

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 28 de noviembre de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Manuel E. González.
Abogados:	Dr. Agustín P. Severino y Licda. Maxia Severino.
Recurridos:	Rosa Pujols Castillo y compartes.
Abogados:	Licda. Carmen Rosa Colón y Lic. César Augusto Pujols Rosa.

*Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### **EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA**

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de febrero de 2021, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Manuel E. González, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-01816643-3, con domicilio en la calle 14 de julio núm. 108-A, esquina Alexander Fleming, ensanche La Fe, de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos al Dr. Agustín P. Severino y a la Licda. Maxia Severino, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0366756-4 y 001-1896504-5, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Enrique Henríquez núm. 57, sector Gazcue, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Rosa Pujols Castillo, Bienvenido Rivera Pujols, Coqui Rivera Pujols y Grace Rivera Pujols, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0179552-4, 001-1616649-7, 001-1717849-1 y 001-1783893-8, respectivamente, de este domicilio y residencia (sic), quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Carmen Rosa Colón y César Augusto Pujols Rosa, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0292404-0 y 001-1612319-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Barahona núm. 254, sector Villa Consuelo, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2017-SEN-00712, dictada el 28 de noviembre de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente:

*PRIMERO: RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por el señor Manuel Emilio González en contra de los señores Rosa Pujols Castillo, Bienvenido Rivera Pujols, Coqui Rivera Pujols y Grace Rivera Pujols, y confirma la sentencia civil No. 0705/2015, dictada en fecha 01 de julio de 2015, por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; SEGUNDO: CONDENA al señor Manuel Emilio González al pago de las costas del procedimiento de alzada, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. César Augusto Pujols Rosa y Carmen Rosa Colón, abogados apoderados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**A)** En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 05 de julio de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial defensa depositado en fecha 06 de agosto de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 15 de octubre de 2018, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

**B)** Esta Sala, el 06 de marzo de 2020, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció el abogado constituido de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado.

**C)** El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas, Manuel E. González, recurrente, y Rosa Pujols Castillo, Bienvenido Rivera Pujols, Coqui Rivera Pujols y Grace Rivera Pujols, recurrida, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere lo siguiente: a) entre la señora Rosa Pujols Castillo y el señor Manuel E. González, fue suscrito un contrato de arrendamiento en fecha 05 de enero de 2002, mediante el cual la primera le arrendó al segundo un local comercial ubicado en la calle 14 de junio esquina calle Alexander Fleming, ensanche La Fe, de esta ciudad; b) alegando que el inmueble arrendado sería ocupado por sus propietarios, los señores Rosa Pujols Castillo, Bienvenido Rivera Pujols, Coqui Rivera Pujols y Grace Rivera Pujols, estos solicitaron al Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorización para iniciar un procedimiento de desalojo en contra del señor Manuel E. González, el cual fue autorizado mediante la Resolución núm. 57-2012, de fecha 29 de noviembre de 2011, y ratificada luego por la Resolución núm. 33-2013, de fecha 27 de marzo de 2013, dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; c) en virtud de la antes descrita autorización, los señores Rosa Pujols Castillo, Bienvenido Rivera Pujols, Coqui Rivera Pujols y Grace Rivera Pujols demandaron al señor Manuel E. González en desahucio por resolución del Control, la cual fue conocida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictando la sentencia núm. 0705/2015, de fecha 01 de julio de 2015, que acogió la demanda en cuestión y ordenó la resciliación del contrato de alquiler y el desalojo del demandado del referido local comercial; d) a raíz de esta decisión Manuel E. González interpuso un recurso de apelación que fue decidido por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual mediante la sentencia núm. 1303-2017-SSEN-00712, de fecha 28 de noviembre de 2017, ahora recurrida en casación, rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado.

La parte recurrida solicita en su memorial de defensa la inadmisibilidad del presente recurso de casación, alegando que la parte recurrente no señala en qué aspectos o puntos ataca la sentencia recurrida, ni desarrolla medios de hecho y de derecho que demuestren en qué aspectos la ley ha sido mal aplicada por la corte *a qua*; sin embargo, la falta de desarrollo de los medios de casación no constituye una causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del medio o de los medios afectados por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinar los medios propuestos, los cuales no son dirimientes a diferencia de los medios de inadmisión dirigidos contra el recurso mismo, por lo que procede rechazar la inadmisibilidad planteada en ese sentido contra el recurso de casación, sin perjuicio de examinar la admisibilidad de los medios de casación en el momento oportuno.

Una vez dirimida la pretensión incidental, procede ponderar el fondo del recurso de casación que nos ocupa, invocando la parte recurrente el siguiente medio: único: inconstitucionalidad del procedimiento en

desalojo de un local comercial llevado por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre el Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que en ninguna parte de la sentencia impugnada los jueces de la corte *a qua* exponen el medio de inconstitucionalidad propuesto relativo a la violación del artículo 50 de la Constitución dominicana, actuando en violación al debido proceso, al no exponer ni responder con especificidad la excepción de inconstitucionalidad propuesta, consistente en que ni el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, ni la Comisión de Apelaciones tienen jurisdicción o facultad para autorizar el desalojo de un local comercial, toda vez que sus funciones son la de resolver los conflictos que se generen respecto de casas para viviendas familiares y no locales comerciales; que ni el Control de Alquileres de Casas y Desahucios ni la corte *a qua* tomaron en cuenta que no se trata de una casa de habitación familiar, sino de un establecimiento comercial, cuyo desalojo acarrearía al arrendatario graves daños y perjuicios al perder su único sustento, trabajo o medio de vida, situación que debió ser evaluada por la corte *a qua* a fin de revocar la sentencia impugnada, ya que es de rango constitucional la protección al comercio y la inversión, por lo que cuando un propietario ha enajenado su inmueble para fines comerciales, no puede solicitar el desalojo del mismo como si se tratara de un lugar de vivienda, porque ello implicaría dejar desprotegida por la Ley y la Constitución la inversión económica, el sacrificio y trabajo hecho para lograr convertir una casa de vivienda en un punto o lugar comercial que la corte *a qua* no tomó en cuenta que un local comercial no puede ser solicitado por el dueño para vivirlo, porque se trata de un punto comercial, donde la vivienda familiar se hace incompatible.

Respecto del medio que se examina la parte recurrida alega que el Control de Alquileres de Casas y Desahucios es la institución competente para iniciar el proceso de desalojo del inmueble en cuestión; que dicha institución le otorgó un plazo para desalojar el inmueble de 270 días, además del tiempo que ha conllevado realizar el debido proceso, siendo dicho plazo mayor del que admite la ley; que el negocio que el recurrente ejerce en dicho inmueble, de igual forma lo puede seguir sustentando en cualquier otro lugar.

Para confirmar la sentencia apelada, la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“...De los medios probatorios aportados por la hoy parte recurrida se constatan los procedimientos establecidos para la resolución del contrato y el posterior desalojo del inmueble objeto del presente proceso, en el sentido de que una vez terminado el tiempo establecido en el contrato, el propietario puede prescindir del inquilino una vez haya cumplido con el procedimiento de notificación para el desalojo dentro de un plazo razonable. A tal efecto, la hoy parte recurrida cumplió con dicho procedimiento lo cual se constata en los documentos aportados por dicha parte, a saber: Resolución núm. 33/2013, de fecha 27 de marzo de 2013 y Resolución núm. 57/2012, de fecha 11/07/2012. En las pruebas antes citadas se constata el fiel cumplimiento de los señores Rosa Pujols Castillo, Bienvenido Rivera Pujols, Coqui Rivera Pujols y Grace Rivera Pujols para con el señor Manuel Emilio González (...) Por lo cual, habiendo llegado el término [del contrato] en fecha 05/01/2004, los propietarios están en su pleno derecho de rescindir el contrato en cualquier momento, luego de haber agotado el procedimiento de notificación a fin de que el inquilino desaloje el inmueble. Que en ese tenor, los propietarios notificaron al inquilino en fecha 18/10/2011 su decisión de terminar el contrato de alquiler, mediante declaración firmada por la señora Rosa Pujols Castillo, donde lo solicitan para habitarlo por lo menos por 2 años, tal y como consta en la Resolución núm. 57/2012, de fecha 11/07/2012. Que no obstante ello, y así lo constata el tribunal de marras, el demandado, hoy recurrente, fue puesto en mora para cumplir con lo dispuesto en la resolución citada ut supra, no obtemperando a dicha notificación. En cambio, recurre en apelación en fecha 01/08/2012 por ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casa y Desahucios, decidiendo ésta mediante Resolución núm. 33/2013 de fecha 27/03/2013 el rechazo de dicha apelación, confirmando la Resolución núm. 57/2012 de fecha 11/07/2012(...)”.

En cuanto al primer aspecto del medio que se examina, relativo a que la alzada violó el debido proceso, al no referirse a su pedimento de inconstitucionalidad, sustentado en que le fue violado su derecho a la libre empresa, además de la inconstitucionalidad por no tener ni el Control ni la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios, facultad para autorizar el desalojo de un local comercial, del estudio de la sentencia impugnada conjuntamente con el acto de emplazamiento contentivo del recurso de apelación conocido ante la corte *a qua*, se advierte que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, ésta no presentó ante la corte *a qua* ninguna petición formal de excepción o medio de inconstitucionalidad, sino que, en lo concerniente a la violación del artículo 50 de la Constitución adujo que *“es rango constitucional la protección al comercio y la inversión, por lo que cuando un propietario ha enajenado su inmueble para fines comerciales, no puede solicitar el desalojo del mismo como si se tratara de un lugar vivienda, porque ello implicaría dejar desprotegida por la ley y la Constitución la inversión económica, el sacrificio y trabajo hecho para lograr convertir una casa de vivienda en un punto o lugar comercial (Art. 50 Constitución de la R.D.)”*.

En tal sentido, en reiteradas ocasiones ha sido juzgado que la omisión de contestar determinados argumentos secundarios por parte de los jueces no puede ser asimilado a una omisión de estatuir, sobre todo si lo que ha sido fallado y correctamente motivado decide, por vía de consecuencia, las conclusiones respecto de las cuales se alega la omisión de estatuir.

Así las cosas, de la lectura de la sentencia se verifica que la corte *a qua* indica comulgar con la sentencia dictada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 3 de diciembre de 2008, en la que se razonó lo siguiente: *“... 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 enfiteusis, 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 “(sic)”, con lo cual se responde en consecuencia el alegato de violación al derecho de libre empresa por encima del derecho de propiedad, planteado por el recurrente en la corte, antes descrito, razón por la que procede desestimar este aspecto del medio que se examina.*

Por otro lado, en cuanto a la incompetencia del Control de Alquileres de Casas y Desahucios que alega ahora la parte recurrente, en reiteradas ocasiones esta Sala ha establecido que para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados; que en ese sentido, no existe ninguna evidencia de que la parte recurrente haya alegado por ante la corte *a qua* la incompetencia o falta de facultad del Control de Alquileres de Casas y Desahucios para autorizar el inicio del proceso de desalojo de un local comercial, por lo que este último alegato viene a ser nuevo en casación y por tanto inadmisibile.

En el segundo y tercer aspectos del medio que se examina, el recurrente expone que el desalojarlo le acarrearía daños y perjuicios, debido a que el negocio que funciona en dicho local comercial constituye su sustento, además de que la corte *a qua* no tomó en cuenta que un local comercial no puede ser solicitado por el dueño para vivirlo, porque se trata de un punto comercial, donde la vivienda familiar se hace incompatible.

Cuando se trata de desalojo iniciado ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, esta Sala ha juzgado anteriormente que el Decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959, regula el procedimiento administrativo a seguir, imponiendo en primer término, la obtención de la autorización para el inicio del desalojo a través de los organismos instituidos para su requerimiento, que luego de obtenida la autorización, limita al tribunal apoderado a velar por el cumplimiento de los plazos que se han otorgado a

favor del inquilino, antes de iniciar el procedimiento en desalojo y el plazo previsto en el artículo 1736 del Código Civil.

En la línea argumentativa del párrafo anterior, hay que señalar que la finalidad que persigue el Decreto núm. 4807-59, en cuanto al procedimiento formal a seguir al someter el desahucio al control de las autoridades administrativas y judiciales para que el propietario de un inmueble inicie el proceso, es evitar que el inquilino sea objeto de un desahucio arbitrario e intempestivo; por lo tanto, el agotamiento del procedimiento conjuntamente con el cumplimiento de los plazos otorgados por las indicadas autoridades correspondientes, constituyen una garantía de que el inquilino no sea desalojado abusivamente, de manera que una vez cumplido dicho procedimiento por el propietario, este se encuentra en todo su derecho de desalojar a su inquilino, independientemente del uso que pretenda darle al bien con posterioridad al desalojo. Pretender condicionar la admisibilidad del desalojo a que el propietario le de un uso específico a su inmueble, constituye una injerencia excesiva e irracional a su derecho de propiedad.

Además, es oportuno señalar que por decisión de esta misma Sala, se estableció, y así lo confirmó el Tribunal Constitucional, “que las restricciones al derecho de propiedad que se derivan de la aplicación del artículo 3 del Decreto núm. 4807 si bien se justificaban a finales de los años cincuenta del siglo pasado y durante los siguientes años, no menos cierto es que en la actualidad resultan injustificables”, declarando por vía de consecuencia, inaplicable el referido artículo 3 del Decreto núm. 4807 de 1959, por no ser conforme a la Constitución; por tanto los alegatos invocados por la parte recurrente carecen de fundamentos, por lo que se desestiman.

Finalmente, el examen del fallo atacado da cuenta de que la alzada hizo una correcta exposición de los hechos y aplicación del derecho, comprobando además, que los propietarios, para iniciar el procedimiento de desahucio en contra de su inquilino, respetaron religiosamente todos los plazos que a éste le fueron concedidos por los organismos administrativos correspondientes, así como también el plazo de gracia que le otorga el artículo 1736 del Código Civil Dominicano, por lo que procede el rechazo del presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65, numeral 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido los litigantes, respectivamente, en algunos puntos de sus conclusiones.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 1, 5, y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, el Decreto núm. 4807, de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios:

### **FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Manuel E. González, contra la sentencia civil núm. 1303-2017-SEN-00712, dictada el 28 de noviembre de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, conforme los motivos antes indicados.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici