Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 31 de octubre de 2012.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Alejandro Morillo.
Abogado:	Dr. Alfonso García.
Recurrida:	Dulce María Rodríguez.
Abogado:	Lic. Edgar D'Oleo Rojas.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de mayo 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 Alejandro Morillo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0355855-7, con domicilio en la calle Trina de Moya Vásquez núm. 41, Los Minas, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 334, de fecha 31 de octubre de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado 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 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 20 de noviembre de 2012, suscrito por el Dr. Alfonso García, abogado de la parte recurrente, Alejandro Morillo, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de noviembre de 2012, suscrito por el Lcdo. Edgar D'Oleo Rojas, abogado de la parte recurrida, Dulce María Rodríguez;

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. 25-91, de fecha

15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 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;

La CORTE, en audiencia pública del 2 de abril 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, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato de alquiler incoada por la señora Dulce María Rodríguez, contra el señor Alejandro Morillo, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, en fecha 25 de noviembre de 2011, dictó la sentencia civil núm. 3435-2011, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada, señor ALEJANDRO MORILLO, por falta de comparecer no obstante haber sido legalmente emplazado; **SEGUNDO**: ACOGE como al efecto acogemos la presente demanda en RESCISIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER, intentada por la señora DULCE MARÍA RODRÍGUEZ, incoada mediante acto No. 109/2011 de fecha veintisiete (27) de abril del 2011, instrumentado por el ministerial RAMÓN A. POLANCO CRUZ, Alguacil de estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, en contra del señor ALEJANDRO MORILLO, por los motivos expuestos, en consecuencia: A. ORDENA la rescisión del contrato de alquiler, de fecha veintiséis (26) de Abril del año Dos Mil Nueve (2009), suscrito entre los señores DULCE MARÍA RODRÍGUEZ y ALEJANDRO MORILLO; B. ORDENA al señor ALEJANDRO MORILLO, el desalojo inmediato del inmueble ubicado en la "Calle Trina de Moya Vásquez No. 41, del sector de Los Mina, Municipio Santo Domingo Este"; así como el desalojo de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble al título que fuere al momento de la notificación de la presente sentencia; **TERCERO**: CONDENA a la parte demandada, el señor ALEJANDRO MORILLO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del LIC. EDGAR D'OLEO ROJAS, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad; **CUARTO**: COMISIONA al Ministerial MICHAEL NÚÑEZ CEDANO, Alguacil Ordinario de este tribunal, a los fines de notificar la presente sentencia"; b) no conforme con dicha decisión el señor Alejandro Morillo, interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 6-2012, de fecha 6 de enero de 2012, instrumentado por el ministerial Gildaris Montilla Chalas, alguacil ordinario de la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, dictó el 31 de octubre de 2012, la sentencia civil núm. 334, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: *"**PRIMERO**: RATIFICA el defecto pronunciado en la audiencia de fecha 24 de mayo del 2012 contra la parte recurrente, el señor ALEJANDRO MORILLO, por falta de concluir; **SEGUNDO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor ALEJANDRO MORILLO, contra la sentencia civil No. 3435 de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre año dos mil once (2011), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, Primera Sala, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad a los preceptos legales que rigen la materia; **TERCERO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el referido recurso de apelación, y en consecuencia, CONFIRMA el dispositivo de la sentencia impugnada, conforme a los motivos dados por esta Corte út supra enunciados; **CUARTO**: CONDENA a la parte recurrente, el señor ALEJANDRO MORILLO al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho del LCDO. EDGAR D'OLEO ROJAS, quien afirmó haberlas avanzado en su totalidad; **QUINTO**: COMISIONA al ministerial NICOLÁS MATEO, Alguacil de Estrados de esta Corte para la notificación de la presente sentencia";*

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: "**Primer Medio**: Desnaturalización de los hechos de la causa y del objeto de la demanda; **Segundo Medio**: Violación al artículo 3 del Decreto 4807, de fecha 16 de mayo del año 1959 y sus modificaciones sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios; **Tercer Medio:** Violación a los artículos 1146, 1134, 1183, 1184, 1376, 1315, 1226 y 1229 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Falta de motivos y de base legal; **Quinto Medio:** Falta de calidad";

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, examinados de manera conjunta por su estrecha vinculación, el recurrente alega, lo siguiente: "que como se puede apreciar no se trata de la aplicación de dicho decreto No. 4807, de fecha 16 de mayo del 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios en la República Dominicana, ya que la discusión jurídica no se ajusta a los hechos, debido a que dicho decreto establece que: queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la resiliación del contrato de alquiler por falta de pago del precio del alquiler o por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado, siempre que sea perjudicial al propietario contrario al orden público o a las buenas costumbres; o por el inquilino subalquilar total o parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habérsele prohibido por escrito; que mediante la evacuación de las pretensiones del demandante expresadas en su demanda inicial y planteadas nuevamente ante la corte de apelación, se puede perfectamente establecer que esta demanda no consistió en la rescisión del contrato por aplicación del artículo 1736 del Código Civil, sino por violación al Decreto No. 4807, de fecha 16 de mayo del 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios en la República Dominicana, lo que es inaplicable en este caso; que como se puede apreciar el tribunal *a quo*, hizo una errónea aplicación de la ley, porque por aplicación de dicho decreto de referencia, la demanda debió incoarse por ante la Comisión de Control de Casas y Desahucios y no por ante dicha jurisdicción de manera directa, tal como fue el caso de la especie, tal como lo exige el artículo 3 de dicho decreto, por lo que dicha sentencia debe ser casada; que el tribunal *a quo* hizo una errónea aplicación de la ley, al enunciar una supuesta violación a las disposiciones de los artículos 1146, 1134, 1183, 1184, 1376, 1315, 1226 y 1229 del Código Civil, ya que estos se refieren a indemnizaciones de daños y perjuicios cuando no se cumpla una obligación, no obstante haberse puesto en mora, contemplando también, cláusula penal, por lo que dicha sentencia debe ser casada; (…) que queda claramente comprobado la desnaturalización de los hechos, falta de motivos y de base legal, debido a que la notificación de no renovación de contrato fue en fecha 13 de enero del año 2011, cuando el contrato es de fecha 26 de abril del año 2009, por un año, que terminó el día 26 de abril de 2010, es decir, que dicho contrato por escrito quedó sin efecto y se continúa como un contrato verbal, tal como lo establece el artículo 1738 del Código Civil; (…) que como establece en el artículo antes descrito, el plazo de no renovación debió notificarse con un periodo de no menos de ciento ochenta días (180) y no de noventa (90) como erróneamente se hizo; que la calidad está dada por el título de propiedad, pero la corte al rechazar dicho alegato, estableció que 'Considerando: que uno de los motivos que alega el recurrente como agravio contra la sentencia apelada lo fundamenta en el entendido de que la señora Dulce María Rodríguez, no tiene título de propiedad que justifique el derecho que ella reclama sobre el inmueble en cuestión; que bien es cierto que la parte recurrida no depositó el título de propiedad que la acredite como propietaria, no menos cierto es que la señora Dulce María Rodríguez, depositó una serie de documentos que avalan su derecho en el referido inmueble como son A) Determinación de Herederos de fecha 31 de agosto del año 2007, redactado por ante el notario Lic. Valentín Torres Féliz, notario público, (…) B) Acto de Venta de Propiedad Inmobiliaria de fecha 22 de noviembre de 2007, los señores Esthela Mojica, Juan Tomás Vizcaíno Mojica y César Augusto Cruz Santiago, representados por el Dr. Mario Emilio Amador Vicente le venden su derecho de propiedad a la señora Dulce María Rodríguez (…); C) Contrato de Alquiler suscrito por la señora Dulce María Rodríguez en su calidad de propietaria y el señor Alejandro Morillo en calidad de inquilino de fecha 26 de abril de 2009; que como se puede comprobar, dichos documentos no son suficientes para justificar la propiedad inmobiliaria, ni mucho menos ejecutar desalojo o desahucio, tal como lo ha ordenado el tribunal *a quo*";

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por el recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal que envuelven el caso bajo estudio, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) La señora Dulce María Rodríguez interpuso una demanda en resiliación de contrato de alquiler contra el señor Alejandro Morillo, la cual fue acogida por medio de la sentencia núm. 3435, de fecha 25 de noviembre de 2011 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo; b) que dicha decisión fue apelada por la parte demandada ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; c) que la corte *a qua* rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primer grado, fallo que es ahora el impugnado en casación;

Considerando, que el tribunal cimentó su decisión en los motivos siguientes: "que esta Corte ha verificado a

través de la sentencia impugnada, que el motivo principal por el cual el juez *a quo* acogió la referida demanda, se contrae a que 'Considerando: Que, en virtud (sic) de los documentaciones aportadas a la presente demanda este tribunal ha podido comprobar los siguientes hechos: Que en fecha veintiséis (26) de abril del año 2009, los señores Dulce María Rodríguez y Alejandro Morillo, suscribieron un contrato de alquiler, sobre el inmueble ubicado en la calle Trina de Moya Vásquez No. 41, del sector de los Minas (sic) Municipio de Santo Domingo Este; 'Que en el Ordinal Sexto del referido contrato, establece que: 'Este contrato tendrá una duración de un año contados a partir del día veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), hasta el día veintiséis (26) de abril año dos mil diez (2010)…'; Que en fecha 14 de abril del 2011, la señora Dulce María Rodríguez, hicieron (sic) formal deposito de los alquileres ante el Banco Agrícola de la Republica Dominicana; Que mediante el acto No. 61/2011 de fecha 13 de enero del 2011, instrumentado por el ministerial Víctor Hugo Mateo Morillo, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la señora Dulce María Rodríguez notificó al señor Alejandro Morillo, su decisión de no renovar el contrato de alquiler del inmueble antes descrito; Considerando: Que este tribunal ha podido comprobar que el contrato de alquiler firmado entre las partes hoy en litis se encuentra vencido, por haber transcurrido el término fijado, por lo que en virtud de las consideraciones anteriores procede acoger la presente demanda en rescisión de contrato de alquiler"; que la parte recurrente, no obstante haberle sido concedido plazo para ello, no depositó escrito justificado sobre las conclusiones en que fundamenta su recurso, por ello el mismo será ponderado de acuerdo a los cánones establecidos en la materia; que uno de los motivos que alega el recurrente como agravio contra la sentencia apelada lo fundamenta en el entendido de que la señora Dulce María Rodríguez, no tiene título de propiedad que justifique el derecho que ella reclama sobre el inmueble en cuestión; que si bien es cierto que la parte recurrida no depositó el título de propiedad que la acredite como propietaria, no menos cierto es que la señora Dulce María Rodríguez, depositó una serie de documentos que avalan su derecho en el referido inmueble como son A) Determinación de Herederos de fecha 31 de agosto del año 2007, redactado por ante el Lic. Valentín Torres Féliz, Notario Público, en la que se establece que la señora Fidelina Mejía que al momento de su muerte solamente tres hijos de nombres Esthela Mojica, Ramona Mojica y Antonio Cruz Mojica, de los cuales solamente le sobrevive la señora Esthela Mojica, de la señora Ramona Mojica procreó un hijo de nombre Juan Tomás y Antonio Cruz Mojica procreó un hijo de nombre César; B) Acto de Venta de Propiedad Inmobiliaria de fecha 22 de noviembre del año 2007, los señores Esthela Mojica, Juan Tomás Vizcaíno Mojica y César Augusto Cruz Santiago, representados por el Dr. Mario Emilio Amador Vicente, le venden su derecho de propiedad a la señora Dulce María Rodríguez sobre: "Una mejora construida de block, techada de zin (sic), piso de cemento, ubicada en la calle Trina Moya de Vásquez, No. 41 del sector los Minas (sic), municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, construida en un terreno con una extensión superficial de 164.37M2; C) Contrato de Alquiler suscrito por la señora Dulce María Rodríguez, en su calidad de propietaria y el señor Alejandro Morillo en calidad de inquilino, en fecha 26 de abril del año 2009; que del análisis de dichos documentos se establece que la señora Dulce María Rodríguez, es propietaria del indicado inmueble, y que en base a ese título que la acredita como tal fue que procedió a formalizar por ante las instancias pertinentes los procedimientos en pro de que el señor Alejandro Morillo, parte hoy recurrente desocupara el inmueble alquilado; que de la instrucción del proceso se infiere, que en el tribunal de Primer Grado, al igual que por ante este tribunal fueron cumplidos los eventos procesales que requiere la ley, en tanto al procedimiento requerido para interponer la demanda ejecutada en contra de la parte recurrente, según el Decreto No. 4807, de fecha 16 de mayo del 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios en la República Dominicana, y el artículo 1736 del Código Civil, para permitir trabar dichas medidas; por lo que la decisión del juez *a quo* se corresponde con el derecho en la sentencia de marras; que a los términos de los artículos 1737 y 1739 del Código Civil, el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin notificar el desahucio; y cuando se haya notificado un desahucio, no puede el inquilino, aunque continúe en el disfrute de la cosa, invocar la tácita reconducción; que esta Corte ha observado entre los medios de prueba aportados, el referido contrato de alquiler de fecha 26 del mes de Abril del 2009, suscrito entre los señores Dulce María Rodríguez y Alejandro Morillo, en donde las partes pactaron en su artículo Sexto que el contrato duraría un año a contar del 26 de Abril del 2009, la propietaria notificará al Inquilino con 3 meses de antelación su intención de renovar o rescindir este contrato de alquiler. Que tal y como sostiene el juez *a quo* en su sentencia, el contrato de alquiler suscrito entre las partes en

litis está sujeto a la llegada del término, ya que establece " Este contrato tendrá una duración de un año, contado a partir del día 26 del mes de abril del año 2009 hasta 26 de abril del año 2010, las partes han acordado un aumento de un diez por ciento 10% si al vencimiento de este contrato se ponen de acuerdo en renovarlo…"; que habiendo evidencia entre los documentos aportados como elementos de prueba que le permitieron al juez *a quo* comprobar que el demandante realizó la denuncia al demandado de rescindir el contrato de alquiler en un plazo considerable, con el acto de alguacil No. 61/2011 de fecha 13 de enero del 2011, anteriormente descrito, en donde esta Corte ha podido comprobar que la señora Dulce María Rodríguez le notificó al señor Alejandro Morillo, la no renovación del referido contrato de alquiler del inmueble que le arrendó y que dicho contrato quedaría rescindido con efectividad al 26 del mes de abril del año 2011; que tal y como sostiene el juez *a quo* en su sentencia como motivo principal de su decisión, y a la vista de los medios aportados, el señor Alejandro Morillo, no obtemperó a los requerimientos hechos por la señora Dulce María Rodríguez, donde le comunicaba que a la llegada del término del contrato el mismo no sería renovado, por lo cual debía entregar el inmueble alquilado, tal y como se había pactado en el ordinal sexto del contrato de alquiler suscrito entre la parte, en fecha 26 de abril del 2009, lo que ciertamente demuestra que se cumplió con la denuncia de la llegada del término del contrato de arrendamiento; por lo que procedía como al efecto hizo el juez *a quo*, acoger la referida demanda en rescisión de contrato, habiendo esta Corte comprobado, que el juez *a quo* hizo una correcta aplicación del derecho y justa apreciación de los hechos, lo que nos conduce consecuentemente a adoptar en ese sentido los argumentos básicos en los que fundamentó dicha decisión";

Considerando, que conforme criterio jurisprudencial constante, una vez cumplido por el propietario los plazos correspondientes para que se garantice que el inquilino no sea desalojado de forma abusiva, este se encuentra en todo su derecho de desalojar a su inquilino, independientemente del uso que pretenda darle al bien con posterioridad, por tanto pretender condicionar la admisibilidad del desalojo a que el propietario le dé un uso específico a su inmueble, constituye una injerencia excesiva e irracional a su derecho de propiedad; que 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. 4807-59, de 1959, por no ser conforme a la Constitución; por lo tanto los alegatos invocados por el recurrente carecen de fundamentos;

Considerando, que, si bien es cierto 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 tal y como refiere la parte recurrente operó 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 artículo 1738; no es menos cierto que, este plazo venció en el curso de la instancia, por cuya razón, al incoarse la demanda en fecha 27 de abril de 2011 y la fecha en que se emitió la decisión impugnada 31 de octubre de 2012, transcurrió 1 año y 6 meses, estando el plazo de los 180 días ampliamente vencido; razones por las cuales se encontraba el derecho de defensa del inquilino protegido; motivos por los cuales procede desestimar este aspecto del medio que se examina, supliendo la decisión en motivos;

Considerando, que, además, del estudio general de la sentencia impugnada se pone de relieve que contrario a lo alegado por el recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte recurrente, por lo que procede desestimar los medios invocados y en consecuencia el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Alejandro Morillo, contra la sentencia civil núm. 334, de fecha 31 de octubre de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente

fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del Lcdo. Edgar D'Oleo Rojas, abogado de la parte recurrida, Dulce María Rodríguez, 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 31 de mayo de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, 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.