

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de junio de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Julio César Guerrero.

Abogados: Lic. Raúl Quezada Pérez y Licda. Anurkya Soriano Guerrero.

Recurrido: Federico Bautista Roa.

Abogado: Dr. Fernando Martínez Mejía.

### **SALA CIVIL y COMERCIAL**

Audiencia pública del 27 de mayo de 2015.

*Rechaza*

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 señor Julio César Guerrero, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0158991-9, domiciliado y residente en la calle Mercedes L. Aguiar núm. 29, ensanche Mirador Sur de esta ciudad, contra la sentencia núm. 559-2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 29 de junio de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces de fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de agosto de 2012, suscrito por los Licdos. Raúl Quezada Pérez y Anurkya Soriano Guerrero, abogados de la parte recurrente Julio César Guerrero, 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 8 de octubre de 2012, suscrito por el Dr. Fernando Martínez Mejía, abogado de la parte recurrida Federico Bautista Roa;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 21 de agosto de 2013, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario, 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: a) que con motivo de una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo y reparación de daños y perjuicios incoada por el señor Federico Bautista Roa contra el señor Julio César Guerrero, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó en fecha 2 de agosto de 2011, la sentencia civil núm. 820, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la demanda en Resciliación de Contrato y Desalojo, incoada por el señor FEDERICO BAUTISTA ROA, de generales que constan, en contra del señor JULIO CÉSAR GUERRERO, de generales que constan; por haber sido hecha conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción, RECHAZA la misma, por los motivos esgrimidos en las motivaciones de la presente decisión; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandante, señor FEDERICO BAUTISTA ROA, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio de los Licdos. Raúl Quezada Pérez y Anurkya Soriano Guerrero, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”(sic); b) que no conforme con dicha decisión, mediante acto núm. 1094-2011, de fecha 7 de diciembre de 2011, instrumentado por el ministerial Juan José Aquino Sánchez, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, el señor Federico Bautista Roa procedió a interponer formal recurso de apelación contra la sentencia antes señalada, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 559-2012, de fecha 29 de junio de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, hoy impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente, establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en ocasión, de la sentencia No. 820, de fecha dos (2) del mes de agosto del año dos mil once (2011), relativa al expediente No. 034-10-00717, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por el señor FEDERICO BAUTISTA ROA, mediante acto número 1094-2011, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil once (2011), instrumentado por el ministerial Juan José Aquino Sánchez, ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, en contra del señor JULIO CÉSAR GUERRERO, por haber sido interpuesto acorde a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, REVOCA la sentencia recurrida y ACOGE la demanda en resciliación de contrato y desalojo interpuesta por el señor FEDERICO BAUTISTA ROA, mediante acto No. 491/2010, de fecha 17 de junio del año 2010, instrumentado por el ministerial Juan José Aquino Sánchez, ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, en contra del señor JULIO CÉSAR GUERRERO, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; **TERCERO:** ORDENA la resciliación del contrato de alquiler de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil tres (2003), suscrito entre los señores FEDERICO BAUTISTA ROA y JULIO CÉSAR GUERRERO y en consecuencia ORDENA el desalojo inmediato del señor JULIO CÉSAR GUERRERO del local comercial ubicado en la avenida Rómulo Betancourt No. 1952 esquina calle Eva María Pellerano, Mirador Sur, así como de cualquier otra persona que lo estuviere ocupando al título que fuese, por los motivos antes expuestos; **CUARTO:** RECHAZA la solicitud de reparación de daños y perjuicios hecha por el señor FEDERICO BAUTISTA ROA, por los motivos señalados anteriormente; **QUINTO:** COMPENSA las costas del procedimiento por los motivos dados precedentemente”(sic);

Considerando, que la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación a la ley; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Fallo Extrapetita”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta pertinente señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se recoge se verifica: 1- Que en fecha 21 de abril de 2003 fue suscrito un contrato de alquiler mediante el cual el señor Federico Bautista Roa alquiló al señor Julio César Guerrero el local comercial ubicado en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1952, esquina calle Eva María Pellerano, Mirador Sur de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; 2- Que mediante acto de fecha 491/2010, de fecha 17 de junio de 2010, instrumentado por el ministerial Juan José Aquino Sánchez, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, el actual recurrido demandó al señor Julio César Guerrero en resciliación de contrato y desalojo, de la misma resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual rechazó la demanda mediante decisión núm. 820; 3- Que el demandante original no conforme con dicha decisión, recurrió en apelación la misma, resultando apoderada la Corte de Apelación correspondiente, la cual, entre otras cosas, acogió el recurso de

apelación, revocó la sentencia recurrida y acogió la demanda en resciliación de contrato y desalojo;

Considerando, que una vez edificados sobre los antecedentes procesales del caso, se examinarán los vicios enunciados en los medios primero y tercero de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, en dichos medios, la recurrente alega en síntesis que: “en la sentencia de que se trata la corte a-qua ha violado garrafalmente nuestro ordenamiento jurídico por partida doble. Primero porque la corte se inmiscuye en declarar inconstitucional el decreto-ley 4807 lo cual constituye una aberración toda vez que: a) no fue apoderado de dicha inconstitucionalidad y b) después de creado el Tribunal Constitucional que obviamente, fue con anterioridad a la evacuación de la sentencia recurrida, es solo ese órgano jurisdiccional del Estado, que le corresponde estatuir sobre ello. **Segundo:** viola también la ley, cuando alega en el considerando No. 21 contenido en la página 13 de la sentencia recurrida, que el plazo establecido en el artículo 1736 del Código Civil está vencido sin que el mismo artículo, se le haya notificado a la parte demandada, hoy recurrente en casación, y asimila de manera olímpica la demanda como una puesta en mora que no es precisamente el espíritu del legislador al establecer dicho plazo como condición para iniciar el proceso de que se trata - que continúa expresando el recurrente - la corte se ha extralimitado en el fallo contenido en su sentencia, cuando sin que nadie se lo hubiese solicitado declara no aplicable el artículo 3 del Decreto Ley 4807 lo cual constituye a declarar inconstitucional el decreto-ley que se trata sin que desde el tribunal de primer grado ni en la corte a-qua la parte demandante original, hoy recurrida en casación le haya solicitado;

Considerando, que contrario a lo alegado por el recurrente, esta Corte de Casación, del estudio de la decisión impugnada ha comprobado que ante la corte a-qua la parte entonces recurrente, Federico Bautista Roa, hoy parte recurrida, sí solicitó la inconstitucionalidad del artículo 3 del Decreto 4807, ya que fundamentó su recurso de apelación: “en que el juez de primer grado obró de forma incorrecta al fundamentar su decisión en el artículo 3 del Decreto 4807 sobre Control de Alquileres y Desahucios del 16 de mayo de 1959, toda vez que conforme jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia, dicha disposición ha sido declarada inconstitucional por violentar el derecho de propiedad garantizado en la Constitución de la República Dominicana” (sic);

Considerando, que la corte a-qua luego de analizar el Decreto 4807 sobre Control de Alquileres y Desahucios del 16 de mayo de 1959, el artículo 1737 del Código Civil Dominicano y la Constitución de la República decidió: “...que el derecho de propiedad tiene rango constitucional y es fundamental, característica que le es reconocida en las Constituciones Modernas así como en las Constituciones liberales del siglo XIX, en las cuales se equiparó dicho derecho al derecho a la libertad; el derecho de propiedad está consagrado en el artículo 51 de la Constitución Dominicana, en la cual se establece, que el estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social. ...que el citado artículo 3, del Decreto 4807, disminuye considerablemente el derecho de propiedad, en razón de que desconoce uno de sus atributos principales, que es el derecho de disposición o de enajenación- que continúan las motivaciones de la alzada- el referido Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959, fue dictado al amparo de la Ley núm. 2700, de fecha 18 de enero de 1951, sobre medidas de emergencia, ratificada por la Ley núm. 5112, de fecha 23 de abril de 1959...que se trata de un decreto que por su origen y por su naturaleza de la ley en virtud de la cual se dictó tiene una vigencia limitada en el tiempo, toda vez que fue concebido para conjurar una situación excepcional de emergencia, la cual una vez superada hace impertinente dicha normativa; que dada la situación anterior el Poder Ejecutivo y el propio legislador debieron establecer de manera expresa que una vez desaparecida la situación excepcional que se perseguía conjurar dicho decreto perdía su vigencia y pertinencia...” finalmente dicha alzada procedió “a declarar no aplicable el artículo 3 del Decreto 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios del 16 de mayo del 1959, por ser contrario a la Constitución de la República y, en consecuencia admitir como causa justa de resciliación del contrato de inquilinato, la llegada del término, prevista en el artículo 1737 del Código Civil”;

Considerando, que en todo tribunal ante el cual se alegue la inconstitucionalidad de una ley, decreto, reglamento o acto, como medio de defensa, tiene competencia y está en el deber de examinar dicha excepción como cuestión previa al resto del caso, ello es así porque la controversia sobre la constitucionalidad de una ley es una cuestión incidental a ser juzgada con anterioridad a su aplicación al caso concreto de que se trate, lo que

implica la consagración del sistema de control difuso, que ha regido en nuestro sistema jurídico desde la inauguración de la República en 1844, lo cual significa, que cualquier tribunal del orden judicial tiene competencia para juzgar la cuestión de la constitucionalidad que le sea sometida como impugnación o defensa en el curso de un proceso, cuyo sistema difuso sobrevivió a la reforma de mayor calado que ha sufrido nuestro Pacto Fundamental, al consagrarse en el artículo 188 de la Constitución proclamada el 26 de enero de 2010 que: “Los tribunales de la República conocerán la excepción de constitucionalidad en los asuntos sometidos a su conocimiento;

Considerando, que la corte a-qua realizó una valoración de las normas aplicables al caso, empleando los principios básicos del derecho, pues es de rigor, que los jueces están obligados, aún de oficio, a aplicar con preminencia las disposiciones contenidas en el denominado bloque de constitucionalidad como fuente primaria de sus decisiones, tal y como hemos venido señalando, con la finalidad de determinar la validez constitucional de los actos y las normas sometidas a su consideración, pues con ello se asegura la supremacía de la Constitución y del bloque de constitucionalidad; que los jueces del orden judicial, como también señalamos precedentemente, pueden por vía del sistema difuso de control de la constitucionalidad inaplicar la norma pretendidamente inconstitucional, como ocurrió en la especie, donde se declaró no aplicable el artículo 3 del Decreto 4807 del año 1959, por las razones que se expusieron precedentemente, que dicho criterio es el adoptado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, con respecto al análisis jurídico del artículo en cuestión cuando se solicita la entrega del inmueble arrendado por la llegada del término;

Considerando, que resulta pertinente consignar, por su carácter vinculante, que el Tribunal Constitucional mediante su sentencia núm. TC/0174/14 TC-01-2000-0009, de fecha 11 de agosto de 2014, declaró no conforme con la Constitución de la República el citado artículo 3 del Decreto núm. 4807 del dieciséis (16) de mayo de 1959, ya que estableció: “... la sentencia mediante la cual se declaró inaplicable el artículo 3 del referido decreto núm. 4807 tiene efectos relativos, es decir, que solo vincula a las partes del proceso que se originó en ocasión de la demanda en resolución de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de indemnizaciones invocada por la sociedad de comercio Antún Hermanos & Compañía, C. por A. contra Julio Giraldez Casanova, ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en relación con la vivienda ubicada en la avenida Independencia núm. 165, de la ciudad de San Pedro de Macorís. El efecto relativo de la referida sentencia se debe al hecho de que el cuestionamiento de inconstitucionalidad no fue promovido mediante una acción directa de inconstitucionalidad (control concentrado de inconstitucionalidad) sino en ocasión de un litigio de orden civil, de manera excepcional y como medio de defensa (control difuso de constitucionalidad). En este sentido, el artículo 3 del Decreto núm. 4807 se mantiene vigente en el ordenamiento jurídico, razón por la cual procede declarar, por los motivos anteriormente expuestos, que dicho artículo 3 es contrario a la Constitución, y, en consecuencia, el mismo es nulo” (sic);

Considerando, que en cuanto al alegato de la parte recurrente en relación al plazo establecido en el artículo 1736, la corte a-qua estableció “que luego de haber declarado esta Sala de la Corte no aplicable el artículo 3 del Decreto 4807..., por violentar nuestra Carta Magna, procede asimilar y asumir más que vencido el plazo que establece el artículo 1736 del Código Civil, sobre todo, porque al apreciarse una tácita reconducción se asimila a un contrato no escrito de conformidad con al artículo 1738 el cual remite al plazo del artículo 1736 de 180 días antes de la notificación del desalojo, plazo este que a contar del inicio de la demanda en fecha 17 de junio del año 2010 a la fecha, resulta más que vencido, por lo que hemos de asimilar la demanda como puesta en mora y proceder a la resciliación del contrato de alquiler de fecha 21 del mes de abril del año 2003, sobre el local comercial...por lo que cualquier medio de inadmisión derivado de esa situación se encuentra cubierto y subsanado”;

Considerando, que, el contrato de inquilinato concertado por escrito por determinado tiempo, concluye en la fecha prevista, pero, si el inquilino “se queda y se le deja en posesión”, se origina un nuevo contrato, conforme a los términos del artículo 1738 del Código Civil, lo que significa como ciertamente lo expresó la corte a-qua en su sentencia, la tácita reconducción del contrato original, pero ya de manera verbal por lo que sus efectos se regulan por el artículo 1736 de ese Código, que se refiere a los arrendamientos verbales, todo al tenor del precitado artículo 1738; que es oportuno señalar que al momento de incoarse la demanda (17 de junio de 2010) y la fecha en que se emitió la decisión de la corte a-qua (29 de junio de 2012) transcurrieron 23 meses y 12 días por lo cual el

plazo de los 180 días estaba ampliamente vencido; motivos por los cuales procede desestimar los medios que se examinan;

Considerando, que en su segundo medio, la parte recurrente aduce entre otras cosas que: “la corte olvidó que la venta del punto comercial realizada por el propietario de un inmueble se va a arrastrar reculan recularon (sic), o sea, por los siglos de los siglos, toda vez que aunque no está establecido de manera legal en nuestro ordenamiento jurídico, cuando esto es contratado las obligaciones contraídas mediante un contrato se van a seguir para todos aquellos que con posterioridad asuman en cualquiera de los sentidos las obligaciones que se establecen en dicho contrato y que los contratos suscritos tanto por la señora Carmen Esperanza Reyes de Bautista como por el señor Federico Bautista Roa con el señor Julio César Guerrero son renovaciones que responden sencillamente al tiempo de quien al momento de firmar le correspondiera por las razones que fuere, firmar el contrato; la corte también olvidó en su desmedido afán de desnaturalizar los hechos y de llevarse por delante la ley o lo que fuere que encontrare, que dichos señores son esposos y que por esta razón ambos estuvieron indistintamente pero con el consentimiento de ambos”;

Considerando, que de las motivaciones contenidas en la decisión impugnada se verifica, que la corte a-qua estableció en cuanto a la devolución de RD\$135,000.00 por concepto de punto de comercial, pactado a raíz de la suscripción del contrato de alquiler de fecha 19 de marzo de 1999 con la señora Carmen Esperanza Reyes de Bautista, lo siguiente “...el contrato de alquiler es un contrato sinalagmático en el que nace una reciprocidad de obligaciones entre las partes contratantes fundadas en lo redactado y estipulado en el convenio, por tanto las disposiciones que se establecieron en el contrato de fecha 19 de marzo de 1999 con la señora Carmen Esperanza Reyes de Bautista, quien en su momento fue propietaria de dicho local, no se aplican ni se trasportan al contrato discutido en el caso que nos ocupa”;

Considerando, que la base primordial sobre la que se sustenta el contrato reside en el consentimiento manifestado por las partes a fin de vincularse en ese negocio jurídico, voluntad que es, a la vez, la fuente y la medida tanto de los derechos creados como de las obligaciones asumidas por aquellos que las han expresado, configurando ese acuerdo de voluntades la característica fundamental del contrato, esto es su fuerza obligatoria frente a quienes han consentido en celebrarlo, consecuencia derivada de las previsiones del artículo 1165 del Código Civil, que consagra el principio de la relatividad de los contratos, según el cual sus efectos se despliegan, en línea de principio, entre las partes que han participado en su celebración, no produciendo derechos ni generando obligaciones frente a los terceros, cuya voluntad no ha concurrido a formar la convención;

Considerando, que, contrario a lo alegado, la corte a-qua comprobó de los hechos y documentos de la causa, sin incurrir en desnaturalización alguna, que, el contrato de alquiler de fecha 21 de abril de 2013 que originó la sentencia ahora impugnada fue suscrito entre los señores Federico Bautista Roa y Julio César Guerrero, pactando las partes como obligaciones recíprocas el alquiler del local ubicado en la calle Rómulo Betancourt No. 1952 esquina calle Eva María Pellerano, Mirador Sur; que a dicha convención no pueden serle aplicados o adicionados estipulaciones pactadas en otro negocio jurídico como pretende el hoy recurrente al invocar en su provecho lo establecido en un contrato suscrito en fecha 19 de marzo de 1999 con la señora Carmen Esperanza Reyes de Bautista, respecto a los derechos del punto comercial alegadamente fomentado, toda vez que ese evento no fue acordado por las partes en el contrato objeto de la demanda en desalojo que ahora nos ocupa, de lo que resulta que cualquier reclamación relativa a esta última convención debe ser objeto de una acción autónoma e independiente entre las partes ligadas al mismo; que de lo anterior se colige, que el alegado contrato referente al punto comercial intervenido en fecha 19 de marzo de 1999, no es oponible al recurrido, ya que conforme al razonamiento descrito anteriormente, en virtud de la relatividad de los contratos establecida en el artículo 1165 del Código Civil, un contrato no puede afectar a un tercero que no ha sido parte en el mismo, ya que los efectos jurídicos de este se circunscriben únicamente a los suscribientes;

Considerando, que el análisis general de la sentencia cuestionada pone de relieve que la misma contiene una exposición completa de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del

derecho y de la ley, que, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Julio César Guerrero, contra la sentencia núm. 559-2012, de fecha 29 de junio de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena al recurrente Julio César Guerrero, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Dr. Fernando Martínez Mejía, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 27 de mayo de 2015, años 172º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmados: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella y Martha Olga García Santamaría. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)