SENTENCIA DE FECHA 17 DE FEBRERO DEL 1992 No. 13
Sentencia de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 17 de febrero de 1992

Sentencia impugnada:
Corte de Apelación de San Pedro de Macorís,
de fecha 12 de febrero de 1991.

Materia:
Civil.
Recurrente (s):
Giuseppe Traverso..
Abogado (s):
Dres. Belkis Reynoso, Fernando Hernández Díaz y Pastor Ortíz.
Recurrido (s):
Víctor Manuel Castillo González.
Abogado (s):
Dres. César Pujols D. y Rafael Rodríguez Lara.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD
República Dominicana

En nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Néstor Contín Aybar, Presidente; Fernando E. Ravelo de la Fuente, Primer Sustituto de Presidente; Máximo Puello Renville, Segundo Sustituto de Presidente; Leonte R. Alburquerque Castillo, Federico N. Cuello López, Octavio Piña Valdez, Gustavo Gómez Ceara, Amadeo Julián, Frank Bienvenido Jiménez Santana, asistidos del Secretario General, en la Sala donde celebra sus audiencias en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional hoy día 17 de febrero de 1992, años 148° de la Independencia y 129° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Giuseppe Traverso, italiano, mayor de edad, comerciante, domiciliado en la casa No. 355 de la calle del Conde, de ésta ciudad, cédula No. 58899, serie 1ra., y Joyería Italo Suiza, del mismo domicilio, contra la sentencia dictada por la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, en sus atribuciones civiles, el 12 de febrero de 1991, cuyo dispositivo es copiado más adelante:

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído, en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Belkis Reynoso, cédula No. 279841, serie 1ra., por sí y por los Dres. Fernando Hernández Díaz, cédula No.91404, serie 1ra., y Pastor Ortíz, cédula No. 333300, serie 1ra., abogado de los recurrentes;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de abril de 1991, suscrito por los abogados de los recurrentes, en el cual se proponen los medios que se indican más adelante:

Visto el memorial de defensa del 7 de mayo de 1991, suscrito por los Dres. César Pujols D., cédula No. 10245, serie 13 y Rafael Rodríguez Lara, cédula No. 11417, serie 10, abogados del recurrido, Víctor Manuel Castillo González, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, de este domicilio, cédula No. 21396, serie 13;

La Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y vistos los textos legales invocados por los recurrentes y los artículos 1 y 65 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que con motivo de un procedimiento en desalojo intentado por Víctor Manuel Castillo González, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios dictó el 4 de diciembre de 1981, la Resolución No. 532-81, cuyo dispositivo dice así: **"RESUELVE: PRIMERO:** Conceder, como por la presente concede, al seóor Víctor Manuel Castillo, propietario de la casa No. 355 de la calle El Conde, de esta ciudad, la autorización necesaria para que previo cumplimiento de todas las formalidades legales que fueren de lugar, pueda iniciar un procedimiento de desalojo contra el señor Guiseppe Traverso, inquilino de la planta baja de dicha casa, basado en que va a proceder a reedificar y a remodelar la misma; **SEGUNDO:** Hacer constar, que el procedimiento autorizado por esta Resolución No podrá ser iniciado sino después de transcurrido un (1) año, a constar de la fecha de la misma, a fin de que el inquilino disfrute de un plazo previo al que le acuerda la Ley No. 1758 de fecha 10 de julio de 1948, que modificó el Art. 1736 del Código Civil y que esta autorización no implica decisión en modo alguno en cuanto al fondo de la demanda que se intentara contra dicho actual inquilino, pues ello es de la competencia exclusiva de los tribunales de justicia; **TERCERO:** Hacer constar además, que el mencionado propietario queda obligado a realizar los trabajos de nueva construcción que han dado origen a la presente Resolución, dentro de los 60 días después de haber sido desalojado el locatario, so pena de incurrir en las faltas previstas en el art. 35 del Decreto No 4807, de fecha 16 de mayo de 1959, sancionadas por la ley No. 5112, de fecha 24 de abril de 1959, según lo consagra el art. 5735 de fecha 30 de diciembre de 1961, en su párrafo único;**CUARTO:** Decidir, que esta Resolución es válida por el término de dos (2) años a contar de la fecha de la misma, vencido este plazo dejará de ser efectivo si no se ha iniciado el procedimiento legal autorizado en ella; **QUINTO:** Declarar, como la presente declara, que esta resolución puede ser recurrida en apelación por ante la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, dentro de un período de veinte (20) días a contar de la fecha de la misma, quien lo participará a las partes interesadas y apoderará a la vez del caso a la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios"; b) sobre el recurso de Apelación interpuesto por el inquilino contra la Resolución precitada, la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, dictó su Resolución NO. 532-82 el 14 de junio de 1982, con el siguiente dipositivo: **"RESUELVE: PRIMERO:** Conceder al señor Víctor Manuel Castillo, propietario de la casa No. 355 de la calle El Conde, de esta ciudad, la au-

torización necesaria para que previo cumplimiento de todas las formalidades legales que fueran de lugar, pueda iniciar un procedimiento de desalojo contra su inquilino, señor Giuseppe Traverso, basado en que va a iniciar trabajos de reedificación y remodelación, y para lo cual le fue concedido un plazo de doce (12) meses; **SEGUNDO:** Modificar como al efecto modifica, la Resolución apelada en cuanto al plazo para iniciar el procedimiento y en consecuencia se otorga un plazo de ocho (8) meses a partir de esta misma fecha; **TERCERO:** Decidir: Que esta Resolución es válida por el término de diez (10) meses a contar de la conclusión del plazo concedido por esta misma resolución, vencido este plazo dejará de ser efectiva sino se ha iniciado el procedimiento legal autorizado en ella"; c) Sobre una demanda en desalojo iniciada por el recurrido contra el recurrente el 8 de octubre de 1982, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distritro Nacional, dictó una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **"FALLA: PRIMERO:** Rechaza en todas sus partes las conclusiones vertidas en audiencia por el señor Giuseppe Traverso, parte demandada, por improcedente y mal fundada; **SEGUNDO:** Acoge en todas sus partes las conclusiones presentadas en audiencia por el señor Víctor Manuel González, parte demandante, por ser justas y reposar en prueba legal y en consecuencia Declara rescindido el contrato de inquilinato entre las partes en causa sobre la parte baja de la casa No. 335 de la calle El Conde, de esta ciudad de Santo Domingo; **TERCERO:** Ordena el desalojo inmediato de la parte baja de la casa No. 335 de la calle El Conde, de esta ciudad, ocupada por Giuseppe Traverso o de cualquier otra persona que la ocupe a cualquier título, cuya propiedad será reconstruída por su propietario, señor Víctor Manuel Castillo González, según mandato de la Resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, y la Comisión de Apelación del mismo organismo; **CUARTO:** Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria, sin prestación de fianza, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; **QUINTO:** Condena al señor Giuseppe Traverso, al pago de las costas distraídas en provecho de los Dres. César Pujols y Rafael Rodríguez Lara, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; b) sobre el recurso de apelación interpuesto contra la aludida sentencia, es pronunciada la sentencia cuyo dispositivo es como se indica a continuación: **"FALLA: PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por Giusseppe Traverso contra la sentencia dictada el 26 de junio de 1984, por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia en atribuciones civiles, cuyo dispositvo figura copiado procedentemente; **SEGUNDO:** Relativamente al fondo, rechaza dicho recurso de alzada, y en consecuencia confirma en todos sus aspectos la sentencia apelada; **TERCERO:** Condena al señor Giuseppe Traverso, parte que sucumbe, al pago de las costas con distracción de las mismas en favor y provecho de los Dres. César Pujols y Rafael Rodríguez Lara, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad"; e) que sobre el recurso de casación interpuesto contra ésta última sentencia, la Suprema Corte de Justicia dictó una sentencia con el siguiente dispositivo: "Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en atribuciones civiles, el 15 de mayo de 1985, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto a la Corte

de Apelación de San Pedro de Macorís en la mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas"; f) que sobre el envío, la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís dictó la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: "**FALLA: PRIMERO:** Admite como regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Giuseppe Taverso, contra la sentencia dictada el día Veintiseis (26) de junio de 1984 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en sus atribuciones civiles; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo rechaza en todas sus partes el recurso de Apelación interpuesto por el intimante y en consecuencia confirma en todos sus aspectos la sentencia objeto del presente recurso de apelación; **TERCERO:** Se rechazan por improcedentes y mal fundadas las conclusiones formuladas por el intimante señor Giuseppe Traverso; y acoge en todas sus partes las conclusiones vertidas por la parte intimante; **CUARTO:** Condena al señor Giuseppe Traverso al pago de las costas de ambas instancias, distrayéndolas en provecho de los Dres. César Pujols y Rafael Rodríguez Lara, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que los recurrentes proponen los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959 y del artículo 1736 del Codigo Civil; **Segundo Medio:** Violación por falsa aplicación del Artículo 1315 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación del derecho y medios de defensa del recurrente;

Considerando, que los recurrentes alegan, en síntesis, en el desarrollo del primer medio lo siguiente; a) que por la Resolución No. 532-81 del 4 de diciembre de 1981 de la Oficina de Contro de Alquileres de Casas y Desahucios se dispone que el propietario está obligado a realizar los trabajos de nueva construcción de los 60 días después del desalojado el locatario, so pena de incurrir en las faltas previstas en el artículo 35 del Decreto No. 4807 del 16 de mayo de 1959, sancionado por la Ley 5112 del 30 de diciembre de 1961 en su párrafo único; que, ha quedado evidenciado por las pruebas aportadas, el propietario violó esta disposición de la Ley; que la Corte de Apelación desconoció las pruebas de que el edificio está totalmente construído y el inquilino lo ocupa; b) que la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís entiende que no hubo violación del plazo de 180 días que establece el Artículo 1736 del Código Civil por el hecho de que durante el proceso ese plazo se venció con generosidad; que si así se interpretara el derecho la Corte debió decir en su motivación que se habían vencido 9 años; que la Resolución lo que establece es que el procedimiento no podía ser iniciado después de transcurrido el plazo de un año a contar de la fecha de la misma a fin de que el inquilino disfrutara de un plazo previo al que le acuerda la Ley 1758 del 1948 que modificó el artículo 1736 del Código Civil, lo que no implica decisión en cuanto al fondo de la demanda que se intentare contra la actual inquilino, pues ello es de la competencia exclusiva de los Tribunales de justicia; que esto fue modificado por la Resolución No. 108-82 de la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, así: "**Segundo:** Modificar, como al efecto modifica, la Resolución apelada en cuanto al plazo para iniciar el procedimiento, y, en consecuencia, se otorga un plazo de 8 meses a partir de esta misma fecha"; que la Resolución de la referida oficina sólo fue modificada en lo que se refiere al plazo pero no en cuanto a su condición de plazo previo; pero,

Considerando, en cuanto a la letra a) de estos alegatos, que la disposición contenida en el Ordinal 3ro. de la mencionada Resolución se refiere al caso en que el propietario del inmueble, después de obtener el desalojo, no procede, dentro de los 60 días después de éste a realizar los trabajos de la nueva construcción que ha dado origen a la solicitud del desalojo; que en la especie, según consta en la sentencia impugnada, Giuseppe Traverso no ha desalojado el inmueble objeto del desahucio, por lo que no se ha podido incurrir en la violación alegada, y, en cuanto a la letra b) de los referidos alegatos, el examen de la sentencia impugnada revela que en la especie la demanda en desalojo fue intentada después de vencidos los plazos que le fueron concedidos al demandante por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres y del plazo establecido en el Código Civil para intentar dicho procedimiento; por lo cual el primer medio del recurso carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio los recurrentes alegan, en síntesis, que la Corte **a-qua** expresa en su sentencia que no se pudo probar que en la casa objeto del desahucio se iniciaron trabajos de construcción, a pesar de las fotografías depositadas en el expediente y las actas de comprobación del Juez de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, que demuestran lo contrario; pero,

Considerando, que la Corte **a-qua**, dentro de sus poderes de apreciación, pudo, como lo hizo, estimar que las fotografías carecían de un valor suficientemente probatorio de los hechos alegados por el intimante, y pudo establecer que las actas levantadas al efecto por el Juez de Paz, recogen la declaración Giuseppe Traverso, que es una parte interesada en el proceso, y el hecho de que en el acera de la casa hubieran blocks y arena carece de relevancia debido a que el intimado podía realizar reparaciones en la segunda planta del edificio y los jueces estimaron que quedó demostrado que la parte baja del mismo, ocupada por Giuseppe Traverso, no había sido objeto de remodelación o reparación por lo cual el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio los recurrentes alegan, en síntesis, lo siguiente: que Víctor Manuel Castillo González solicitó el desalojo del inquilino Giuseppe Traverso con la finalidad de construir una tercera planta en el edificio que ocupa en calidad de inquilino; que la tercera planta está terminada por lo que el objetivo del desahucio se ha extinguido y, por tanto, su solicitud de desalojo ha quedado extinguida; pero,

Considerando, que, según consta en la sentencia impugnada, el 27 de marzo de 1981, Víctor Manuel Castillo adquirió, por compra a Nelly Dominici Vda. Carías, la casa marcada con el No. 355 de la calle El Conde, de esta ciudad; que mediante instancia dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, Víctor Manuel Castillo solicitó autorización para iniciar el procedimiento de desalojo del inquilino de la primera Planta, Giuseppe Traverso, con la finalidad de repararla y remodelarla; que esa autorización le fue concedida por el referido Control; que, luego, la Comisión de Apelación del Control de Alquileres y Desahucios modificó la Resolución del Control y otorgó a Víctor Manuel Castillo un plazo de ocho meses para iniciar el procedimiento en desalojo; que, por tanto, es evidente, que la autorización para desalojar se dictó con el fin de reparar y remodelar, solamente, la planta baja del referido edificio, que es la ocu-

pada por Giuseppe Traverso; que, la Corte **a-qua** comprobó que los materiales que se encontraban en la acera del referido edificio estaban destinados a la construcción de una tercera planta en dicho imnueble; que, por tanto, el tercer y último medio del recurso carece también de fundamento y debe ser desestimado;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Giuseppe Traverso y Joyería Italo-Suisa contra la sentencia dictada por la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, en sus atribuciones civiles, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas, con distracción de las mismas en provecho de los Dres. César Pujols D., y Rafael Rodríguez Lara, abogados del recurrido, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

FIRMADO:

Néstor Contín Aybar.- Fernando E. Ravelo de la Fuente.- Máximo Puello Renville.- Leonte R. Alburquerque Castillo.- Federico N. Cuello López.- Octavio Piña Valdez.- Gustavo Gómez Ceara.- Amadeo Jualián.- Frank B. Jiménez Santana.- Miguel Jacobo, Secretario 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, Secretario General, que certifico.- (Firmado) Miguel Jacobo.-