
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 19 de noviembre de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Harald Daniel Isoz.

Abogado: Dr. Luis Martínez Sánchez.

Recurridos: Miriam Altagracia Nadal Collado y José de Jess Nadal Collado.

Abogado: Dr. Danilo Pérez Zapata.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de noviembre de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 Harald Daniel Isoz, de nacionalidad suiza, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal n.º. 001-0538703-9, domiciliado y residente en la calle Atarazana n.º. 29, Zona Colonial de esta ciudad, contra la sentencia n.º. 1107-2013, dictada el 19 de noviembre de 2013, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Danilo Pérez Zapata, abogado de la parte recurrida, Miriam Altagracia Nadal Collado y José de Jess Nadal Collado;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Excnico: “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 casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de diciembre de 2013, suscrito por el Dr. Luis Martínez Sánchez, abogado de la parte recurrente, Harald Daniel Isoz, 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 18 de marzo de 2014, suscrito por el Dr. Danilo Pérez Zapata, abogado de la parte recurrida, Miriam Altagracia Nadal Collado y José de Jess Nadal Collado;

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 n.º. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n.º. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley n.º.

3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n.º. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 30 de septiembre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almúnzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 14 de noviembre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, juez de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley n.º. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley 294-40, 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) con motivo de la demanda en resolución de contrato incoada por los señores Miriam Altagracia Nadal Collado y José de Jesús Nadal Collado contra Harald Daniel Isoz, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 16 de marzo de 2012, la sentencia civil n.º. 00258-12, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** RECHAZA las conclusiones formuladas por la parte demandada por las razones expresadas anteriormente; **SEGUNDO:** RECHAZA la presente demanda en RESOLUCIÓN DE CONTRATO, intentada por los señores MIRIAM ALTAGRACIA NADAL COLLADO y JOSÉ DE JESÚS NADAL COLLADO en contra del señor HARALD DANIEL ISOZ, mediante acto No. 10/2011, de fecha Once (11) del mes de Enero del año Dos Mil Once (2011), instrumentado por el Ministerial RAYNIEL ELISA DE LA ROSA NOVA, Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos; **TERCERO:** CONDENA a los señores MIRIAM ALTAGRACIA NADAL COLLADO y JOSÉ DE JESÚS NADAL COLLADO, al pago de las costas del presente proceso, con distracción de las mismas en provecho del DR. LUIS MARTÍN SANCHEZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión los señores Miriam Altagracia Nadal Collado y José de Jesús Nadal Collado, interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia precedentemente descrita, mediante acto n.º. 767-2012, de fecha 21 de agosto de 2012, instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 19 de noviembre de 2013, la sentencia civil n.º. 1107-2013, ahora impugnada cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores MIRIAM ALTAGRACIA NADAL COLLADO Y JOSÉ DE JESÚS NADAL COLLADO, mediante acto No. 767/2012, de fecha 21 de agosto de 2012, instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 00258/12, relativa al expediente No. 035-11-00050, de fecha 16 de marzo de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación precedentemente descrito, REVOCA en todas sus partes la sentencia apelada, y en consecuencia, ACOGE la demanda en resiliación de contrato y desalojo interpuesta por los señores MIRIAM ALTAGRACIA NADAL COLLADO y JOSÉ DE JESÚS NADAL COLLADO, mediante acto No. 010/2011, de fecha 11 de enero de 2011, instrumentado por el ministerial Rayniel Elisaul de la Rosa Nova, ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y en tal sentido; **TERCERO:** ORDENA la resiliación del Contrato de Alquiler de Casa, de fecha 23 de julio de 1994, suscrito por el señor BIENVENIDO NADAL y el señor HARALD DANIEL ISOZ, respecto del inmueble que se describe a continuación: “un local comercial que opera (sic) en la casa No. 29 de la calle Atarazana, Zona Colonial”; **CUARTO:** ORDENA el desalojo inmediato del señor HARALD DANIEL ISOZ, del inmueble antes señalado, así como de cualquier otra persona que lo estuviere ocupando al título que fuera (sic), conforme a los motivos antes señalados; **QUINTO:** CONDENA a la demandada, señor HARALD DANIEL ISOZ, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del DR. DANILO PÉREZ ZAPATA, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial el recurrente invoca los siguientes medios de casacin: “**Primer Medio:** Violacin al art. 69 de la Constitucin de la Repblica de fecha 26 de enero de 2010 numeral 2 y 10: sobre la Tutela Judicial Efectiva y Debido Proceso; **Segundo Medio:** Violacin al art. 141 del Cdigo de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en fundamento del primer medio propuesto el recurrente alega lo siguiente: “Que la sentencia dictada por la corte *a qua* carece de fundamento y fue dictada sin tomar en cuenta lo establecido en el art. 69 de nuestra Constitucin, toda vez que al ordenar el desalojo inmediato obvi la tutela judicial efectiva y debido proceso, en contraposicin del Decreto 4807 el cual fue dictado con la finalidad de proteger los desalojos por desahucio, organizando para ello un procedimiento administrativo que agota por parte del propietario que desea desocupar un inmueble alquilado, antes de demandar al inquilino por ante los tribunales, deben apoderar la Comisin de Alquileres y Desahucios conforme lo establece el indicado decreto. Que en la sentencia atacada debi declarar de oficio inadmisibile la demanda” (sic);

Considerando, que para lo que aqu se discute es preciso sealar, que en la especie, resultan infundados los planteamientos del recurrente, en el sentido que la alzada debi declarar inadmisibile la demanda por no haberse agotado el procedimiento establecido en el Decreto 4807, sobre Alquileres de Casas y Desahucios, pues se desprende claramente que la demanda en resolucin de contrato de que se trata tuvo su fundamento en un supuesto subalquiler del inmueble objeto del contrato de alquiler, y la alegada facultad de los contratantes de poner fin al contrato de alquiler notificando esta decisin a la contraparte en la forma y plazo convenidas, de ah que los demandante originales, podan, como en efecto lo hicieron, apoderar directamente a la jurisdiccin competente para conocer de la demanda, razn por la cual procede rechazar el medio de casacin examinado;

Considerando, que en el segundo medio de casacin, el recurrente alega en sntesis: “Que si la corte se hubiese detenido a contemplar el contrato establecido entre Bienvenido Nadal y Harald Daniel Isoz, dice textualmente que el contrato es por tiempo indefinido y por si solo el numeral 6 del contrato no es causa suficiente para las motivaciones presentadas por los honorables jueces porque en el referido contrato no estaba pautaada su terminacin, por la disparidad de los trminos del contrato, por lo que dicha sentencia carece de motivaciones, y en el acto de la demanda queda claramente establecido que dicha demanda fue presentada sobre la base de un sub-alquiler” (sic);

Considerando, que para fallar del modo en que lo hizo la corte *a qua* expuso lo siguiente: “que la corte tiene a bien exponer el siguiente criterio: a) que con el recurso que nos ocupa, las apelantes, seores Miriam Altagracia Nadal Collado y Jos de Jess Nadal Collado procuran la revocacin de la decisin dada por el primer juez, para que de esa manera esta Sala de la Corte proceda a ordenar la resiliacin del contrato de alquiler suscrito en fecha 23 de julio de 1994, por el seor Bienvenido Nadal y la hoy apelada, seor Harald Daniel Isoz, respecto del inmueble que se describe a continuacin: “local comercial que opera en la casa No. 29 de la calle Atarazana, Zona Colonial”; b) que para rechazar la demanda en resiliacin de contrato antes referida, el primer juez retuvo el criterio que en sntesis se describe a continuacin: “Que en el caso de la especie al no existir medios de prueba idneos, que fije en la psiquis del Juez, como son los documentos que demuestren real y efectivamente que la parte demandada mantiene subalquilado el inmueble en violacin de lo acordado con la demandante, puesto que no hay documentos que avalen la situacin argumentada por la misma, determinando este Tribunal que dicha situacin se inscribe en elmbito de una demanda que no reposa en pruebas justas y motivos legales, tal como lo reglamenta el art. 1315 del Cdigo Civil, en consecuencia procede rechazar la misma” (sic); c) que las apelantes sostienen en apoyo de sus argumentos, que el primer juez obr. de manera incorrecta al no valorar de forma adecuada el sustento de su accin, ya que no tom en consideracin los argumentos que le haban sido sometidos en cuanto a que conforme al contrato de alquiler de referencia cualquiera de las partes podra solicitar la resiliacin del mismo cuando as lo entendieran, por aplicacin del art. 6, cuando refiere: “Este contrato durar dos aos a contar de 23/julio/94 luego de terminar este periodo pasa a ser por tiempo indefinido. Si al terminar este tiempo, ninguna de las partes lo hubiera denunciado, su duracin se prorrogar hasta que cualquiera de las partes contratantes avise con un mes de anticipacin, su deseo de rescindirlo” (sic); d) que las apelantes sostienen, ademJs, que mediante acto No. 010/2011, de fecha 11 de enero de 2011, antes descrito, dieron cumplimiento al referido art. 6, en cuanto a

notificar con un mes de anticipación el deseo de poner fin al contrato de arrendamiento; que ciertamente, una simple revisión a la actuación procesal de referencia deja claramente evidenciado que las ahora apelantes sí cumplieron con el cumplimiento a lo estipulado por las partes en el contrato de alquiler cuya rescisión ahora se pretende; e) que también, justo es resaltar que de conformidad con el artículo 1738 del Código Civil se dispone: “Si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato; cuyo efecto se regula por el artículo 1736, que hace relación al arrendamiento que no se hizo por escrito”, estableciendo el mencionado texto, 1736 lo siguiente: “Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de ciento ochenta días, si la casa estuviese ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso”; f) que habiendo las demandantes en primer grado notificado el acto No. 010/2011, de fecha 11 de enero de 2011, instrumentado por el ministerial Rayniel Elisaul de la Rosa Nova, ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, quedando agotado todo el tiempo previsto tanto en el contrato, así como el contenido en el artículo 1736 del Código Civil, razón por la cual esta alzada entiende, que la acción en cuestión es justa y amparada en base legal; g) que se desprende del artículo 1737 del Código Civil, que la llegada del término es causa de expiración del contrato de alquiler, condición esta, independientemente de cualquier otra cuestión, que ha sido reiterada por nuestro máximo tribunal” (sic);

Considerando, que de lo antes expuesto se colige, que el fundamento emitido por la corte *a qua* para acoger la demanda en rescisión de contrato de alquiler y desalojo se sustentaron en la prerrogativa que tiene el propietario de demandar a la llegada del término la rescisión del contrato de alquiler en virtud del artículo 1737 del Código Civil; que en ese sentido el recurrente alega que en el contrato suscrito entre las partes no fue acordado un término, sin embargo, tal y como señala la alzada, en el artículo 6 del referido contrato fue establecido que el mismo tendrá una duración de dos años a partir del 23 de julio de 1994, período tras el cual, su duración se prorrogará hasta que cualquiera de las partes contratantes avise con un mes de anticipación, su deseo de rescindir, lo que fue cumplido por los demandados originales;

Considerando, que de igual forma, el análisis y examen del fallo impugnado revela, con respecto a la no aplicación del artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959, que rige las relaciones contractuales de los propietarios de casas y sus inquilinos, que la corte admitió, que el hecho de que hubiese llegado el término del contrato de alquiler es causa para solicitar la rescisión del contrato, criterio que esta Corte de Casación ha venido reafirmando cuantas veces ha tenido oportunidad de hacerlo; en ese orden, es preciso recordar que mediante sentencia de fecha 3 de diciembre de 2008, fue declarado inaplicable el artículo 3 del decreto No. 4807 por ser contrario a la Constitución, fundamentando su decisión en los motivos siguientes:

“que el examen del fallo impugnado revela, en cuanto a la alegada violación del artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959, 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 recurrente, que el hecho de que haya llegado a término el contrato de alquiler, esto 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, 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 suplanta la disposición del artículo 1737 del Código Civil; 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; 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 estimula el desarrollo del crédito público en condiciones socialmente ventajosas, destinado a hacer posible que todos los dominicanos posean una vivienda cómoda e higiénica; que si bien es una verdad inocultable que la declaración constitucional que se cita arriba no ha sido satisfecha más que parcialmente, ello no justifica, en modo alguno, que superada la situación de emergencia original, causada por diversos factores y no solo 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”;

Considerando, que asimismo, es necesario destacar que el Tribunal Constitucional Dominicano, mediante sentencia número TC-0174-14, de fecha 11 de agosto de 2014, reafirmó el criterio de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, al considerar que “las restricciones al derecho de propiedad que se derivan de la aplicación del artículo 3 del Decreto número 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. Ciertamente, lo que demanda la realidad actual es una política inversa, orientada a fortalecer el derecho de propiedad, con la finalidad de incentivar la inversión de capitales en viviendas que luego de construidas podrán ser alquiladas o vendidas; que el artículo 3 del Decreto número 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”;

Considerando, que, en adición a lo expuesto precedentemente y del examen general de la sentencia impugnada, se desprende que dicho fallo contiene una exposición completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y que han permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la sentencia impugnada no se ha incurrido en los vicios señalados por el recurrente en los medios examinados, y que, por el contrario, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho, por lo que se rechaza el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Harald Daniel Isoz, contra la sentencia civil número 1107-2013, dictada en fecha 19 de noviembre de 2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Harald Daniel Isoz, al pago de las costas procesales, y ordena su distracción en favor y provecho del Dr. Danilo Pérez Zapata, 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, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 30 de noviembre de 2017, años 174 ª de la Independencia y 155 ª de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gmez y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.