
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 17 de mayo de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Felipe Espinal Contreras.

Abogada: Licda. Luz del Carmen Pilier Santana.

Recurrido: Compañía Ramón Morales, S. R. L.

Abogada: Dra. Carmen Contreras Botello y Dr. Wilfredo Enrique Morillo Batista.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de enero de 2016.
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 Felipe Espinal Contreras, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0011235-9, domiciliado y residente en la casa núm. 19 de la calle Fray Juan Utrera de la ciudad de La Romana, contra la sentencia núm. 119-2012, de fecha 17 de mayo de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Carmen Contreras Botello, abogada de la parte recurrida Compañía Ramón Morales, S. R. L.;

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 del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Apelación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 19 de junio de 2012, suscrito por la Licda. Luz Del Carmen Pilier Santana, abogada de la parte recurrente Felipe Espinal Contreras, 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. Wilfredo Enrique Morillo Batista, abogado de la parte recurrida Ramón Morales, S. R. L.;

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 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, 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 2 de julio de 2014, estando presentes los magistrados Julio César Castaños

Guzmán, Presidente; Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 11 de enero de 2016, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado Víctor José Castellanos Estrella, juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, 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 la demanda en rescisión de contrato y desalojo incoada por la entidad Ramón Morales, S. R. L., contra el señor Felipe Espinal Contreras, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana dictó el 4 de enero de 2012, la sentencia núm. 08-2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA resuelto el contrato de inquilinato o locación intervenido entre el señor FELIPE ESPINAL CONTRERAS (inquilino) y la sociedad de comercio RAMÓN MORALES, C. POR A., Y/O RAMÓN ERNESTO MORALES CASTILLO y LUIS RAMÓN MORALES MEJÍA (Propietario), respecto de la casa No. 16, de la calle Altagracia esquina Francisco Richiez Ducoudray, de la ciudad de La Romana; **SEGUNDO:** ORDENA el desalojo inmediato del señor FELIPE ESPINAL CONTRERAS o de otra persona o personas que estén ocupando a cualquier título que sea el referido local; **TERCERO:** CONDENA al señor FELIPE ESPINAL CONTRERAS, al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en provecho del Doctor Puro Antonio Paulino Javier, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte;” b) que no conforme con la sentencia anterior, el señor Felipe Espinal Contreras interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante el acto núm. 29/2012, de fecha 21 de enero de 2012, del ministerial Ramón Villa, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, en ocasión del cual intervino la sentencia núm. 119-2012 de fecha 17 de mayo de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Acogiendo como bueno y válido en cuanto a la forma la presente acción recursoria, por haber sido diligenciada oportunamente y conforme al derecho; **SEGUNDO:** Confirmando en todas sus partes la sentencia apelada No. 08-2012, de fecha 04 de enero de 2012, pronunciada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por todas las razones plasmadas en el cuerpo de la presente decisión; **TERCERO:** Condenando al pago de las costas del procedimiento de la especie, al Sr. Felipe Espinal Contreras, ordenándose su distracción a favor y provecho del Dr. Wilfredo Enrique Morillo Batista, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente sostiene, en apoyo de su recurso, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al Art. 3 del Decreto No. 4807 del 16 de mayo de 1959 y sus modificaciones, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios e inobservancia al Art. 1 de la Ley 5869, sobre Violación de Propiedad; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de los hechos que avalan el derecho del recurrente; **Tercer Medio:** Inobservancia a las formalidades legales enunciadas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, mediante la Resolución No. 199-2007 de fecha 18 de septiembre de 2007, confirmada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, mediante Resolución No. 11-2008, de fecha 30 del mes de enero de 2008” (sic);

Considerando, que la parte recurrente, en apoyo de sus medios de casación primero y tercero, los cuales serán ponderados de manera conjunta, dada la vinculación de los fundamentos que les sirven de sustento, sostiene en síntesis: “Que el tribunal a-quo al dictar la sentencia No. 119-2012, a favor de la Compañía Ramón Morales, C. por A., y en contra del hoy recurrente Lic. Felipe Espinal Contreras, dejó de observar lo que dispone el artículo 3 del Decreto No. 4807 de fecha 16 de mayo del año 1959, el cual dispone ‘queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario’. Tal es el caso de la especie cuando los recurridos, Compañía Ramón Morales, C. por A., y/o Ramón Morales Castillo y Luis Ramón Morales Mejía, en fecha 15 de octubre de 2008, utilizando al señor Francisco Rosario como mandatario, procedieron a destruir una pared del local comercial objeto de la presente litis, no obstante el inquilino se encontraba disfrutando de un año de gracia concedido por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, mediante la Resolución 11-2008 de fecha 30 de enero del año 2008, en cumplimiento al plazo previo acordado por la Ley No. 1758 de fecha 10 de

julio de 1948, toda vez que los recurridos, Compañía Ramón Morales, C. por A., y/o Ramón Morales Castillo y Luis Ramón Morales Mejía, desacataron la Resolución 11-2008 de fecha 30 de enero del año 2008, la cual confirmó la resolución No. 199-2007, de fecha 18 de septiembre del año 2007, dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, donde se le concedió a la Compañía Ramón Morales, C. por A., autorización para iniciar un procedimiento en desalojo en contra del recurrente Felipe Espinal Contreras; que en el presente proceso de demanda en resiliación de contrato y desalojo incoado por la Compañía Ramón Morales, C. por A., y/o Ramón Morales Castillo y Luis Ramón Morales Mejía, se evidencia una persecución al dismantelar una pared del local comercial que ocupa el inquilino en una acción castigada por la Ley 5869 de fecha 24 de abril de 1962. Que en la sentencia recurrida no se hace mención en ninguna de sus partes, sobre ninguno de los documentos de defensa depositados en ninguna de las instancias, acción esta que van en perjuicio de los derechos del hoy recurrente, muy especialmente en el dismantelamiento del local que ocupa a título de inquilino, siendo esta una acción invocada y probada por todos los medios la cual debe ser ponderada por el tribunal a-qua”(sic);

Considerando, que para decidir en la forma en que lo hizo la corte a-qua, haciendo suyos los motivos de la decisión de primer grado, por la cual fue acogida la demanda en rescisión de contrato y desalojo de que se trata, al considerar los jueces de la alzada que era correcta y que en ella no se incurrió en ninguna de las violaciones que motivaron el recurso de apelación transcribiendo lo decidido por el juez de primer grado, que estableció lo siguiente: “Que luego del tribunal proceder al análisis y valoración de los elementos de prueba depositados por la parte demandante en apoyo de sus pretensiones, ha podido determinar lo siguiente: Que la parte demandante ha procedido en cumplimiento de las disposiciones de los artículos 3 y 6 del Decreto 4807 de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios a la Instrumentación de la Declaración Jurada de fecha 02/04/2007, donde se hace constar que la Cía. Ramón Morales, C. por A., representada por su presidente y tesorero señores Ramón Ernesto Morales Castillo y Luis Ramón Morales Mejía, son los únicos dueños de la casa No. 16, de la calle Altagracia esquina Francisco Richiez Ducoudray de la ciudad de La Romana; Que entre los señores Cía. Ramón Morales, C. por A., representada por su presidente y tesorero señores Ramón Ernesto Mejía Morales Castillo y Luis Ramón Morales Mejía y el señor Felipe Espinal Contreras, en fecha 08/06/2005, fue suscrito un contrato de alquiler respecto del inmueble antes descrito, legalizado por la Licda. Carmen Contreras, Abogado Notario Público de los del número del Distrito Nacional; Que en fecha 18/09/07, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios emitió la Resolución 199-2007 mediante la cual se concede a la Cía. Ramón Morales, C. por A., representada por su presidente y tesorero Sres. Ramón Ernesto Morales Castillo y Luis Ramón Morales Mejía, la autorización necesaria para que previo al cumplimiento de las formalidades de rigor procedan a iniciar el procedimiento de desalojo contra el señor Felipe Espinal Contreras, inquilino, basado en que el mismo va a ser ocupado por dicha compañía, durante dos años por lo menos, de igual forma hace constar que el procedimiento autorizado no podrá ser iniciado sino después de transcurrido un año a contar de la fecha de la misma; Que en fecha 30/01/2008, la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, mediante la Resolución No. 11-2008, confirmó el plazo dado mediante la resolución antes indicada emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios; que así las cosas, una vez transcurrido el plazo establecido en la Resolución No. 199-2007 emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y confirmado por la Resolución 13-2008 emitida por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios procede que este tribunal acoja las pretensiones de la parte demandante, por haber dado cumplimiento a las formalidades de rigor, tomando en cuenta además la declaración jurada de fecha 02/04/2001, donde se hace constar que la Cía. Ramón Morales, C. por A., representada por su Presidente y Tesorero, señores Ramón Ernesto Morales Castillo y Luis Ramón Morales Mejía, son los únicos dueños de la casa No. 16 de la calle Altagracia, esquina Francisco Richiez Ducoudray de la ciudad de La Romana” (sic);

Considerando, que en el caso que nos ocupa es oportuno señalar, que el derecho a la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico ha sido consagrado en la propia Constitución dominicana en su artículo 51, que establece que toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes, así como en virtud del artículo 544 del Código Civil, que lo define como el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y reglamentos; que si bien es cierto que mediante el contrato de arrendamiento, el goce y disfrute del inmueble arrendado se transmite de forma limitada en el tiempo, no es menos cierto que esta limitación del derecho de propiedad cesa una vez el propietario demuestra que ha agotado

el procedimiento especial establecido en el Decreto núm. 4807, lo que, conforme a los motivos anteriormente trascritos ha quedado claramente establecido en la especie;

Considerando, que sobre lo alegado por el recurrente en relación a la Ley núm. 5869, del 24 de abril de 1962, es preciso desestimar este aspecto de los medios analizados, pues no solo se trata de una cuestión de fondo, que escapa en consecuencia a la censura de la Corte de Casación, sino además que constituye un argumento que desborda el límite de las pretensiones de la demanda en resiliación de contrato de inquilinato y desalojo, toda vez que la referida violación al derecho de propiedad en violación a la Ley 5869, es una acción distinta a la demanda en rescisión de contrato de alquiler, y que escapa incluso a la competencia de la jurisdicción civil;

Considerando, que, según se ha visto, la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte a-qua validó los motivos del juez de primer grado, en cuya decisión se procedió al análisis y ponderación de los elementos probatorios relevantes en el caso de que se trata, especialmente las resoluciones emitidas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, antes descritas, por lo que en la especie, no ha incurrido en falta de ponderación de las pruebas aportadas, sino que hizo un correcto uso del poder soberano de apreciación de los elementos de prueba salvo desnaturalización, lo que no ha ocurrido en la especie; que, por tanto, dichos medios carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en virtud de las consideraciones anteriores, en la sentencia impugnada no se incurrió en los vicios alegados, y por tanto, los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados, y con ellos el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Felipe Espinal Contreras, contra la sentencia núm. 119-2012, de fecha 17 de mayo de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente Felipe Espinal Contreras, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del Dr. Wilfredo Enrique Morillo Batista, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 20 de enero de 2016, años 172º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar. Mercedes A. Minervino A. 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.