

SENTENCIA DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2009, NÚM. 20

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 22 de junio de 1994.
Materia: Civil.
Recurrente: Olegario Ortega de León.
Abogados: Dres. Humberto Tejada Figuerero y Apolinar Cepeda Romano.
Recurridos: Jangle Marcos Vásquez Rodríguez y Credigas, C. por A.
Abogados: Dres. Domingo Antonio Vicente Méndez y Antonio de Jesús Leonardo.

CÁMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 16 de septiembre de 2009.

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 Olegario Ortega de León, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identificación personal núm. 311379, serie 1ra., domiciliado y residente en la calle W, núm. 1, urbanización Lucerna de esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 22 de junio de 1994, 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 5 de agosto de 1994, suscrito por los Dres. Humberto Tejada Figuerero y Apolinar Cepeda Romano, abogados del 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 29 de agosto de 1994, suscrito por los Dres. Domingo Antonio Vicente Méndez y Antonio de Jesús Leonardo, abogados de los recurridos, Jangle Marcos Vásquez Rodríguez y Credigas, C. por A.;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 5 de agosto de 2009, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, jueces 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 núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 7 de diciembre de 1994, estando presente los Jueces Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Alburquerque Castillo, Federico Natalio Cuello López, Amadeo Julián C. y Ángel Salvador Goico Morel, asistidos del Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, 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, que con motivo de una demanda en desalojo, interpuesta por Olegario Ortega de León contra Jangle Marcos Vásquez Rodríguez, la Cámara de lo Civil y Comercial de la Cuarta de Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil No. 0498, de fecha 6 de agosto de 1993, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se declara que la presente instancia es una demanda civil en desalojo, por la llegada del término de dicho contrato de alquiler de inmueble y en reparación de daños y perjuicios, según el contrato estipulado entre el señor Francisco Rivera Guzmán y Jangle Marcos Vásquez Rodríguez, originariamente; demanda incoada por el señor Olegario Ortega de León, en calidad de cesionario y adquirente de los derechos que antiguamente tenía el señor Francisco Rivera Guzmán, según contrato de alquiler de una estación de servicios de gasolina Texaco, de fecha 18 de marzo del año 1988; **Segundo:** Se declara que el término previsto en los contratos de arrendamiento no pone fin a los mismos; que los contratos de arrendamientos solamente pueden ser rescindidos por las causas previstas en el decreto No. 4807, del año 1959, que señala limitativamente las causas legales de desalojo, con la autorización previa del Control de alquileres de Casas y Desahucios o la Comisión de Apelación; **Tercero:** Se rechaza, por no cumplir con las disposiciones del Decreto Núm. 4807 del año 1959, la indicada demanda introductiva de la presente instancia en rescisión de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios, intentada por el señor Olegario Ortega de León contra el señor Jangle Marcos Vásquez Rodríguez; **Cuarto:** Se declara inadmisibile la demanda en intervención voluntaria realizada en la presente litis por la señora Omaira M. Morel, por falta de calidad y falta de derechos para actuar, que el arrendatario del inmueble lo es Jangle Marcos Vásquez Rodríguez y no Omaira M. Morel; **Quinto:** Se declara inadmisibile la demanda en reparación de daños y perjuicios incoada por la señora Omaira M. Morel contra la Texaco Caribbean, Inc. por falta de calidad, sin necesidad de examen del fondo de la demanda; **Sexto:** Se declara inadmisibile el pedimento “Sur Le Champ” realizado por Omaira M. Morel contra la Texaco Caribbean, Inc., en el sentido de que se ordene a la Texaco Caribbean, Inc., a hacer despachos de combustibles y lubricantes, por falta de

calidad, sin necesidad de examen al fondo; **Séptimo:** Se rechaza la demanda en intervención forzosa y reparación de daños y perjuicios, intentada por el señor Jangle Marcos Vásquez Rodríguez contra el señor Francisco Rivera Guzmán, en razón de que esta persona no ha comprometido su responsabilidad civil al vender un inmueble de su propiedad en fecha dos (2) del mes de julio de 1992 ni tiene relación alguna con las acciones judiciales iniciadas por el Sr. Olegario Ortega de León, contra el Sr. Jangle Marcos Vásquez Rodríguez o la señora Omaira M. Morel; **Octavo:** Se rechaza la demanda en reparación de daños y perjuicios, rescisión de contrato y desalojo, incoada por el señor Olegario Ortega de León contra el señor Jangle Marcos Vásquez Rodríguez y la compañía Credigas, C. por A., en razón de que la llegada del término no pone fin a los contratos de arrendamientos y en consecuencia, Se ordena la continuación con todas sus fuerzas y vigor legal del contrato de arrendamiento de fecha 18 de marzo de 1988, legalizada por el Notario Público Dr. Julio Hermógenes Peralta; **Noveno:** Se rechaza la demanda en intervención forzosa, incoada por la señora Omaira M. Morel contra el señor Francisco Rivera Guzmán, por las mismas razones antes expuestas; **Décimo:** Se acoge en parte, la demanda reconvenzional en reparación de daños y perjuicios, incoada por el señor Jangle Marcos Vásquez Rodríguez, contra el señor Olegario Ortega de León y en consecuencia, condena al Sr. Olegario Ortega de León, al pago de la suma de dos millones de pesos oro (RD\$2,000,000.00) al señor Jangle Marcos Vásquez Rodríguez la cual este tribunal estima como justa indemnización por los múltiples daños y perjuicios, morales y materiales que le ha causado el primero al segundo con la formación de la presente litis improcedente y además por el cierre de operaciones de la estación de gasolina Texaco “Polvorín”, desde el mes de abril del presente año; **Décimo primero:** Se rechazan todos los demás pedimentos y conclusiones planteados por las diversas partes en litis, a través de los escritos de sus abogados, por considerarlos este tribunal frustratorios, improcedentes, mal fundados y carentes de base legal; **Décimo Segundo:** Se condena a la sra. Omaira M. Morel, al pago de las costas de las instrucciones o demandas incoadas por ella, con distracción de las mismas a favor de los abogados Lic. Jesús María Troncoso, Lic. Luis A. Mora Guzmán, Lic. Juan Morel Lizardo y Dr. Ramón Romero Feliciano; **Décimo Tercero:** Se condena al Sr. Olegario Ortega de León al pago de las costas del procedimiento de la demanda principal, ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. Domingo A. Vicente Méndez; **Décimo Cuarto:** En los demás casos, no decididos expresamente en este dispositivo, el tribunal decide compensar las costas en aplicación del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esa decisión, la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, dictó el 22 de junio de 1994, una sentencia, cuyo dispositivo establece: “**Primero:** Declara regulares y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación que intentaron de una parte, Olegario Ortega de León y por otro lado Jangle Marcos Vásquez Rodríguez contra la sentencia no.048 de fecha 6 de agosto del año 1993 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo del recurso de apelación intentado por Olegario Ortega de León, lo rechaza por los motivos expuestos y

por consiguiente, confirma en todas sus partes los ordinales primero, segundo, tercero, octavo, décimo, décimo primero, décimo tercero y décimo cuarto de la sentencia recurrida; **Tercero:** En cuanto al fondo del recurso de apelación incoado por Jangle Marcos Vásquez Rodríguez, lo rechaza igualmente por los motivos señalados, y confirma en todas sus partes el ordinal séptimo de la sentencia recurrida; **Cuarto:** Condena a Olegario Ortega de León al pago de las costas con distracción y provecho de los Dres. Domingo Vicente Méndez y Antonio de Jesús Leonardo quienes afirmaron haberlas avanzado y Condena al señor Jangle Marcos Vásquez Rodríguez al pago de las costas de su recurso, con distracción y provecho del Dr. Ramón Rivera Feliciano que afirma haberlas avanzado”;

Considerando, que en su memorial, el recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos, desvirtuando la esencia y la naturaleza de la cosa arrendada; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1737 del Código Civil Dominicano y falsa interpretación y peor aplicación del Decreto 4807 del 1959; **Tercer Medio:** Violación del art. 141 del Código de Procedimiento Civil. Insuficiencia de motivos. Motivos contradictorios. Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Fallo extrapetita y violación de la voluntad de las partes contratantes, ya que el contrato es la ley entre las partes;

Considerando, que el recurrente sustenta en síntesis, en sus dos primeros medios de casación, los que se examinan reunidos por su vinculación y por convenir a la solución que se dará al asunto, que ha sido la intención de las partes suscribir un contrato de arrendamiento de derecho común, regido por los artículos 1131, 1135 y 1737 del Código Civil; que la Corte a-qua desnaturaliza la esencia del contrato, porque no entendemos como, vencido los cinco años del contrato, y sin que hubiera acuerdo entre las partes contratantes sobre un nuevo precio del arrendamiento se pueda disponer que este contrato tiene todo su vigor y efecto como si nada hubiere ocurrido, suprimiéndose la voluntad de las partes libremente pactadas; que el Decreto 4807 del 1959 está cimentado en leyes de emergencia, que no pueden ser aplicadas al manejo de operación de un negocio establecido que es un asunto entre particulares, regido por el derecho común; que la razón de ser del Decreto 4807 estriba en los fines proteccionistas que el Estado brinda a la familia; que el caso de la especie no se trata del alquiler de una vivienda familiar, sino del arrendamiento de un negocio de pleno funcionamiento por un tiempo determinado, previsto en el contrato, y que luego de llegado a su término el arrendatario se niega a cumplir con lo pactado y con la obligación contraída, olvidándose de lo establecido en el artículo 1134 del Código Civil por lo que no está regido ni cae dentro de las previsiones proteccionistas previstas en el Decreto núm. 4807 de 1959;

Considerando, que el examen del fallo impugnado revela, en cuanto a la alegada no aplicación del Decreto No. 4807 de 1959, específicamente en su artículo 3, alegada por su recurrente, 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 demandada, que el hecho de que hubiese llegado a término el contrato de alquiler, 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 enfitéusis, 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 por los motivos antes expuestos procede casar los ordinales segundo y cuarto de la sentencia impugnada en cuanto al rechazo del recurso de apelación interpuesto por el señor Olegario Ortega de León y su condenación en costas, por ser este quien interpone el presente recurso;

Por tales motivos, **Primero:** 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; **Segundo:** Casa los ordinales segundo y cuarto de la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 22 de junio de 1994, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a las partes recurridas al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de los Dres. Humberto Tejada y Apolinar Cepeda, quienes afirman estarlas avanzando 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 septiembre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° 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