

## SENTENCIA DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2009, NÚM. 24

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, del 13 de enero de 1997.  
Materia: Civil.  
Recurrente: José Ramón Zapata.  
Abogados: Licdos. Fausto A. García y José Lorenzo Fermín.  
Recurrido: Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.  
Abogados: Licdos. Norberto José Fadul P. y Julia Colombina Castaños Jáquez.

### CÁMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 11 de noviembre 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 José Ramón Zapata, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0033887-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago el 13 de enero de 1997, 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, que termina de la siguiente manera: “Dejar a la soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia, la solución del asunto de que se trata”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 4 de febrero de 1997, suscrito por los Licdos. Fausto A. García y José Lorenzo Fermín, 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 10 de febrero de 1997, suscrito por el Licdo. Norberto José Fadul P., por sí y por la Licda. Julia Colombina Castaños Jáquez, abogados de la parte recurrida, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos;

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 2009, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados 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 20 de enero de 1999, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Julio Genaro Campillo Pérez y Eglys Margarita Esmurdoc, asistidos de la Secretaria de la Cámara Civil 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 lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en desalojo por desahucio incoada por la Asociación Cibao de Ahorros y Prestamos contra José Ramón Zapata, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Departamento Judicial de Santiago dictó el 19 de septiembre de 1995, una sentencia con el siguiente dispositivo: “**Primero:** que debe declarar, como al efecto declara, la inadmisibilidad de las conclusiones incidentales y/o medios de inadmisión vertidos en audiencia por la parte demandada, señor José Ramón zapata, por improcedentes y mal fundadas; **Segundo:** Que debe ordenar, como al efecto ordena, la continuación del conocimiento del presente expediente y en consecuencia fija audiencia para el día tres (3) días del mes de octubre del año en curso (1995), a las 9 de la mañana, a fin de que las partes produzcan conclusiones al fondo; **Tercero:** Que debe condenar, como al efecto condena, al señor José Ramón zapata, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho de los licenciados José Domingo Fadul y Norberto José Fadul, abogados que afirman estarlas avanzando en su mayor parte”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago dictó el 13 de enero de 1997 la sentencia ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe rechazar y rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor José Ramón Zapata contra la sentencia No.094 dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, en fecha 19-11-95 (sic), y la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, por improcedente, mal fundado y carente de base legal y en consecuencia se ratifica en todas sus partes la sentencia recurrida; **Segundo:** Que debe condenar y condena al señor José Ramón Zapata al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de los Licdos. Norberto José Fadul y José Domingo Fadul, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primero Medio:** Violación a la Ley. Violación a los artículos 6 y 12 de la Ley núm. 18-88, sobre Impuesto a las Viviendas Suntuarias y Solares Urbanos no Edificados. Contradicción de motivos, y falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación a los Artículos

1743, 1761 y 1762 del Código Civil; 44 y siguientes de la Ley No. 834 de 1978. Ausencia de base legal. Contradicción de motivos”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación, el recurrente alega, en síntesis, que la jurisdicción a-qua desnaturalizó el contenido de la Ley núm. 18/88 al establecer en su decisión, al igual que como fue admitido por el juez de primer grado, que dicho texto legal excluye de su aplicación cualquier otra edificación que no sean exclusivamente las casas o moradas familiares; que el recurrente sostiene que la jurisdicción debió exigir al demandante en desalojo la prueba de haber efectuado el pago del impuesto que regula dicha ley;

Considerando, que el examen del fallo impugnado y de los documentos a que este se refiere, revelan que en ocasión de la demanda en desahucio el hoy recurrente, demandado en desalojo, planteó dos medios de inadmisión, el primero derivado de la Ley núm. 18/88, justificado en que el demandante en desalojo no aportó el recibo que exige el artículo 12 de la referida ley, y el segundo extraído de los artículos 1743, 1761 y 1762 del Código Civil, alegando en ese sentido que la demanda debía ser declarada inadmisibile porque el contrato de alquiler que unía a las partes era un contrato verbal y según las previsiones de dichos textos legales es necesario que exista un contrato escrito; que, al ser desestimados dichos pedimentos, interpuso un recurso de apelación contra dicha decisión, disponiendo la jurisdicción a-qua mediante la sentencia que es objeto del presente recurso de casación la confirmación del fallo objeto del presente recurso;

Considerando, que el artículo 12 de la Ley No. 18-88, expresa: “los tribunales no aceptarán como medio de prueba, ni tomarán en consideración títulos de propiedad sometidos al pago de este impuesto, sino cuando juntamente con esos títulos sean presentados los recibos correspondientes al último pago del referido impuesto, ni se pronunciarán sentencias de desalojos, ni desahucio, ni lanzamiento de lugares, ni se fallarán acciones petitorias, ni se acogerán instancias relativas a inmuebles sujetos a las previsiones de esta ley, ni en general darán curso a ninguna acción que directa o indirectamente afecten inmuebles gravados por esta ley, si no se presenta, juntamente con los otros documentos sobre los cuales se basa la demanda, el último recibo que demuestre haberse pagado sobre el inmueble de que se trata, el impuesto establecido por esta ley. La sentencia que haga mención de un título o que produzca un desalojo, acuerda una reivindicación, ordena una partición o licitación, deberá describir el recibo que acredite el pago del impuesto correspondiente”;

Considerando, que, según se advierte en los motivos que le sirven de apoyo al fallo objetado, el artículo 12 de la Ley No. 18-88, sobre Impuesto a las Viviendas Suntuarias y Solares no Edificados, no ha sido violado por el tribunal a-quo, como pretende el recurrente, ya que, al contrario, dicha jurisdicción comprobó de manera regular, mediante documentos fehacientes sometidos al debate, que el inmueble arrendado estaba dedicado a fines comerciales, específicamente para la venta de electrodomésticos e identificado como “Ramaris Comercial”, circunstancia ésta que no fue rebatida por el hoy recurrente, y la cual

fue debidamente verificada por el tribunal a-quo; que en base a dicha ponderación consideró, correctamente, que el inmueble objeto de la demanda en desalojo estaba exento por dicha causa del impuesto suntuario de que se trata, según dispone la ley que lo crea, razón por la cual procede desestimar el primer medio de casación;

Considerando, que para sustentar la violación a los artículos 1743, 1761 y 1762 del Código Civil, el recurrente alega en el segundo medio de casación, en esencia, que desde hace diez años ocupa en calidad de inquilino el inmueble objeto de la demanda en desalojo por alquiler efectuado con los anteriores co-propietarios del mismo; que no obstante adquirir la hoy recurrida dicho inmueble mediante contrato de venta, el referido contrato de alquiler se mantenía vigente, razón por la cual la jurisdicción debió observar las disposiciones previstas por los textos legales citados y no limitarse en su decisión a argumentar festinadamente que estos eran inaplicables o habían sido derogados por el artículo 3 del Decreto No. 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios;

Considerando, en cuanto a la violación sustentada en el artículo 1743 del Código Civil, que la jurisdicción a-qua, según se extrae del fallo impugnado, no evadió ponderar el contenido de dicho artículo, así como tampoco expresó, como alega el recurrente, que dicho texto legal fue derogado; que para justificar su decisión en el aspecto señalado, el tribunal a-quo consideró que, “cuando se adquiere una propiedad, al nuevo propietario le son transferidos todos los derechos y obligaciones que tenía o había adquirido el antiguo propietario, esto incluye, si existía, contrato de inquilinato verbal o escrito; que, continua exponiendo la jurisdicción a-qua, el contrato de arrendamiento no termina con la venta del inmueble alquilado, sino que, aquel subsiste quedando el nuevo propietario subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador”; que, en adición a las correctas motivaciones dadas por el tribunal a-quo, es preciso puntualizar que el principal derecho que se transfiere al comprador mediante el contrato de venta es el derecho de propiedad, el cual confiere al titular del mismo la capacidad y el poder de realizar sobre el bien adquirido los actos de disposición que estime convenientes, sin más limitaciones que las que la ley dispone; que es haciendo uso de ese derecho de disposición que la hoy recurrida inició contra la recurrente un procedimiento de desalojo, utilizando las vías que la ley establece, en la especie, el procedimiento previsto por el Decreto 4807 sobre Alquileres de Casas y Desahucios; que, en consecuencia, procede desestimar el primer aspecto del segundo medio de casación;

Considerando, que en lo que se refiere a la alegada violación a los artículos 1761 y 1762 del Código Civil, los referidos textos legales expresan: Art. 1761: “el propietario no puede rescindir el arrendamiento, aunque declare querer ocupar por sí mismo la casa alquilada, no habiendo convenio en contrario” y el texto del artículo 1762: “si se hubiere convenido en el contrato de arrendamiento que pueda el arrendador venir a ocupar la casa, está obligado a notificar su intención de hacerlo con una anticipación de tres días a lo menos”;

Considerando, que en cuanto a dichos artículos, según se evidencia del fallo impugnado, la jurisdicción a-qua consideró lo siguiente: que “si observamos, el artículo 3 del Decreto

4807 deroga de manera tácita el artículo 1761 y 1762 del Código Civil, toda vez que una de las causas para poder desalojar un local alquilado, lo es precisamente que el propietario quiera ocuparlo, sin necesidad de que se hubiere convenido o no, basta y sobra que éste cumpla con el procedimiento establecido en dicho Decreto para así obtener el desalojo;

Considerando, que con la puesta en vigencia del Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959, creado con la finalidad de regular, entre otros aspectos concernientes al arrendamiento de inmuebles, el procedimiento de desahucio en la República Dominicana, los efectos e implicaciones derivados de dicho procedimiento pasaron a ser gobernados por el artículo 1736 del Código Civil y por el referido Decreto, en la parte relativa a los desahucios; que en ese sentido fueron establecidas, entre otras regulaciones, las causas que facultan al propietario de un inmueble a iniciar el procedimiento de desalojo del inquilino, excluyendo como causa de desalojo que el propietario se haya reservado ese derecho en el contrato de alquiler; que, también regula dicho Decreto el plazo dentro del cual debe ser llevado a cabo el desalojo disponiendo en ese sentido, a favor del inquilino, un plazo más extenso que el de tres días consagrado en el referido artículo 1762; que al expresar el artículo 38 de dicho Decreto que las disposiciones adoptadas “derogan y sustituyen cualquier otra disposición que le sea contraria”, es evidente que los referidos textos legales quedaron implícitamente derogados;

Considerando, que, además, en la especie carece de pertinencia que el recurrente, demandado en desalojo, invocara ante las jurisdicciones de fondo como fundamento de sus conclusiones incidentales, las previsiones contenidas en los referidos artículos, toda vez que la demanda en desalojo, como se expresa precedentemente, no estuvo sustentada en la causa que dichos textos contemplan, sino en base a que el propietario ocuparía el inmueble personalmente durante dos años por lo menos, es decir, siguiendo el procedimiento instituido por el Decreto núm. 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, razones por las cuales procede, en adición a los motivos expuestos precedentemente, desestimar el último aspecto del segundo medio y con ello, el recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por José Ramón Zapata contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago el 13 de enero de 1997, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Licdos. Norberto José Fadul P. y Julia Colombina Castaños, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 11 de noviembre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys 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](http://www.suprema.gov.do)