SENTENCIA DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 1997, No. 2

Sentencia impugnada: Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago.

Materia: Civil.

Recurrente: Ramón Antonio Torres.

Abogado: Lic. Pompillo de Jesús Ulloa Arias.

Recurridos: Lics. José Francisco Rodríguez y José Silverio Reyes.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Ana Rosa Bergés de Farray, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos del Secretario General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy día 29 de agosto de 1997, años 154° de la Independencia y 134° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Ramón Antonio Torres, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, domiciliado y residente en esta ciudad de Santiago de Los Caballeros, portador de la cédula de identificación personal No. 111519, serie 31, renovada, provisto de su correspondiente carnet de Registro Electoral, contra la sentencia civil dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al Alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación del recurrente, del 4 de septiembre de 1991, suscrito por el Lic. Pompillo de Jesús Ulloa Arias, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, en el cual se propone contra la sentencia impugnada, el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa del recurrido, el 21 de octubre de 1991, suscrito por los abogados Lics. José Francisco Rodríguez y José Silverio Reyes, cédulas de identificación Nos. 61577 y 61789, series 31, respectivamente;

La Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y vistos los textos legales invocados por el recurrente, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) Que en fecha 1ro. de agosto de 1988, se suscribió un contrato de alquiler por el término de un año, por el precio de DOS MIL PESOS ORO (RD$2,000.00) mensuales entre los señores Ramón A. Pérez, como propietario y el actual recurrente Ramón Antonio Torres, como inquilino de la casa No. 48 de la calle Manuel de Jesús Tavares de la ciudad de Santiago; b) Que con motivo de una demanda en rescisión del indicado contrato de alquiler, intentada por el señor Ramón A. Pérez, contra el inquilino hoy recurrente, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago dictó, en fecha 25 de junio de 1990, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: "FALLA: PRIMERO: Rechazando, como al efecto rechaza, la excepción de incompetencia propuesta por el señor Ramón Antonio Torres, por carecer de base legal; SEGUNDO: Ordena la rescisión del contrato de inquilinato de fecha 1ro. de agosto de 1988, celebrado entre Ramón Antonio A. Pérez y Ramón Antonio Torres, de la casa No. 48 de la calle Gregoria Reyes de Pueblo Nuevo, Santiago; TERCERO: Condenando, como al efecto condena, al señor Ramón Antonio Torres, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción, en provecho del Lic. José Silverio Reyes Gil, por estarla avanzando en su mayor parte."; c) Que con motivo del recurso de apelación interpuesto por el señor Ramón Antonio Pérez, la Corte de Apelación de Santiago dictó el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente: "FALLA: PRIMERO: En cuanto a la forma, se declara regular y válido el recurso de apelación incidental, incoado por el nombrado Ramón A. Pérez contra la sentencia civil No. 2482 de fecha 25 de junio de 1990, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de acuerdo con la ley; SEGUNDO: Se ordena la ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, no obstante cualquier recurso o acción que las partes puedan invocar; TERCERO: Confirma la sentencia recurrida en todas sus partes; CUARTO: Se condena al nombrado, Ramón Antonio Torres, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Lic. José Silverio Reyes Gil, abogado, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.";

Considerando, que en su memorial de casación, el recurrente invoca contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación: "Unico Medio: Falta de motivos y de base legal. Violación al artículo 3 del Decreto 4807 de fecha 16 de mayo de 1959;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación, el recurrente alega en síntesis, que el Decreto 4807 de 1959, reglamenta todo lo relativo a los alquileres o arrendamientos, cuando en su artículo 3 establece, de manera limitativa, las causas que autorizan al propietario a perseguir

el desalojo del inquilino, entre cuyas causas no figura la llegada del término convenido entre las partes en el contrato de alquiler; que el Decreto 4807 es de orden público, y que por tanto toda cláusula contraria al mismo se reputa como no escrita o inexistente, que al fundarse la demanda intentada por el propietario en la llegada del término establecido en el contrato, la misma debió ser declarada inadmisible y que al no hacerlo así en la sentencia impugnada, se ha violado el referido Decreto 4807 de 1959, por lo que la sentencia impugnada debe ser casada;

Considerando, que el examen del fallo impugnado pone de manifiesto que la Corte a-qua acogió la demanda del señor Ramón A. Pérez, sobre el fundamento de que el contrato escrito de alquiler suscrito entre las partes, terminó al vencerse el plazo de un año consignado en el mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 1737 del Código Civil, el cual dispone que: "El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de notificar el desahucio"; pero,

Considerando, que de conformidad con el artículo 3 del Decreto 4807, de 1959: "Queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la rescisión del contrato de alquiler por falta de pago del precio de alquiler, o por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado siempre que sea perjudicial al propietario o contrario al orden público o a las buenas costumbres; o por el inquilino sub-alquilar, total o parcialmente, el inmueble alquilado no obstante habérsele prohibido por escrito; o por cambiar la forma del inmueble alquilado. Cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive durante dos (2) años por lo menos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo;

Considerando, que en el estado actual de nuestro Derecho, el Decreto 4807, de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, y sus modificaciones, constituye el conjunto de disposiciones legales que rigen en nuestro país el alquiler de la vivienda familiar, sin perjuicio de las regulaciones supletorias contenidas en el Código Civil;

Considerando, que tal como alega el recurrente, de la simple lectura del texto legal transcrito se infiere que, los propietarios de casa de alquiler solo pueden pedir la rescisión de los contratos de inquilinato en los casos limitativamente señalados en dicho Decreto; que la finalidad perseguida por esa disposición al limitar los poderes de los propietarios en relación con los contratos de alquiler ha sido conjurar en parte el problema social de la
vivienda en el país, facilitando y garantizando a los inquilinos que pagan el importe del arrendamiento, la estabilidad de sus contratos; que como la llegada del término no es una causa de terminación del inquilinato de las previstas en el referido texto legal y como la Corte a-qua acogió la demanda de Ramón A. Pérez sobre el fundamento de la llegada del término, es evidente que dicha corte incurrió en la sentencia impugnada, en la violación del artículo 3 del Decreto 4807, de 1959, por lo cual la indicada sentencia debe ser casada;

Por tales motivos; Primero: Casa la sentencia dictada en segundo grado, por la Corte de Apelación de Santiago, en fecha 31 de julio de 1991, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega; y Segundo: Condena al señor Ramón A. Pérez, al pago de las costas ordenándose su distracción en provecho de los Lics. José Francisco Rodríguez y José S. Reyes Gil, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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, Secretario General, que certifico.