

SENTENCIA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2008, NÚM. 1

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 22 de junio de 2006.
Materia: Civil.
Recurrente: Julio Víctor Giraldez Casasnovas.
Abogado: Dr. Mario Carbuccia hijo.
Recurrida: Antún Hermanos & Co., C. por A.
Abogado: Dr. Polivio Rivas.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 3 de diciembre de 2008.

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 el Dr. Julio Víctor Giraldez Casasnovas, dominicano, mayor de edad, casado, veterinario, con domicilio y residencia en la casa núm. 165 de la Av. Independencia de la ciudad de San Pedro de Macorís, cédula de identidad y electoral núm. 027-0008428-4, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, el 22 de junio de 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Polivio Rivas, en representación de Antún Hermanos & compañía, C. por A., abogado de la parte recurrida;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaria General de la Suprema Corte de Justicia el 12 de julio de 2006, suscrito por el Dr. Mario Carbuccia hijo, 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 Secretaria General de la Suprema Corte de Justicia el 15 de agosto de 2006, suscrito por el Dr. Polivio Rivas, abogado de la parte recurrida, en el cual se solicita el rechazo del recurso de casación que se indica más adelante;

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;

Visto el auto dictado el 28 de octubre de 2008, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Margarita A. Tavares, juez de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm.

926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 11 de junio de 2008, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario, 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 resiliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de indemnización, intentada por Antún Hermanos & Co., C. por A., contra Julio Giraldez Casasnova, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís dictó el 22 de noviembre de 2005, su sentencia núm. 713-05, cuya parte dispositiva dice: “**Primero:** Rechaza, por falta de prueba el perjuicio para la propietaria, la presente demanda en resiliación de contrato de inquilinato, en desalojo y en cobro de indemnizaciones, intentada por la sociedad de comercio Antún Hermanos & Compañía, C. por A., en contra del doctor Julio Giraldez Casasnovas; **Segundo:** Condena a la sociedad de comercio Antún Hermanos & Compañía, C. por A., al pago de las costas del procedimiento, disponiendo la distracción de las mismas a favor del doctor Mario Carbucciona Fernández, abogado concluyente que afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el dispositivo siguiente: “**Primero:** Aprobando como bueno y válido en cuanto a la forma la presente acción recursoria, por haber sido tramitada en tiempo oportuno y en consonancia a los formalismos legales vigentes; **Segundo:** Revocando en todas sus partes la sentencia individualizada con el No. 713-05, fechada el día 22 de noviembre del 2005, pronunciada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; **Tercero:** Admitiendo en cuanto al fondo la demanda introductiva de instancia, y, por consiguiente, se dispone: a) la resiliación del contrato de inquilinato suscrito en fecha 15 de abril de 1994, entre la razón social Antún Hermanos & C. por A., y el inquilino, señor Julio Giraldez Casasnovas, y en tal virtud se dispone el desalojo del Señor Julio Giraldez Casasnovas, de la vivienda ubicada en la calle Av. Independencia No. 165, de esta ciudad de San Pedro de Macorís, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; b) Rechazando la solicitud de condenar al inquilino al pago de las mensualidades que se venzan desde el día del desalojo, hasta el nuevo arriendo, como lo impetra la parte apelante, por todo lo anterior expresado; c) Condenando al señor Julio Giraldez Casasnovas al pago de una indemnización a favor de la razón social Antún Hermanos & C. por A., la cual habrá de ser liquidada por estado, conforme las disposiciones de los artículos 523 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y d) desestimando la solicitud de ordenar la ejecución provisional de la sentencia a intervenir, por innecesario, ya que la regla general es que toda decisión dada por los tribunales de la segunda instancia, son ejecutorias no obstante cualquier recurso que intervenga sobre la misma; **Cuarto:** Condenando al señor Julio Giraldez Casasnovas al pago de las costas, disponiéndose su distracción a favor y provecho

del Dr. Polivio Rivas, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación a la ley. Violación por errada interpretación y falsa y errada aplicación del artículo 1729 del Código Civil Dominicano. Violación por inaplicación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y violación del Decreto 4807 de 1959. Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de documentos del apelado hoy recurrente en casación. Violación al derecho de defensa del actual recurrente. Ausencia de motivos. Falta de base legal; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la litis. Insuficiencia o ausencia absoluta de motivos. Falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio el recurrente alega, en síntesis, que la Corte a-qua hizo una mala aplicación del artículo 1729 del Código Civil al establecer en su decisión, contrario a lo admitido por el juez de primer grado, que no se precisa que el propietario de la casa alquilada haya recibido un daño, aparte del destino diferente que haya dado el inquilino al inmueble (la casa), como justa causa para poder invocar la violación del contrato de inquilinato, lo que es completamente contrario al espíritu del indicado artículo 1729; que, igualmente, el recurrente sostiene que como el propietario del inmueble tenía conocimiento de que en éste existía desde siempre una clínica veterinaria, lo que era, además, del dominio público, así como que las modificaciones realizadas en el mismo no afectan la estructura interna de la vivienda ni su embellecimiento; que, sigue expresando el recurrente, en el país origen de nuestra legislación la rescisión del contrato de arrendamiento puede ser demandada basado en el cambio del destino, sea en el abuso del goce por parte del locatario pero, en ambos casos debe haber perjuicio para el arrendador, y se impone además, la puesta en mora del locatario cuando el arrendador tiene conocimiento del cambio operado en la casa arrendada, como es evidente en la especie por los pagos mensuales del arriendo; que, si esto no ocurre, se constituye en reconocimiento del arrendador del cambio operado en su casa, por lo que es de rigor la puesta en mora al locatario de restablecer los lugares alquilados para fundamentar la rescisión del contrato de arriendo; que, por otra parte, asegura el recurrente, la sentencia impugnada contiene una violación al artículo 3 del Decreto núm. 4807 de 1959, ya que éste prohíbe el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo en los casos determinados por el citado decreto, entre los que no se encuentra la llegada del término; que se imputa, además, a la sentencia atacada, el vicio de falta de base legal, al adolecer, en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, de una manifiesta e incompleta exposición de los hechos del proceso, así como de motivos, que no permite a la Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control y decidir si la ley ha sido o no bien aplicada;

Considerando, que para justificar su decisión en los aspectos señalados, la Corte a-qua, por una parte, retiene los hechos siguientes: Que una vez visto el dossier de la causa, la Corte ha podido verificar que, ciertamente, la entidad de comercio Antún Hermanos & Compañía, C. por A., dió en alquiler al señor Julio Giraldez Casanovas, la vivienda en referencia,

conforme al contrato de inquilinato citado en renglones más arriba; que, en verdad, el inquilino instaló en el susodicho inmueble un negocio dedicado a la venta de productos veterinarios, lo que no es punto controvertido entre los litigantes, y lo que hace suponer que algún tipo de remodelación ha tenido que llevarse a cabo a los fines del negocio que allí existe, lo que obviamente rebasa las potestades dadas en el contrato de inquilinato firmado por las partes, y que el hecho de que el propietario del local tuviera conocimiento posteriormente de la existencia de dicho negocio, en nada implica que el arrendador no pueda ponerle término a lo pactado en virtud de su violación; que, agrega el fallo impugnado, además de lo ya transcrito por el recurrente en su memorial como parte de las consideraciones de la sentencia atacada e insertado en esta decisión, que “amparado en el señalado texto legal (art. 1729) el propietario dispone de dos opciones para solicitar la rescisión del contrato de alquiler consistentes, la primera, en que el inquilino le de un uso distinto a la vivienda, o del cual pudiera resultar un daño para el arrendador”;

Considerando, que, como se ha visto en los hechos retenidos por la Corte a-quá, ésta verificó que, ciertamente, la entidad de comercio Antún Hermanos & Compañía, C. por A., dio en alquiler a Julio Giraldez Casanova, según contrato de inquilinato suscrito por las partes el 15 de abril de 1994, la casa marcada con el No. 165 de la Avenida Independencia, de San Pedro de Macorís, para ser usada como vivienda, no pudiendo dedicarla a otro uso; que, en realidad, el inquilino instaló en el inmueble en cuestión un negocio dedicado a clínica veterinaria y venta de productos veterinarios, lo que no es punto controvertido entre los litigantes; que tampoco es cuestión controvertida la remodelación de que fue objeto la casa alquilada para la operación del negocio allí instalado, toda vez que el propio inquilino, según consta en la sentencia impugnada, para asegurar que el propietario tenía conocimiento de la existencia desde siempre de una clínica veterinaria en el inmueble alquilado, lo que era de público conocimiento, expresó, además, “que las modificaciones realizadas en el mismo en nada afectan la estructura interna de dicha vivienda y que en nada afectan a su embellecimiento”;

Considerando, que el artículo 1729 del Código Civil dispone: “Si el inquilino emplea la cosa arrendada en otro uso distinto de aquel a que se destinó, o del cual pudiera resultar un daño para el arrendador, puede éste, según las circunstancias, hacer rescindir el arriendo”; que, como se aprecia de la simple lectura de ese texto legal, la única condición que es requerida para que el propietario arrendador pueda demandar por el motivo en él indicado, es únicamente el aporte de la prueba de que el inquilino dió otro uso a la cosa alquilada, distinto al que estaba destinada según lo pactado en el contrato de inquilinato, o que del uso distinto dado al inmueble pudiera resultar un daño al propietario, lo que cierra la posibilidad de que pueda alegarse válidamente otra condición o requisito adicional para poder ejercer la acción en rescisión, tal como la de que el arrendador no tuviese conocimiento de que al inmueble arrendado se le estaba dando un uso distinto de aquel a que estaba destinado y la puesta en mora al locatario, en este caso, de restablecer su destino original; que, como ya se

ha visto en las consideraciones precedentes, el mismo inquilino ha admitido que, además de usar la casa como vivienda, también había instalado en ella una clínica veterinaria, lo que evidentemente constituye una ostensible admisión de la violación a lo estipulado expresamente en el contrato, en el sentido de que el inmueble sería destinado exclusivamente para vivienda; que esa apreciación de la Corte a-qua para determinar si es suficientemente grave la falta reprochada al inquilino para justificar la rescisión judicial del arriendo, como lo ha hecho, cae dentro del poder soberano de los jueces del fondo y, por tanto, escapa al control de la Corte de Casación, salvo desnaturalización de la misma, lo que no se ha dado en la especie;

Considerando, que, en otro aspecto del medio que se examina, el recurrente alega, primero, que la sentencia impugnada contiene una violación por inaplicación o falsa y errada aplicación de las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, y adolece del vicio de falta de base legal, en razón de que dicho texto legal exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de fundamento, y es evidente que la referida sentencia contiene una exposición tan vaga e incompleta de los hechos, como cuando dice en su página 5 que, "... lo que hace suponer que algún tipo de remodelación ha tenido que llevarse a cabo...", así como una exposición general de motivos que impiden determinar si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de la ley existen en la causa, por lo que la Suprema Corte de Justicia no puede ejercer su control y decidir si la ley ha sido o no bien aplicada, por lo cual se ha incurrido también en el vicio de falta de base legal; y, segundo, sigue alegando el recurrente, que igualmente el fallo atacado viola las disposiciones del artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959, en consideración de que la compañía recurrida está reclamando en justicia la rescisión de un contrato escrito de inquilinato de duración indefinida, y estos sólo pueden ser rescindidos en los casos determinados por el señalado Decreto No. 4807, entre los cuales no se encuentra la llegada del término previamente pactado en un contrato de arriendo;

Considerando, que el examen del fallo impugnado revela, en cuanto a la alegada violación del artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959, que rige las relaciones contractuales de los propietarios de casas y sus inquilinos, que la Corte a-qua admitió, tal como lo propusiera la parte recurrente, que el hecho de que haya llegado a término el contrato de alquiler, esto no significa que ese acontecimiento sea causal para impetrar la rescisión del convenio, criterio que esta Corte de Casación ha venido reafirmando cuantas veces ha tenido oportunidad de hacerlo; pero,

Considerando que, como la Constitución es norma suprema en el orden interno a la que deben conformarse todos los actos de los poderes públicos, se impone que ella sea respetada y obedecida y su protección garantizada mediante el control de constitucionalidad de las leyes y de los actos; que, como el recurrente se ampara, en este aspecto del medio que se examina, en la alegada violación del señalado artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959, ante

el auge que se evidencia en favor de la constitucionalización de todo el ordenamiento, que demanda preservar el principio de la supremacía constitucional, se hace necesario la revisión del referido artículo 3, que suplantó la disposición del artículo 1737 del Código Civil;

Considerando, que, en efecto, conforme al régimen anterior (Art. 1737 del Código Civil), “el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito sin haber necesidad de notificar el desahucio”, vale destacar que el indicado decreto, fue emitido al amparo y en cumplimiento de la Ley No. 2700, del 18 de enero de 1951, sobre medidas de emergencias, ratificada por la Ley No. 5112, del 23 de abril de 1959, por medio de las cuales fue declarado la existencia de un estado de emergencia nacional, que permitió al Poder Ejecutivo disponer por decreto todas las providencias que hubo de estimar necesarias para garantizar, entre otras, la seguridad interna, y lo que permitió a este alto tribunal expresar, en armonía con aquella situación de emergencia, que la finalidad perseguida por el referido decreto al limitar los poderes de los propietarios en relación con los contratos de alquiler, había sido conjurar en parte el problema social de la vivienda, facilitando y garantizando a los inquilinos que pagan el importe del arrendamiento, la estabilidad de sus contratos;

Considerando, que es un hecho innegable y ostensible que desde la fecha en que fue emitido el citado decreto, a esta parte, el país ha experimentado, en el orden habitacional, un cambio sustancial que se observa en una apreciable disminución del negocio de “casas de alquiler”, al punto de que la figura del “casero” ha prácticamente desaparecido, sustituyéndolo las instituciones públicas y privadas que desde la desaparición de la dictadura coadyuban con el propósito de hacer realidad el precepto constitucional que declara de alto interés social el establecimiento de cada hogar dominicano en terreno o mejoras propias, para lo cual el Estado estimularía el desarrollo del crédito público en condiciones socialmente ventajosas, destinado a hacer posible que todos los dominicanos posean una vivienda cómoda e higiénica;

Considerando, que si bien es una verdad inocultable que la declaración constitucional que se cita arriba no ha sido satisfecha mas que parcialmente, ello no justifica, en modo alguno, que superada la situación de emergencia original, causada por diversos factores y no sólo por un déficit habitacional, el derecho de propiedad siga siendo víctima, no obstante tener categoría constitucional, de la restricción y limitación que implica el haberse eliminado el derecho del propietario y el consentimiento del inquilino, de fijar un término al contrato de inquilinato, prerrogativa que, al haber desaparecido por efecto del mencionado decreto, convirtió el arriendo de casa en un derecho real equivalente a una enfiteúsis, con características de perpetuidad, que conlleva como consecuencia un desmembramiento del derecho de propiedad, por lo que resulta inaplicable el referido artículo 3 del Decreto No. 4807, de 1959, por no ser conforme a la Constitución;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios segundo y tercero, lo cuales se examinan conjuntamente por su vinculación, el recurrente alega, en síntesis, en un primer

aspecto, que la Corte a-qua no ponderó en su justa dimensión y alcance los documentos depositados por el actual recurrente el 21 de marzo de 2006, comunicados oportunamente a su contraparte, entre los cuales cita diversos contratos de inquilinato, sin identificarlos, salvo el suscrito el 15 de abril de 1994, con un término de dos años, que luego advino en indefinido, el cual es objeto de la demanda en resiliación que se viene discutiendo; que los pagos hechos a la propietaria durante once años desde antes de la firma del último contrato, mediante cheques recibidos por la propietaria y girados por la esposa del arrendatario Dra. Blanca Medina de Giraldez y Clínica Veterinaria Hygia Pecoris, con el fin de establecer que la arrendadora estaba en pleno conocimiento y había aceptado que el arrendatario, aparte de vivir y procrear a su familia en el inmueble alquilado, también tenía establecido en el mismo un negocio de expendio de productos veterinarios para animales menores, tales como perros, gatos, aves, conocido con el nombre de “Clínica Veterinaria Hygia Pecoris”; que, igualmente alega el recurrente, la violación a su derecho de defensa, al dar por establecido la Corte a-qua el depósito de documentos efectuado por la entonces apelante y demandante originaria el 8 de marzo de 2006 y ponderarlos sin percatarse que dichos documentos no fueron debidamente comunicados en aquel momento al intimado, para hacerlos públicos y contradictorios, lo cual viola su derecho de defensa y el principio de igualdad de las partes en el debate;

Considerando, que siendo la cuestión medular de la controversia suscitada entre la arrendadora Antún Hermanos & Co., C. por A., y el arrendatario Julio Víctor Giraldez Casanovas, la determinación y sus consecuencias de la violación o no por parte del último del contrato de inquilinato suscrito el 15 de abril de 1994, que envuelve la casa en la ciudad de San Pedro de Macorís, que se identifica en líneas anteriores, sobre lo cual ya ha sido fijada la posición de esta Suprema Corte de Justicia al conocer y ponderar el primer medio de este recurso, en el sentido de que realmente el inquilino desconoció la cláusula del contrato que le prohibía dar otro uso a la cosa arrendada distinto de aquel a que estaba exclusivamente destinada, lo que comprobó la Corte a-qua amparada en el poder soberano de apreciación de los hechos que en virtud de la ley ejercen los jueces del fondo, la ponderación de los contratos que precedieron al del 15 de abril de 1994, contentivos de la misma cláusula prohibitiva de este último; de los cheques emitidos por la Dra. Blanca Medina de Giraldez y Clínica Veterinaria Hygia Pecoris aportados para demostrar los pagos del arriendo y de que la arrendadora tenía conocimiento de la existencia del negocio de que se hace mención anteriormente; así como de documentos depositados por la parte recurrente ante la Corte a-qua, sin identificar ni probar en cual de ellos se fundamentó la sentencia impugnada, carece de relevancia e interés, en razón de que todos y cada uno de esos elementos estaban encaminados a demostrar la improcedencia de la demanda en resiliación del contrato de inquilinato por alegadamente no haber el inquilino dado otro uso a la casa alquilada que el señalado de manera exclusiva en el contrato, lo que ya ha sido juzgado por esta Corte de Casación al proceder al examen del primer medio del presente recurso de casación, como se

dice antes;

Considerando, que, para formar su convicción en el sentido adoptado por los jueces del fondo, éstos ponderaron debidamente, en uso de sus facultades, los documentos de la litis a que se ha hecho mención; que tales comprobaciones constituyen cuestiones de hecho, sujetas en su apreciación al dominio exclusivo de esos jueces, cuya censura escapa al control de la casación siempre y cuando, en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización, lo que en la especie no ha ocurrido; además de que la sentencia impugnada revela que ella contiene una relación completa de los hechos de la causa, a los que se le ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación a la ley; que, por tanto, la Corte a-qua no ha incurrido en los vicios denunciados, por lo que los medios aquí examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el Dr. Julio Víctor Giraldez Casanova contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís el 22 de junio de 2006, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara, de oficio, no conforme a la Constitución, el artículo 3 del Decreto No. 4807, de 1959, en cuanto prohíbe fijar un término al contrato de arrendamiento de casas; **Tercero:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales y ordena su distracción a favor del Dr. Polivio Rivas, abogado de la recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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 Guzman, en su audiencia pública del 3 de diciembre de 2008, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous 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