de referencia; Considerando, que la sentencia atacada expresa en su motivación, respecto de los alegatos casacionales basados en la invocada violación de los artículos 1134, 1736, 1738 y 1739 del Código Civil, que el juez de primer grado desestimó dichas alegaciones en virtud de que el contrato de inquilinato suscrito el 4 de junio de 1968 "no estaba depositado en el expediente", pero que, "independientemente que aquí en esta alzada conste depositado el referido contrato, esto en nada ha impedido que las demandantes originales hayan incoado "la demanda en desalojo por desahucio basada en el contrato verbal, puesto que el contrato de alquilerY suscrito el 4 de junio de 1968, fue suscrito por el período de un (1) año, y el artículo 1738 del Código Civil señala, en ese tenor, que si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato, cuyo efecto se regula por el artículo 1736", que contempla los alquileres que se hacen sin escrito, por lo que en la especie, "al no realizarse un nuevo contrato, el mismo pasaba a ser un arrendamiento verbal", cuyo procedimiento para el desahucio está regido por el citado artículo 1736, que establece plazos previos para el desalojo, culminan los razonamientos de la Corte a-qua en el aspecto antes señalado;

Considerando, que, ciertamente, como lo expresa la Corte a-qua, el contrato de inquilinato concertado por escrito, por determinado tiempo, al concluir el período pactado y si el inquilino "queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato", conforme al artículo 1738 del Código Civil, lo cual significa que en ese caso se produce la tácita reconducción del contrato original, pero ya de manera verbal, cuyos efectos se regulan por el artículo 1736 del mismo Código, que se refiere a los arrendamientos verbales, todo al tenor del precitado artículo 1738;

Considerando, que, en la presente especie, las partes concertaron un contrato de alquiler inmobiliario el 4 de junio de 1968, por el término de un (1) año, a cuya terminación el inquilino continuó ocupando el inmueble arrendado y pagando el precio del alquiler, por varios años, según consta en la sentencia atacada, por lo que no es correcto pretender, como lo hace la recurrente, que no se produjo un nuevo contrato, esta vez verbal, al concluir la vigencia del contrato escrito, y que sus implicaciones y efectos pasaron a ser gobernados por el artículo 1736 del Código Civil y por el Decreto núm. 4807 del año 1959, en la parte relativa a los desahucios; que, por lo tanto, los agravios fundamentados en la alegada violación de los artículos 1134, 1736, 1738 y 1739 del Código Civil, formulados por la recurrente, carecen de sentido jurídico y deben ser desestimados;

Considerando, que, en cuanto a la contradicción de motivos invocada por la recurrente, es preciso puntualizar que la afirmación contenida en el fallo cuestionado de que la actual recurrente, vale decir, la inquilina Efectos Litográficos, C. por A., "ha respetado los plazos de ley establecidos en la Resolución de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, así como el plazo prescrito por el artículo 1736 del Código Civil", alegando la recurrente en su memorial, en procura de justificar la citada contradicción, que no obstante ese cumplimiento se ordenara el desalojo; dicha afirmación, como se advierte, obedeció a un

error puramente material de digitación, al consignar en el texto del fallo impugnado, el vocablo "recurrente", que lo era la entidad inquilina, en vez de referirse a la parte recurrida, o sea, las propietarias del inmueble alquilado, quienes constituyen la parte a cuyo cargo está realmente el cumplimiento de los plazos previos a la demanda judicial en resiliación de contrato de alquiler y desahucio, y nunca a cargo del inquilino; que, por consiguiente, la denunciada contradicción de motivos en la sentencia objetada carece de sentido alguno y debe ser desestimada;

Considerando, que el examen general del fallo criticado revela que la Corte a-qua expuso cabalmente los hechos de la causa y aplicó correctamente la ley y el derecho, mediante una motivación pertinente y suficiente que justifica su dispositivo, por lo que esta Corte de Casación ha podido verificar la improcedencia de los medios analizados y, en consecuencia, del presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Efectos Litográficos, C. por A. contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 9 de junio del año 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo aparece transcrito en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de las abogadas Dras. Mayra Esther García Rodríguez y Gladys Seferina Quiroz, quienes aseguran 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, Distrito Nacional en su audiencia pública del 16 de mayo de 2007.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglis Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares 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