



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0368/17

Referencia: Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los once (11) días del mes de julio del año dos mil diecisiete (2017).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Milton Ray Guevara, presidente; Leyda Margarita Piña Medrano, primera sustituta; Ana Isabel Bonilla Hernández, Justo Pedro Castellanos Khoury, Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Rafael Díaz Filpo, Víctor Gómez Bergés, Wilson S. Gómez Ramírez, Katia Miguelina Jiménez Martínez e Idelfonso Reyes, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

I. ANTECEDENTES

1. Descripción de la sentencia recurrida

1.1. La sentencia núm. 835, objeto del presente recurso de revisión, fue dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

julio de dos mil catorce (2014), en relación con el recurso de casación interpuesto por Constructora López Carías, SRL contra la Sentencia núm. 830-2010, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el diecisiete (17) de diciembre de dos mil diez (2010).

1.2. La parte dispositiva del fallo de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia es la siguiente:

Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Constructora López Carías, S. A., contra la sentencia núm. 830-2010, dictada el 17 de diciembre de 2010, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior de esta sentencia; Segundo: Condena a Constructora López Carías, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del Licdo. Emmanuel Montás Santana, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

1.3. En las piezas que componen el recurso de revisión no hay constancia de notificación a las partes de la sentencia recurrida.

2. Presentación del recurso en revisión

2.1. El recurso fue interpuesto mediante escrito depositado ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el cinco (5) de noviembre de dos mil catorce (2014) y recibido en este tribunal el diecinueve (19) de diciembre de dos mil catorce (2014).

2.2. En el presente caso, la Constructora López Carías, SRL, apoderó a este tribunal constitucional del recurso de revisión constitucional contra la sentencia antes descrita, bajo el fundamento de que la misma vulnera los derechos al debido proceso, a la seguridad jurídica y a la igualdad.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2.3. El once (11) de noviembre de dos mil catorce (2014), mediante Acto núm. 1485/14, instrumentado por el ministerial Francisco Domínguez, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, se le notificó el recurso de revisión a la parte recurrida, Hotelera Bávaro, S. A.

2.4. Por su parte, Hotelera Bávaro, S.A., depositó su escrito de defensa ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el diecisiete (17) de diciembre de dos mil catorce (2014). El mismo fue notificado a la recurrente, Constructora López Carías, SRL, y a sus abogados, licenciados José Manuel Alburquerque Prieto y María Soledad Vargas González, por diligencias separadas practicadas mediante Acto núm. 728/2014, del diecinueve (19) de diciembre de dos mil catorce (2014), instrumentado por el ministerial Asdrúbal Emilio Hernández, alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a requerimiento de Hotelera Bávaro, S.A.

3. Fundamentos de la sentencia recurrida

3.1. La decisión recurrida se basó, esencialmente, en los siguientes argumentos:

Considerando, que el artículo 1738 del Código Civil establece que “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 a los arrendamientos que se hicieron sin escrito”; que el artículo 1736 del Código Civil dispone que “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 estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso”; que el citado artículo 1737 del Código Civil



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

establece la tácita reconducción del contrato de arrendamiento expirado cuando se le deja en posesión al inquilino, en cuyo caso el contrato originalmente pactado por escrito pasa a ser regido por el artículo 1736 del mismo código; que, la referida disposición legal se fundamenta en la voluntad implícita de las partes evidenciada por la continuación del arrendamiento a pesar de su expiración; que, lógicamente, la misma no podría tener aplicación cuando el arrendador ha ejercido el desahucio por la llegada del término mutuamente convenido, como ocurre en la especie, ya que en este caso ha manifestado expresamente de (sic) su voluntad de terminar el arrendamiento conforme a lo pactado; que, contrario a lo alegado por la recurrente, poco importa que en este caso su contraparte haya continuado recibiendo los alquileres que vencieren con posterioridad al desahucio ya que, al recibir dichos pagos, Hotelera Bávaro, S.A., se limitó a cumplir con las estipulaciones contractuales que obligaban al inquilino a continuar pagando los alquileres vencidos hasta que efectivamente desocupara y entregara el inmueble; que, en efecto, dicha conducta en modo alguno podría haber restado eficacia al desahucio ejercido por dicha parte, tal como lo consideró la corte a-qua, ya que la referida estipulación contractual está clara y especialmente prevista para el caso de que una de las partes denuncie la expiración del contrato, como ocurrió en la especie, y en modo alguno implica la reconducción del mismo; que, en consecuencia, dicho tribunal no incurrió en las violaciones que se le imputan en el aspecto examinado, por lo que procede desestimarlo.

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto de su segundo medio de casación la recurrente alega que la cláusula de terminación del contrato de alquiler carecía de posibilidad de aplicación al momento de realizarse el acuerdo, puesto que la misma contravenía las disposiciones de orden público contenidas en el artículo 3 del Decreto 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el cual era aplicable en la



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

especie a pesar de que haya sido declarado inconstitucional por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia del 3 de diciembre de 2008 puesto que dicho fallo es posterior a la fecha del contrato y por lo tanto, no podría aplicársele de manera retroactiva.

Considerando, que según consta en la sentencia impugnada la corte a-qua declaró no aplicable el artículo 3 del Decreto núm. 4807, de fecha 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios que prohíbe la terminación del contrato de alquiler sino es por las causas taxativamente establecidas en el mismo y que excluye la terminación del mismo por la llegada del término convenido; que la corte a-qua basó su criterio en que se trata de una norma con vigencia limitada en el tiempo puesto que su finalidad era conjurar una situación excepcional de emergencia por “amenazas comunistas” hace más de 50 años y que hoy ha desaparecido y, por tanto, resulta irracional continuar aplicándola ya que restringe considerablemente el derecho de propiedad sin ninguna causa actual que la justifique; que, tal criterio había sido asumido por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia del 3 de diciembre de 2008, al pronunciar la inconstitucionalidad de dicho texto normativo por la vía del control difuso, mediante sentencia núm. 1, dictada en el caso Julio Víctor Giraldez Casasnovas vs. Antún Hermanos & Co., C. Por A., y además, ha sido mantenido hasta la actualidad, por considerar que es el que guarda mayor conformidad con las disposiciones constitucionales que cimentan nuestro ordenamiento jurídico, aun cuando, en época pretérita esta misma Sala había estatuido a favor de la validez del citado artículo 3 del Decreto núm. 4807; que, la aplicación de dicho criterio en la especie no constituye una violación al principio de seguridad jurídica puesto que a pesar de que el contrato de arrendamiento de que se trata había sido suscrito antes del mencionado cambio jurisprudencial, no se trata de una sentencia constitutiva de derecho sino de una sentencia que se limita a declarar una inconstitucionalidad preexistente en base a



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

normas constitucionales vigentes al momento de la suscripción del contrato de alquiler y a la desaparición de la situación política y social que motivó la referida prohibición, también antes de la suscripción del contrato de alquiler, es decir, no obstante ninguna situación jurídica nueva o distinta a la que regía las obligaciones de las partes desde su nacimiento; que, en consecuencia, es evidente que la corte a-qua tampoco incurrió en ninguna de las violaciones denunciadas en el aspecto examinado y, por lo tanto, procede desestimarlo.

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto de su segundo medio de casación, la recurrente alega que la corte a-qua incurrió en falta de ponderación de pruebas, puesto que en la sentencia se advierte que los únicos documentos ponderados fueron el contrato de arrendamiento y la comunicación suscrita por Hotelera Bávaro, S.A., y que no se verificaron los documentos depositados por la sociedad Constructora López Carías, S.A., ni indagó lo que ocurrió desde enero hasta septiembre de 2008, periodo en que su contraparte continuaba recibiendo los pagos del alquiler a pesar del supuesto vencimiento del contrato.

Considerando, que, según ha sido juzgado en múltiples ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte Justicia, los jueces del fondo gozan de una potestad soberana para depurar los elementos de prueba depositados por las partes y basar sus decisiones en aquellos que consideren pertinentes y no incurren en ningún vicio al ejercer dicha potestad, salvo que los documentos excluidos sean decisivos y concluyentes; que, según consta en la sentencia impugnada, el único documento depositado por la Constructora López Carías, S.A., ante la corte a-qua fue el acto núm. 0533-2010, antes descrito, contentivo de su recurso de apelación, el cual, indudablemente fue valorado por la corte a-qua; que, a pesar de sus alegaciones, la recurrente no acompañó su memorial de casación de los inventarios que permitieran comprobar



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

cuáles documentos depositó ante dicho tribunal a fin de determinar si efectivamente incurrió en la violación denunciada; que, por otra parte, del contenido de la sentencia impugnada se advierte que la corte a-qua valoró otros documentos adicionales al contrato de arrendamiento y la comunicación de desahucio, tales como recibos de pago posteriores, las intimaciones de reintegración de servicios de agua y luz y la querrela descritos en la parte anterior de esta sentencia de lo que se desprende que, contrario a lo alegado, dicho tribunal sí valoró las incidencias acontecidas con posterioridad a la comunicación de desahucio; que, en consecuencia, en la especie no se advierte que la corte a-qua haya omitido ponderar documentos decisivos y concluyentes de la causa, por lo que procede rechazar el aspecto bajo examen.

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto de su segundo medio de casación la recurrente alega que el contrato de alquiler estaba vigente al momento en que fue interpuesta la demanda, por lo que el tribunal estaba obligado a ponderar los daños ocasionados a consecuencia del incumplimiento de Hotelera Bávaro, S.A., de proporcionar el alojamiento a 16 empleados de los locales arrendados.

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada se advierte que la recurrente planteó a la corte a-qua los alegatos en que ahora sustenta el aspecto examinado para sustentar su pretensión de que revocara la sentencia de primer grado que había rechazado su demanda original en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios; que, también consta en la sentencia impugnada que dichos planteamientos fueron rechazados por la corte a-qua al expresar que “habiendo las partes establecido que la causa de resiliación del contrato de que se trata iba a ser con la llegada del término, y cumpliendo la parte recurrida con lo establecido en el contrato, la parte recurrente debió cumplir el contrato suscrito entre las partes, y no actuar como lo hizo negando lo pactado,



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

tomando como base el artículo 3 del indicado decreto (...) que bajo esta tesitura, esta sala es de criterio que al haber rechazado el juez a-quo la demanda interpuesta por la parte recurrente, y acogido la demanda reconvenzional, actuó conforme al derecho, en el entendido de que ha sido el recurrente que ha incumplido lo pactado entre las partes, no obstante haber firmado un contrato se ha negado a cumplir con lo pactado, lo que ha generado un conflicto mayor entre las partes, las cuales (sic) han conllevado a causar daños y perjuicios al recurrido (si), al verse privado de los locales alquilados, y dejado de usufructuar las mensualidades que generaban éstos.

Considerando, que los motivos transcritos anteriormente revelan que la corte a-qua evidentemente consideró que el contrato de alquiler se encontraba resiliado con la llegada del término, por lo que Hotelera Bávaro, S.A., no solo no estaba obligada a continuar ejecutándolo, sino que la inquilina tenía el deber de desocupar los locales alquilados; que, en realidad, el artículo 1737 del Código Civil, antes descrito, establece que en casos como el de la especie la expiración del término fijado produce la terminación del arrendamiento de pleno derecho, por lo que es obvio que una vez ejercido el desahucio en la manera pactada por las partes, las obligaciones de Hotelera Bávaro, S.A., a favor de la recurrente se extinguieron, quedando liberada de su cumplimiento; que, en efecto, el hecho de que Constructora López Carías haya decidido permanecer ocupando los locales alquilados más allá del tiempo convenido, de manera arbitraria y unilateral, se trata de una ocupación precaria, sin título, que no justifica el mantenimiento de las obligaciones contractuales originalmente asumidas a su favor por Hotelera Bávaro, S.A., aun cuando sí pueda generar obligaciones a cargo del ocupante ilegal; que, por lo tanto, el aspecto examinado carece de fundamento y procede desestimarlo.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Considerando, que en el desarrollo del tercer aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega que la corte a-qua incurrió en contradicción e ilogicidad manifiesta en el considerando número 16 de su sentencia puesto que por un lado establece que “ciertamente se ha demostrado la existencia del vínculo contractual, objeto de la demanda que nos ocupa, tal como se desprende del Contrato (si) de alquiler de locales de fecha 15 de febrero de 2006”, pero, por otro lado, acoge la demanda reconventional y rescinde el contrato, rechazando la demanda principal en daños y perjuicios.

Considerando, que de la revisión de la sentencia impugnada se advierte que el considerando número 16 a que hace referencia la recurrente, no forma parte de las motivaciones adoptadas por la corte a-qua, sino que figura en la página 11 de la sentencia impugnada como parte de las motivaciones provistas por el tribunal de primer grado y que fueron reproducidas textualmente por la corte; que, adicionalmente, se advierte que la corte a-qua no asumió los motivos de dicho tribunal sino que aún cuando confirmó la sentencia apelada basó su decisión en sus propios motivos; que, en consecuencia, mal podría dicho tribunal haber incurrido en la contradicción denunciada, puesto que se trata de una aparente contrariedad entre la decisión atacada y unos motivos que no forman parte de la misma, sino de la sentencia de primer grado, razón por la cual el aspecto examinado carece de fundamento y procede su rechazo.

Considerando, que finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma, contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

4. Hechos y argumentos jurídicos de la recurrente en revisión

4.1. La parte recurrente en revisión constitucional, Constructora López Carías, SRL, procura que se anule la decisión objeto del recurso y, para justificar sus pretensiones, alega, entre otros motivos:

a. La Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia ha decidido en contra de la seguridad jurídica generada por las disposiciones del Código Civil Dominicano sobre la materia, sustentado en virtud lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 4807, al inaplicar las mismas (sic) por considerar dicho decreto inconstitucional, no obstante la misma haber sido declarada como tal después de la firma y resciliación (sic) del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

b. Antes que nada, importante resulta recordar que la primera razón de ser del principio de irretroactividad de la ley es garantizar la seguridad jurídica, entendida como el derecho de toda persona a tener conocimiento cabal de las consecuencias que, en derecho, derivan de sus actuaciones o de sus omisiones.

c. En otras palabras, el principio de irretroactividad prohíbe, por un lado, la aplicación retroactiva de leyes gravosas para los derechos fundamentales, al tiempo que autoriza su aplicación cuando la misma favorece los derechos. Es lo que se conoce como principio de favorabilidad al que ya se ha hecho referencia más arriba.

d. Pero la Suprema Corte de Justicia violentó la seguridad jurídica a la que tiene derecho la parte recurrente, Constructora López Carías, S.R.L., al radicar la incorrecta aplicación de la ley realizada por la Corte de Apelación, acerca de la solicitud de Rescisión del Contrato de Alquiler (sic) por la llegada del término del mismo, puesto que desconoció el hecho de que, no obstante la sociedad HOTELERA BÁVARO, S.A., comunicara en el mes de enero del 2008 su pretensión de rescindir el Contrato de Arrendamiento por la llegada del término,



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ésta continuó recibiendo de la sociedad CONSTRUCTORA LÓPEZ CARIÁS, S.A., los pagos por concepto de alquileres, quien continuaba ocupando los locales en su calidad de inquilina, poniendo de manifiesto su clara e irrevocable intención de dejar sin efecto la comunicación antes señalada, dando así, nacimiento a un nuevo contrato de alquiler por efecto de la aplicación de la “tácita reconducción”, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1738 del Código Civil, el cual remite los términos de ese nuevo contrato, a los efectos del artículo 1736, por lo cual, la causa alegada por la hoy recurrida para la resciliación (sic), no aplica al nuevo contrato que existe entre las partes.

e. A ese respecto es preciso señalar que el Decreto-ley 4807, del 16 de mayo de 1959, fue dictado como indicamos anteriormente al amparo de la Ley 2700, de fecha 18 de enero de 1951 sobre medidas de emergencias, es decir al tenor de una ley especial, constituyendo por demás este un decreto-ley, que son aquellos que nacen fruto de una ley especial que otorga al poder ejecutivo la facultad de disponer mediante decreto, disposiciones legales en el sentido que manda dicha ley especial.

f. En ese orden de ideas, el Código Civil Dominicano es una ley general que involucra y rige a todos los habitantes del país; sin embargo, existen las llamadas leyes especiales que son aquellas que responden y regulan circunstancias específicas del ordenamiento jurídico. Estas leyes derogan tácitamente a las leyes generales en cuanto a la materia comprendida. Es decir, ante la convergencia de dos leyes, una general y una especial, en todos los casos regirán los efectos de ésta última y deberá aplicarse con preferencia y supremacía ante la general. Asimismo, una ley posterior deroga a la anterior en cuanto a la materia comprendida, como es el caso de la especie, ya que, como indicamos anteriormente, una ley especial deroga a la general, pero no a la inversa, salvo que la ley general aparezca clara la voluntad derogatoria de esa ley (sic).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

g. Y es que no ha sido la parte recurrente quien ha puesto límites al principio de la autonomía de la voluntad, ha sido el legislador, mediante la sanción de la ley 2700 de fecha 18 de enero del 1951, la cual parió al decreto-ley 4807, del 16 de mayo de 1959.

h. Es sobre la base de esas consideraciones que se puede verificar como se ha violado la ley, toda vez que al momento en que se suscitaron los hechos de esta causa, las disposiciones que regían la materia, ya sea para bien o para mal, eran las que hemos desarrollado, NO las que surgen de la declaratoria de inconstitucionalidad del artículo 3 del decreto 4807, mediante sentencia dictada por la Primera Cámara de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 3 de diciembre del 2008, la cual establece que la llegada del término es causa justificable para hacer efectivo el desahucio, determinado por aplicación del principio de la autonomía de la voluntad de las partes, remitiendo nuevamente la regulación de dicha materia al rigor de las disposiciones del código civil, ha vulnerado (sic).

i. Esta interpretación y aplicación de la ley deviene en violación de la misma, por efecto de una aplicación retroactiva de la ley, hecha al margen de las 2 únicas excepciones que concede este principio, a saber: cuando favorece al que está subjúdice o cumpliendo condena.

j. La sentencia emitida por la Suprema Corte de Justicia, así como por la Corte de Apelación, son hechas desconociendo la aplicación de un derecho que dispone lo contrario a lo que estos tribunales piensan, conculcando así, derechos adquiridos que nacieron en una realidad jurídica anterior a la declaratoria de inconstitucionalidad del artículo 3 del referido decreto-ley, y que en nada atañe y pueden perjudicar a los recurrentes.

k. Con esta falsa e inexacta interpretación de la ley se olvida el fundamento, la esencia y la finalidad del principio de la irretroactividad de la ley. Se deja de lado una disposición de orden público que abriga todo nuestro ordenamiento jurídico,



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que tiene como fin último dar seguridad jurídica al mismo, fin éste que deviene de la esencia misma de dicho principio, cuando establece la imposibilidad de señalar consecuencias jurídicas a actos, hechos o situaciones jurídicas que ya están formalizadas jurídicamente.

l. Así las cosas, la aplicación retroactiva de este precedente desconoce derechos adquiridos conforme una realidad jurídica anterior. Cuando referimos derechos adquiridos nos referimos a la introducción de un bien, facultad o provecho al dominio del hoy recurrente y que no pueden serles quitados fruto de un cambio en el espectro jurídico posterior a su adquisición. Es decir, a partir de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 3 de diciembre del 2008, el término constituye una causal de resciliación (sic) del contrato, por lo que la aplicación de este precedente tiene efectos posteriores a este (sic) fecha, no pudiendo entonces, ser cotejado con los hechos de esta causa, ya que estos se produjeron con anterioridad a la emisión de dicha decisión.

m. Ha sido violado el derecho a la igualdad en la sentencia emitida por la Suprema Corte de Justicia, al establecer la misma que: “(...) el artículo 1737 del Código Civil, antes descrito, establece que en casos como el de la especie la expiración del término fijado produce la terminación del arrendamiento de pleno derecho, por lo que es obvio que una vez ejercido el desahucio en la manera pactada por las partes, las obligaciones de Hotelera Bávaro, S.A., a favor de la recurrente se extinguieron, quedando liberada de su cumplimiento; que, en efecto, el hecho de que Constructora López Carías haya decidido permanecer ocupando los locales alquilados más allá del tiempo convenido, de manera arbitraria y unilateral, se trata de una ocupación precaria, sin título, que no justifica el mantenimiento de las obligaciones contractuales originalmente asumidas a su favor por Hotelera Bávaro, S.A., aun cuando sí pueda generar obligaciones a cargo del ocupante ilegal.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

n. El derecho a la igualdad ha sido consagrado por nuestra Carta Magna, en su Artículo 39, que dispone “Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, reciben la misma protección y trato de las instituciones, autoridades y demás personas y gozan de los mismos derechos, libertades y oportunidades...”. Por tanto, la sentencia que hoy se intenta anular, resulta violatoria al Derecho Fundamental a la Igualdad (sic), dado que favoreció a una de las partes al entender que las obligaciones se mantenían solo a cargo de una de ellas.

o. Y es que, con su decisión, la Suprema Corte de Justicia definitivamente coloca en desventaja a una parte que, habiendo sido arrendataria, no obstante continuar pagando las mensualidades que le correspondan, puede ser desalojada de la forma más antojadiza que se le pueda ocurrir al arrendador, sin este incurrir en falta alguna.

p. Que este tipo de atropellos a derechos fundamentales no pueden ocurrir, puesto que, van totalmente en contra de cómo la Constitución misma intenta proteger a sus ciudadanos.

q. Que este concepto debe ser ponderado seriamente por este tribunal constitucional, puesto que el no anular la sentencia Civil No. 835 de fecha dieciséis (16) de julio del año dos mil catorce (2014), implica ratificar las arbitrariedades que se han cometido antes y durante todo el proceso.

r. En tales atenciones, la sentencia de que se trata, ha incurrido en violación al derecho fundamental a la igualdad. Por lo que, es menester colegir que dichas decisiones fueron dadas de manera irreflexiva.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

5. Hechos y argumentos de la parte recurrida en revisión

5.1. La parte recurrida, Hotelera Bávaro, S.A., con su escrito de defensa pretende, de manera principal, la declaratoria de inadmisibilidad del recurso, y subsidiariamente, el rechazo del mismo, atendiendo a los siguientes motivos:

a. La idea central del recurso de que se trata se encuentra expuesta cuando el recurrente le imputa a la Suprema Corte de Justicia (léase Primera Sala) aplicar la inconstitucionalidad del artículo 3 del Decreto 4807 a una situación jurídica creada con anterioridad a dicha inconstitucionalidad, como lo fue la resiliación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 15 de febrero de 2006.

b. Lo que la recurrente denomina atentado a la seguridad por retroactividad de la norma no es más que la consecuencia de la inconstitucionalidad por colisión de una norma con la Constitución de la República y su efecto la ejecución inmediata de la Constitución, principio que ha sido consagrado por este Tribunal Constitucional en varias ocasiones, como indicaremos más adelante.

c. Es preciso recordar que mediante sentencia del 3 de diciembre de 2008 y la propia sentencia impugnada en revisión constitucional, la Primera (1era.) Sala de la Suprema Corte de Justicia pronunció por la vía difusa la inconstitucionalidad del artículo 3 del Decreto 4807.

d. Pero además, este honorable Tribunal Constitucional, acogiendo los mismos motivos expuestos por la sentencia del 3 de diciembre de 2008, dictada por el citado órgano de la Suprema Corte de Justicia, declaró mediante su sentencia TC/0174/14, del 11 de agosto de 2014, la inconstitucionalidad erga omnes del artículo 3 del Decreto 4807, y lo consideró nulo (...).

e. Para conocer el tiempo al cual se retrotraen los efectos de la inconstitucionalidad de ese decreto, es preciso remitirnos a la propia sentencia del



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Tribunal Constitucional cuando dentro de sus facultades de modular los efectos de las sentencias que dicta se remonta a los años 1950, al afirmar que si bien se justificaba ese decreto en una época, luego de la muerte de Trujillo no se justifica (...).

f. De la retroactividad a consecuencia de la sentencia de la Primera (lera.) Sala de la Suprema Corte de Justicia del año 2008 de que se queja el recurrente en revisión constitucional no es más que la aplicación de un principio que por ser elemental no deja de ser fundamental en la justicia constitucional, como es el “principio de la aplicación inmediata de la Constitución”, y el efecto retroactivo que se produce cuando una norma colisiona con la Constitución, como ha ocurrido en la especie, teniendo el Tribunal Constitucional la facultad de modular esa retroactividad.

g. No puede considerarse contrario a la Constitución ni que se han violado derechos fundamentales por el hecho de que la Suprema Corte de Justicia haya fundamentado la decisión ahora impugnada en revisión en otra sentencia propia que haya declarado la inconstitucionalidad del artículo 3 del Decreto 4807, pues cabe recordar que conforme al artículo 188 de la Constitución el máximo tribunal judicial, al igual que los demás tribunales de ese mismo orden, tiene la obligación de declarar por vía difusa la inconstitucionalidad de cualquier norma contraria a la Carta Magna. Es por este motivo que la Primera (lera.) Sala de la Suprema Corte de Justicia actuó con apego a la Constitución cuando, amparándose en su propio precedente de 2008, declaró inconstitucional el artículo 3 del referido decreto.

h. En definitiva, lo que ha hecho la Primera (lera.) Sala de la Suprema Corte de Justicia al dictar la sentencia que CONSTRUCTORA LÓPEZ CARIÁS, S.R.L., recurre en revisión constitucional, no es más que reiterar el criterio que expuso en su sentencia del 3 de diciembre de 2008 y que fuera acogida en cuanto a sus



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

motivaciones por el Tribunal Constitucional en su sentencia TC 0174-14, del 11 de agosto de 2014.

i. Ha de notarse, honorables Magistrados, que en este caso la declaratoria de inconformidad constitucional fue acogida por vía de excepción por los tribunales de primer grado y de alzada, por la (sic) que la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, lo que hizo fue ratificar el criterio asumido por los jueces del fondo en cuanto a la cuestión de constitucionalidad que se le presentó.

j. La crítica de la recurrente contra la sentencia impugnada en revisión constitucional en lo que ella denomina violación al derecho de igualdad no es más que el hecho de que se ha ordenado el desalojo “no obstante seguir pagando las mensualidades que le corresponden”. Contrario a lo afirmado por la recurrente, de no haberse dispuesto en la sentencia recurrida que la CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S.R.L. siguiera pagando el precio del alquiler hasta tanto desocupara los locales comerciales ocupados, sí operaría un enriquecimiento sin causa en perjuicio de HOTELERA BÁVARO, S.A.

k. Olvida ex profeso la recurrente que lo que denomina violación al derecho de igualdad derivada de que se le ha obligado a seguir pagando el precio del alquiler de los locales comerciales hasta tanto desocupe (sic) no es más que una consecuencia de la terminación del contrato de alquiler que la ligaba con HOTELERA BARCELÓ, S.A. (hoy HOTELERA BÁVARO, S.A.).

l. La naturaleza jurídica del recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales supone que las causas que determinen su apertura y admisibilidad sean lo suficientemente extraordinarias y rigurosas como para proteger la seguridad deducida del sistema ordinario de recursos contra las sentencias emitidas por los tribunales del Poder Judicial, en tanto y cuanto estos permiten la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

contradicción y el debate de los litisconsortes en cuanto a la controversia que les separa.

m. (...) tanto la sentencia dictada por la Primera (1era.) Sala de la Suprema Corte de Justicia en el 3 de diciembre de 2008, que fue acogida como suya por la sentencia TC/0174/14, de este Tribunal Constitucional, como la sentencia impugnada mediante el recurso a que se contrae el presente escrito, le han cerrado a todas luces las puertas de su admisibilidad, pues las situaciones planteadas como infracciones constitucionales encuentran respuestas en dichas sentencias y han sido dirimidas por ellas, deviniéndose en consecuencia en inadmisibles el recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales interpuesto en fecha 5 de noviembre de 2014 por la sociedad comercial CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S.R.L.

n. Del análisis ponderado del expediente, se evidencia que el recurrente en revisión no ha establecido ante el Tribunal Constitucional las razones por las que, en su caso, queda configurada la especial trascendencia o relevancia constitucional con los elementos anteriormente descritos. Así pues, al no presentar este caso la trascendencia o relevancia constitucional que inexorablemente exige el referido artículo 53 de la Ley 137-11, con el concepto y rigor con que el este (sic) Tribunal Constitucional lo ha concebido, resulta notoriamente inadmisibles, sin necesidad de examen al fondo.

6. Pruebas documentales

Los documentos más relevantes depositados por las partes en el trámite del presente recurso en revisión constitucional, son los siguientes:

1. Acto núm. 1485/14, del once (11) de noviembre de dos mil catorce (2014), instrumentado por el ministerial Francisco Domínguez, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el recurso de revisión a la parte recurrida, Hotelera Bávaro, S. A.

2. Acto núm. 728/2014, del diecinueve (19) de diciembre de dos mil catorce (2014), instrumentado por el ministerial Asdrúbal Emilio Hernández, alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica a la parte recurrente el escrito de defensa producido por Hotelera Bávaro, S.A. en relación con el recurso de revisión.

3. Contrato de arrendamiento de locales de fecha 15 de febrero de 2006, intervenido entre Hotelera Bávaro, S. A. y Constructora López Carías, SRL, legalizadas las firmas por el Lic. José Antonio Gil Gutiérrez, notario público del Distrito Nacional.

4. Comunicación del catorce (14) de enero de dos mil ocho (2008), dirigida al señor Pedro Sepúlveda/Constructora López Carías, S.A., suscrita por el Lic. José María Acosta, secretario del Consejo de Administración de Hotelera Bávaro, S.A., en relación con la terminación de contrato de arrendamiento de locales.

5. Acto núm. 1119/2008, del once (11) de septiembre de dos mil ocho (2008), instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual Constructora López Carías, S.A. intima y pone en mora a Hotelera Bávaro, S. A. para que reintegre los servicios de agua potable y luz en las habitaciones ocupadas por los empleados de las tiendas comerciales.

6. Sentencia núm. 37/2009, dictada por el Juzgado de Paz del municipio Higüey, provincia La Altagracia el diecinueve (19) de agosto de dos mil nueve (2009), que



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

ordena la reintegración de Constructora López Carías, S.A. en los locales comerciales de Tienda Bávaro Beach y Bávaro Caribe.

7. Sentencia núm. 580/2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial La Altagracia el seis (6) de diciembre de dos mil diez (2010), que confirma en todas sus partes la citada sentencia núm. 37/2009, del diecinueve (19) de agosto de dos mil nueve (2009), dictada por el Juzgado de Paz del municipio Higüey, provincia La Altagracia.

8. Ordenanza dictada por la presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de referimiento el treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009), que rechaza la demanda en desocupación de inmuebles y fijación de astreinte intentada por Hotelera Bávaro, S.A. contra la sociedad Constructora López Carías, S.A.

9. Memorial de casación depositado por Constructora López Carías, S.A. el veintiuno (21) de enero de dos mil once (2011), ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, interpuesto contra la Sentencia núm. 830/2010, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

10. Sentencia núm. 88, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010), que rechaza la demanda principal en reparación de daños y perjuicios, y acoge, en parte, la demanda reconvenzional en resiliación de contrato y daños y perjuicios intentada por Hotelera Bávaro, S. A. contra Constructora López Carías, S.A.

11. Sentencia núm. 830/2010, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el veintisiete (27) de diciembre de dos mil diez (2010), que rechaza el recurso de apelación interpuesto



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

contra la Sentencia núm. 88, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010).

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

El litigio se origina en ocasión de la demanda en reparación de daños y perjuicios lanzada por Constructora López Carías, S.A. contra Hotelera Bávaro, S. A., por violación al contrato de arrendamiento de varios locales comerciales, incluyendo alojamiento para sus empleados proporcionados por esta última en favor de la primera, resultando apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. En curso del litigio la demandada, Hotelera Bávaro, S. A., respondió la instancia con una demanda reconvenzional que perseguía la rescisión del contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y el desalojo de los locales comerciales ocupados por la Constructora López Carías, S.A.

La controversia fue decidida mediante la Sentencia núm. 88, del veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010), a través de la cual el tribunal rechazó la demanda principal en reparación de daños y perjuicios y, en cambio, acoge parcialmente la demanda reconvenzional intentada por Hotelera Bávaro, S. A. contra Constructora López Carías, S.A.; ordenando la rescisión del contrato intervenido entre las partes, condenando a la demandada al pago de una indemnización de US\$225,000.00 dólares o su equivalente en pesos dominicanos y el desalojo de esta última de los indicados locales comerciales.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Constructora López Carías, S.A. interpuso un recurso de apelación contra la sentencia antes descrita, el cual fue rechazado por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, a través de la Sentencia núm. 830-2010, del diecisiete (17) de diciembre de dos mil diez (2010), confirmando en todas sus partes la sentencia recurrida. Esta decisión fue objeto de recurso de casación decidido mediante la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014), ahora recurrida en revisión constitucional.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del recurso de revisión, en virtud de lo que establecen los artículos 185.4 de la Constitución y 9, 53 y 54 de la referida ley núm. 137-11.

9. Admisibilidad del presente recurso de revisión

Los requisitos que deben cumplirse para la admisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales están previstos en el artículo 53 de la Ley núm. 137-11. Dicho texto supedita su admisibilidad a que la situación planteada se enmarque, al menos, en uno de los tres supuestos contenidos en los numerales que lo integran. Dado que en la especie la recurrente ha invocado las causales previstas en los numerales 1) y 3), respectivamente, del artículo 53 de dicha ley, el tribunal entiende pertinente ponderarlas en forma separada, debido a la autonomía que comportan las mismas para la admisibilidad del recurso.

De conformidad con la causal prevista en el numeral 1) del citado texto, el recurso será admisible “Cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza”. En este caso, la recurrente sostiene que la Suprema Corte de Justicia inaplicó el artículo 3 del Decreto núm. 4807, del dieciséis (16) de mayo de mil novecientos cincuenta y nueve (1959),



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a una situación anterior como es la firma del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, tras considerarlo inconstitucional.

En ese sentido, este tribunal ha comprobado que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para decidir el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, analizó los motivos dados por dicha corte para inaplicar el artículo 3 del Decreto núm. 4807,¹ al interpretar el aspecto relativo a la llegada del término de referido contrato, situación que solo puede revisarse al ser recurrida la sentencia que recaiga sobre el fondo del asunto, por lo que el citado requisito contenido en el numeral 1) del artículo 53 de la Ley núm. 137-11, queda satisfecho para acreditar la admisibilidad del recurso de revisión.

Asimismo, en cuanto al numeral 3) del artículo 53 de la Ley núm. 137-11 concierne al caso en que “se haya producido una violación de un derecho fundamental”, caso en el cual se exige, además, el cumplimiento de “todos y cada uno” de los siguientes requisitos:

- a. Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma;*
- b. Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada;*
y;
- c. Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar.*

¹ Ver páginas 15 y 16, respectivamente, de la sentencia recurrida en revisión.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Al analizar si en el presente supuesto se cumplen los requisitos citados, se comprueba lo siguiente:

1. El literal a) del texto legal transcrito resulta aplicable al caso, ya que los derechos que la recurrente invoca que le han sido vulnerados por el órgano jurisdiccional –básicamente los derechos al debido proceso, a la seguridad jurídica y a la igualdad– son derechos fundamentales previsto en los artículos 39, 68,69 y 110 de la Constitución de la República.
2. El requisito establecido en el literal b) del texto legal transcrito también se cumple, en razón de que se han agotado todos los recursos disponibles en la vía judicial.
3. La exigencia consagrada en el literal c) del artículo 53.3, previamente transcrito,, también resulta aplicable a este supuesto, ya que la recurrente atribuye su vulneración a la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la cual decidió la sentencia cuya revisión se solicita.
4. Este tribunal también considera que el supuesto que se recurre cumple con el requisito de especial trascendencia y relevancia constitucional que prevé el párrafo final del citado artículo 53, en la medida en que el conocimiento del mismo permitirá determinar si el derecho a la seguridad jurídica derivada del principio de irretroactividad de la ley y el derecho a la igualdad de la recurrente fueron vulnerados por la decisión recurrida.

En ese sentido, este tribunal procede a examinar el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Constructora López Carías, SRL.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10. Sobre el fondo del recurso de revisión

Tal como ha sido precisado antes, el recurso de revisión que ocupa la atención del tribunal se fundamenta en dos causales de admisibilidad a las que nos hemos referido en el epígrafe anterior, lo que plantea que la sentencia recurrida habrá de ser revisada atendiendo, por un lado, a la normativa inaplicada por el órgano jurisdiccional por considerarla inconstitucional, y por el otro, a la invocación de violación de un derecho fundamental.

En ese sentido, el tribunal dirigirá su análisis a determinar: (i) vulneración del derecho a la seguridad jurídica (artículo 110 de la Constitución) y (ii) violación al principio de igualdad (artículo 39 de la Constitución).

(i) vulneración del derecho a la seguridad jurídica (artículo 110 de la Constitución)

10.1. La recurrente, Constructora López Carías, S.R.L., en su escrito de revisión plantea, entre otras cuestiones, que la Suprema Corte de Justicia violentó la seguridad jurídica a la que tiene derecho al asumir la incorrecta aplicación de la ley realizada por la corte de apelación, acerca de la solicitud de rescisión del contrato de alquiler por la llegada del término; que al momento en que se suscitaron los hechos de la causa, las disposiciones que regían la materia, ya sea para bien o para mal, eran las que hemos desarrollado, no las que surgen de la declaratoria de inconstitucionalidad del artículo 3 del Decreto núm. 4807, mediante sentencia dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el tres (3) de diciembre de dos mil ocho (2008).

10.2. Por su parte, la sociedad Hotelera Bávaro, S.A. sostiene que lo que la recurrente denomina atentado a la seguridad jurídica por retroactividad, no es más que la consecuencia de la inconstitucionalidad por colisión de una norma con la Constitución de la República, y su efecto la ejecución inmediata de la



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Constitución, principio que ha sido consagrado por este tribunal constitucional en varias ocasiones.

10.3. En el caso concreto, la sociedad Constructora López Carías, S.A. demandó a Hotelera Bávaro, S. A. en reparación de daños y perjuicios por violación al contrato de arrendamiento suscrito entre ellas el 15 de febrero de 2006. Hotelera Bávaro, S. A. responde la instancia con una demanda reconvenicional con la finalidad de obtener la rescisión de la convención, reparación de daños y perjuicios y el desalojo de los inmuebles objeto de arrendamiento. La decisión adoptada por el tribunal de primer grado favoreció a la demandada original, Hotelera Bávaro, S. A., por lo que Constructora López Carías, S.A. interpuso un recurso de apelación que el tribunal de alzada desestimó, y finalmente, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia terminó rechazando el recurso de casación interpuesto contra la decisión de la corte.

10.4. La interpretación de la llegada del término de la convención prevista en una de sus cláusulas constituye el elemento controvertido del diferendo decidido por el órgano jurisdiccional. En efecto, la recurrente basa su argumento en que no obstante la sociedad Hotelera Bávaro, S.A. comunicara su pretensión de rescindir el contrato, ésta continuó recibiendo los pagos por concepto de alquileres, y ella (Constructora López Carías, S.A.) ocupando los locales en calidad de inquilina, poniendo de manifiesto su clara e irrevocable intención de dejar sin efecto dicha rescisión, dando así nacimiento a un nuevo contrato por efecto de la “tácita reconducción”.

10.5. La figura jurídica de la tácita reconducción es una institución prevista en el artículo 1738² del Código Civil, que regula el contrato más allá del término fijado por las partes, previéndose que si el inquilino queda y se deja en posesión a la llegada de la expiración del contrato de arrendamiento por escrito, se forma un

² 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 a los arrendamientos que se hicieron sin escrito.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

nuevo contrato regulado por el artículo 1736 del mismo código relativo a los arrendamientos no escritos, en cuyo caso no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de ciento ochenta días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso.

10.6. El cumplimiento de las obligaciones legalmente formadas deriva del principio de la autonomía de la voluntad puesta de manifiesto en su redacción; y, en la especie, el término del contrato es precisamente una de las cláusulas pactadas por las partes, cuyo cumplimiento solo estaba sujeto a que el arrendador manifestara su interés de rescindirlo. En efecto, el órgano jurisdiccional comprobó que dicha manifestación se produjo a través de una comunicación formal dirigida por Hotelera Bávaro, S.A. a la recurrente Constructora López Carías, S.A.

10.7. La Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia al interpretar este aspecto del litigio y determinar que en el supuesto analizado no se produjo la reconducción del contrato, expresó que:

(...) lógicamente, la misma no podría tener aplicación cuando el arrendador ha ejercido el desahucio por la llegada del término mutuamente convenido, como ocurre en la especie, ya que en este caso ha manifestado expresamente de (sic) su voluntad de terminar el arrendamiento conforme a lo pactado; que, contrario a lo alegado por la recurrente, poco importa que en este caso su contraparte haya continuado recibiendo los alquileres que vencieren con posterioridad al desahucio ya que, al recibir dichos pagos, Hotelera Bávaro, S.A., se limitó a cumplir con las estipulaciones contractuales que obligaban al inquilino a continuar pagando los alquileres vencidos hasta que efectivamente desocupara y entregara el inmueble (...)³

³ Ver Considerando exteriorizado en las páginas 12 y 13, respectivamente, de la sentencia recurrida.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.8. El razonamiento anterior está fundamentado en el artículo 1739⁴ del Código Civil, cuyas disposiciones no supeditan la existencia de la tácita reconducción solo a que el inquilino continúe disfrutando de la cosa dada en arrendamiento, sino en la inequívoca voluntad de las partes de continuar con la convención, infiriendo el órgano jurisdiccional de su análisis que este acontecimiento quedó materializado cuando Hotelera Bávaro, S.A. informa a Constructora López Carías, S.A. su intención de terminar la convención, razón por la que no podía invocar que la convención escrita se había transmutado en un contrato verbal.

10.9. El tribunal considera, no obstante lo antes señalado, que la interpretación de las cláusulas de las obligaciones contractuales entra en aquellas facultades que se le reconoce al juzgador para apreciar situaciones que son propias de las incidencias del fondo de un proceso judicial y que, en determinadas circunstancias, pasan por el tamiz de ponderar elementos de prueba que están relacionados con las teorías que las partes desarrollan desde sus respectivas posiciones procesales. Así que la labor del Tribunal Constitucional ha de limitarse a determinar si a consecuencia de la aplicación de esas normas jurídicas se ha vulnerado algún derecho fundamental de quien lo invoca, viéndose precisado este órgano a proveer la protección que habiendo sido solicitada al tribunal de donde emana la sentencia recurrida, no la haya adoptado, que no es el caso, puesto que la decisión recurrida responde adecuadamente los planteamientos del recurso de casación dirigidos contra la sentencia de la corte de apelación.

10.10. Es preciso apuntar, además, que no es propio de este tribunal determinar si en el supuesto debatido en el recurso de revisión el contrato de arrendamiento había llegado a término o, por el contrato, se había producido su prolongación por el hecho de que la arrendataria continuaba pagando y ocupando los inmuebles objeto del contrato más allá de la fecha convenida. Esta cuestión es de indudable

⁴ Cuando se haya notificado un desahucio, no puede el inquilino, aunque continúe en el disfrute de la cosa, invocar la tácita reconducción.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

juicio de legalidad que, por mandato de la Constitución y la ley, les corresponde decidir a los jueces ordinarios. La aplicación de las normas que regulan el alcance del arrendamiento previstas en el Código Civil es de estricta interpretación del Poder Judicial al momento de proveer la solución del caso sometido a su consideración, tal como lo ha exteriorizado este tribunal en otras ocasiones, cuando ha dicho que “Adscribirle significado a la interpretación de la norma constituye un ejercicio que entra en la facultad de los jueces, siempre que el mismo no desborde los límites que le imponen la Constitución y la ley (...)”⁵.

10.11. En consecuencia, la interpretación de las normativas antes citadas para solucionar este aspecto del conflicto, no revela vulneración al principio de irretroactividad de la ley.

10.12. El segundo argumento que el tribunal debe examinar en este epígrafe es el relativo a la invocación de aplicación retroactiva de la decisión de la Suprema Corte de Justicia del tres (3) de diciembre de dos mil ocho (2008), la cual declara no conforme con la Constitución el artículo 3 del Decreto núm. 4807, del dieciséis (16) de mayo de mil novecientos cincuenta y nueve (1959), sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a una situación anterior, es decir, al contrato de arrendamiento suscrito por las partes el quince (15) de febrero de dos mil seis (2006). Al desarrollar este aspecto del recurso, Constructora López Carías, S.A. sostiene que la interpretación de la Suprema Corte de Justicia hecha al margen de las dos únicas excepciones que concede este principio, deviene en violación de la ley por efecto de una aplicación retroactiva de la misma, a saber: cuando favorece al que está subjúdice o cumpliendo condena.

10.13. El reproche que en este aspecto le formula Constructora López Carías, S.A. a la interpretación de la Suprema Corte de Justicia deriva de que ésta asumió el criterio de la corte para resolver el planteamiento de retroactividad de la ley formulado en el recurso de casación. En ese sentido, examinaremos si la posición

⁵ TC.0006/14 del 14 de enero de dos mil catorce (2014), página 29.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del órgano jurisdiccional de inaplicar la citada normativa al vínculo que existió entre las partes vulnera derechos adquiridos que nacieron de una realidad jurídica anterior a la declaratoria de inconstitucionalidad.

10.14. El artículo 3 del citado Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, fue dictado en ocasión de la Ley núm. 2700, del dieciocho (18) de enero de mil novecientos cincuenta y uno (1951), Sobre Medidas de Emergencias, ratificada por la Ley núm. 5112, del veintitrés (23) de abril de mil novecientos cincuenta y nueve (1959), las cuales sirvieron de fundamento jurídico para declarar un estado de emergencia nacional, permitiendo al Poder Ejecutivo disponer, por decreto, todas las providencias necesarias para garantizar, entre otras, la seguridad exterior, el orden interno, la estabilidad económica y financiera del país, y en concreto impedir el desahucio del inquilino por la llegada del tiempo de duración del contrato; y conjurar, de alguna manera, el problema social que constituía la vivienda en ese momento.

10.15. La declaratoria de inconstitucionalidad por vía difusa o bien la inaplicabilidad del artículo 3 del citado Decreto núm. 4807, es una realidad jurídica que ya había sido decidida⁶ por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia en su sentencia del tres (3) de diciembre de dos mil ocho (2008), en la que precisó lo siguiente:

Considerando, que si bien es una verdad inocultable que la declaración constitucional que se cita arriba no ha sido satisfecha mas (sic) que parcialmente, ello no justifica, en modo alguno, que superada la situación de emergencia original, causada por diversos factores y no sólo 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,

⁶ Sentencia dictada en ocasión del proceso Julio Víctor Giraldez Casasnovas vs. Antún Hermanos & Co., C. Por A.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

prerrogativa que, al haber desaparecido por efecto del mencionado decreto, convirtió el arriendo de casa en un derecho real equivalente a una enfiteúsis, 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.

10.16. Asimismo, para decidir el recurso de casación interpuesto por Constructora López Carías, S.A. en el aspecto concerniente a la imputación de violación del principio de irretroactividad de la ley, la indicada sala de la Suprema Corte de Justicia, argumenta que:

(...) la aplicación de dicho criterio en la especie no constituye una violación al principio de seguridad jurídica puesto que a pesar de que el contrato de arrendamiento de que se trata había sido suscrito antes del mencionado cambio jurisprudencial, no se trata de una sentencia constitutiva de derecho sino de una sentencia que se limita a declarar una inconstitucionalidad preexistente en base a normas constitucionales vigentes al momento de la suscripción del contrato de alquiler y a la desaparición de la situación política y social que motivó la referida prohibición, también antes de la suscripción del contrato de alquiler, es decir, no obstante ninguna situación jurídica nueva o distinta a la que regía las obligaciones de las partes desde su nacimiento.

10.17. En ese sentido, cabe apuntar que cuando Constructora López Carías, S.A. señala que la interpretación de la Suprema Corte de Justicia vulnera derechos adquiridos que nacieron en una realidad jurídica anterior a la declaratoria de inconstitucionalidad del artículo 3 del referido decreto núm. 4807, parte de una premisa incorrecta del supuesto que se plantea: considerar que la declaratoria de inconstitucionalidad, por vía difusa, de una norma se equipara a la aplicación de una ley a una situación jurídica nacida con anterioridad a su existencia. Asumir



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

esta postura es desconocer los efectos jurídicos de ambos institutos para los procesos en curso. En efecto, el control difuso de constitucionalidad se ejerce ante los tribunales, por vía de excepción, contra toda norma del ordenamiento jurídico y los jueces están en el deber de examinarla para decidir la cuestión de inconstitucionalidad suscitada, pudiendo hacerlo incluso de oficio en los asuntos sometidos a su conocimiento. De acogerse la inconstitucionalidad, en los casos que proceda, se inaplica la norma que se considera no conforme con la Constitución para la solución del caso concreto.

10.18. La característica distintiva de este mecanismo de control y su fisonomía procesal es que siempre deriva de una acción principal y concreta en sus pretensiones. El tribunal se ve precisado a decidir la cuestión de la constitucionalidad de la norma que aplica y determinar su conformidad con la Constitución. Por esta razón, este poder no puede ni está supeditado a la fecha de la formación del acto o del vínculo jurídico llamado a regir las condiciones en las que se ha pactado la convención, sino a que la norma se encuentre vigente en el ordenamiento jurídico y sea objeto de aplicación al caso que habrá de resolver el tribunal apoderado de la disputa. Es que la lógica del control difuso –en tanto derivación del principio de supremacía constitucional– opera sobre las normas que integran el sistema jurídico cuya existencia precede al litigio, pues de lo contrario no tendría un objeto concretamente determinado sobre el cual recaería dicho control.

10.19. En cambio, cuando se invoca que una norma es aplicada para la solución de una situación nacida con anterioridad a su existencia, se infiere que estamos ante la aplicación retroactiva de la misma y, por tanto, ante la violación del principio constitucional de irretroactividad de la ley, que no es el caso que nos ocupa, puesto que estamos ante una institución con características distintas, es decir, ante la inaplicabilidad, por vía difusa, de una norma por entender el tribunal que resulta contraria a la Constitución.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.20. Este tribunal constitucional, en su Sentencia TC/0013/12, del diez (10) de mayo de dos mil doce (2012), al referirse a la teoría de “los derechos adquiridos” o “situación jurídica consolidada”, sostiene que:

Los conceptos de “derecho adquirido” y “situación jurídica consolidada” aparecen estrechamente relacionados en la doctrina constitucionalista. Es dable afirmar que, en términos generales, el primero denota a aquella circunstancia consumada en la que una cosa –material o inmaterial, tratándose de un bien previamente ajeno o de un derecho antes inexistente– ha ingresado en (o incidido sobre) la esfera patrimonial de la persona, de manera que ésta experimenta una ventaja o beneficio constatable. Por su parte, la “situación jurídica consolidada” representa no tanto un plus patrimonial, sino un estado de cosas definido plenamente en cuanto a sus características jurídicas y a sus efectos, aun cuando éstos no se hayan extinguido aún... En este caso, la garantía constitucional de la irretroactividad de la ley se traduce en la certidumbre de que un cambio en el ordenamiento no puede tener la consecuencia de sustraer el bien o el derecho ya adquirido del patrimonio de la persona, o de provocar que si se había dado el presupuesto fáctico con anterioridad a la reforma legal, ya no surta la consecuencia (provechosa, se entiende) que el interesado esperaba de la situación jurídica consolidada.

10.21. En ese sentido, el Tribunal considera que la decisión de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia no ha desconocido derechos que nacieron en una realidad jurídica anterior a la declaratoria de inconstitucionalidad del artículo 3 del referido decreto núm. 4807, como sostiene la recurrente, toda vez que el hecho de que el referido contrato de arrendamiento precediera a la decisión que inaplica la norma no constituye una vulneración al principio de seguridad jurídica ni al debido proceso, pues razonar de esta manera es desconocer la facultad constitucional de los tribunales ordinarios para ejercer por la vía excepción, o aun de oficio, el poder de controlar la supremacía de la Constitución.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.22. Otro argumento desarrollado por Constructora López Carías, S.A. en su recurso es que el Código Civil Dominicano es una ley general que involucra y rige a todos los habitantes del país; sin embargo, existen las llamadas leyes especiales que son aquellas que responden y regulan circunstancias específicas del ordenamiento jurídico. Estas leyes derogan tácitamente a las leyes generales, en cuanto a la materia comprendida. Es decir, ante la convergencia de dos leyes, una general y una especial, en todos los casos regirán los efectos de ésta última y deberá aplicarse con preferencia y supremacía ante la general. Asimismo, una ley posterior deroga a la anterior en cuanto a la materia comprendida, como es el caso de la especie, ya que, como indicamos anteriormente, una ley especial deroga a la general, pero no a la inversa, salvo que en la ley general aparezca clara la voluntad derogatoria de esa ley.

10.23. El tribunal considera que al tratarse en la especie del ejercicio del control difuso de constitucionalidad, en este caso ejercido, de oficio, por los órganos del Poder Judicial, el elemento controvertido está determinado, más bien, por los argumentos utilizados por los jueces ordinarios que le permitieron arribar a la conclusión de que la norma cuestionada es contraria a la Constitución, y en consecuencia, prescindir de ella para fundamentar la solución de la controversia, los cuales no fueron objeto de cuestionamiento por Constructora López Carías, S.A. en el desarrollo de su recurso de revisión.

10.24. De manera que resulta irrelevante suscitar una controversia entre ley general y ley especial, entre ley anterior y ley posterior, puesto que la decisión impugnada no se fundamenta en estas características del artículo 3 del indicado decreto núm. 4807 y las disposiciones del Código Civil aplicadas al caso concreto, sino que el debate giró en torno que se trata de una norma con vigencia limitada en el tiempo, cuya finalidad era conjurar una situación excepcional que ha desaparecido y, por tanto, resulta irracional continuar aplicándola, ya que restringe



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

considerablemente el derecho de propiedad sin ninguna causa actual que la justifique.

10.25. Resulta oportuno señalar que posteriormente a la indicada decisión de la Suprema Corte de Justicia, este tribunal decidió la acción directa de inconstitucionalidad contra el artículo 3 del Decreto núm. 4807, la cual se fundamentaba en que el citado texto suprimía una de las causas que le ponen término al contrato de alquiler. Este tribunal, al decidir la acción, lo declaró no conforme con la Constitución argumentando, entre otros motivos, lo siguiente:

Este tribunal considera, al igual que lo consideró la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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. 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.⁷

10.26. Como se observa, tanto la sentencia impugnada como la posición asumida por este tribunal para declarar no conforme con la Constitución el artículo 3 del Decreto núm. 4807, antes citado, tiene su fundamento en la falta de vigencia de la norma cuestionada por el transcurso del tiempo en que la misma fue dictada, cuya finalidad estuvo matizada por una situación político-social ya desaparecida, produciendo una desvinculación entre norma jurídica y realidad social; de manera que continuar hoy con su aplicación afectaría considerablemente un renglón fundamental de la economía nacional, como lo es el desarrollo del sector de la construcción y comercialización de viviendas familiares y locales comerciales, limitando irrazonablemente el ejercicio del derecho a disponer de la cosa de la

⁷ TC/0174/14 del 11 de agosto de dos mil catorce (2014), párrafo 11.2.7, página 17.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

forma más absoluta, elemento que impacta directamente el contenido esencial del derecho a la propiedad inmobiliaria, razón por la que procede desestimar este aspecto del recurso de revisión.

(ii) violación al principio de igualdad (artículo 39 de la Constitución)

10.27. En el desarrollo de su recurso Constructora López Carías, S.A. también sostiene que el derecho a la igualdad ha sido consagrado por nuestra Carta Magna, en su Artículo 39, que dispone “Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, reciben la misma protección y trato de las instituciones, autoridades y demás personas y gozan de los mismos derechos, libertades y oportunidades...”. Por tanto, la sentencia que hoy se intenta anular, resulta violatoria al derecho fundamental a la igualdad, dado que favoreció a una de las partes al entender que las obligaciones se mantenían solo a cargo de una de ellas.

10.28. Ante este planteamiento, Hotelera Bávaro, S.A. responde señalando que olvida *ex profeso* la recurrente que lo que denomina violación al derecho de igualdad derivada de que se le ha obligado a seguir pagando el precio del alquiler de los locales comerciales hasta tanto desocupe, no es más que una consecuencia de la terminación del contrato que la ligaba con Hotelera Barceló, S.A. (hoy Hotelera Bávaro, S.A.).

10.29. Tal como se ha señalado en el epígrafe anterior, el elemento controvertido de la litis que dio lugar a la sentencia recurrida versó en relación con que Constructora López Carías, S.A. ha sostenido a lo largo del proceso que en su favor se había perfeccionado la tácita reconducción del contrato de alquiler, determinado por la continuidad del pago que Hotelera Bávaro, S.A., seguía recibiendo de su parte y que la recurrente continuaba ocupando los locales comerciales alquilados.



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.30. La solución provista por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia al aspecto antes indicado de la sentencia recurrida deriva, por un lado, de la interpretación de las cláusulas del contrato y, por el otro, de las disposiciones del Código Civil que regulan el arrendamiento, entre estas, el derecho de rescindirlo a la llegada del término previsto por las partes. Luego de analizar estos elementos, el órgano jurisdiccional concluye señalando que, poco importa que en este caso su contraparte haya continuado recibiendo los alquileres que vencieren con posterioridad al desahucio, ya que, al recibir dichos pagos, Hotelera Bávaro, S.A., se limitó a cumplir con las estipulaciones contractuales; argumentos en los que justifica el rechazo de la tesis de Constructora López Carías, S.A.

10.31. El principio de igualdad configurado en el artículo 39 de la Constitución implica que todas las personas son iguales ante la ley y, como tales deben recibir el mismo trato y protección de las instituciones y órganos públicos. Este principio, junto a la no discriminación, forma parte de un principio general que tiene como fin proteger los derechos fundamentales de todo trato desigual fundado en razones de género, color, edad, discapacidad, nacionalidad, vínculos familiares, lengua, religión, opinión política o filosófica, condición social o personal.⁸

10.32. En ese sentido, el tribunal considera que toda contienda judicial supone culminar con una decisión estimativa o desestimativa de las pretensiones de las partes y que en términos procesales tiende a satisfacer, aun sea parcialmente, una de las posiciones controvertidas, declarando o bien reconociendo el significado de las normas, y ante la incertidumbre del conflicto, decide a través de una sentencia declarativa el contenido del derecho que aplica como una consecuencia irremediable a la que conduce el proceso. En tales circunstancias, no podría concluirse que la decisión recurrida vulnere el principio de igualdad colocando a una parte en desventaja frente a la otra respecto a los resultados del proceso, por lo que desestima el planteamiento de la recurrente.

⁸Sentencia TC/0119/14 del 13 de junio de dos mil catorce (2014), páginas 26-26, literal i).

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

10.33. En consecuencia, al no quedar acreditada la violación de los derechos a la seguridad jurídica, al debido proceso y a la igualdad imputados al órgano que dictó la sentencia recurrida, procede rechazar el recurso de revisión interpuesto por Constructora López Carías, SRL.

Esta decisión, firmada por los jueces del Tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran las firmas de los magistrados Lino Vásquez Samuel, segundo sustituto; y Jottin Cury David, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la Ley. No figura la firma del magistrado Hermógenes Acosta de los Santos, por motivo de inhibición voluntaria. Figura incorporado el voto salvado del magistrado Justo Pedro Castellanos Khoury. Consta en acta el voto salvado del magistrado Víctor Joaquín Castellanos Pizano, el cuál se incorporará a la presente decisión de conformidad con el artículo 16 del Reglamento Jurisdiccional del Tribunal Constitucional

Por los motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, el Tribunal Constitucional

DECIDE:

PRIMERO: ADMITIR el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de revisión descrito en el ordinal anterior, y en consecuencia confirmar la Sentencia núm. 835.

TERCERO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte recurrente, Constructora López Carías, SRL., y a la parte recurrida, Hotelera Bávaro, S.A.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

CUARTO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la referida ley núm. 137-11.

QUINTO: DISPONER que la presente sentencia sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Firmada: Milton Ray Guevara, Juez Presidente; Leyda Margarita Piña Medrano, Jueza Primera Sustituta; Ana Isabel Bonilla Hernández, Jueza; Justo Pedro Castellanos Khoury, Juez; Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Juez; Rafael Díaz Filpo, Juez; Víctor Gómez Bergés, Juez; Wilson S. Gómez Ramírez, Juez; Katia Miguelina Jiménez Martínez, Jueza; Idelfonso Reyes, Juez; Julio José Rojas Báez, Secretario.

VOTO SALVADO DEL MAGISTRADO
JUSTO PEDRO CASTELLANOS KHOURY

Con el debido respeto hacia el criterio mayoritario reflejado en la sentencia, y coherentes con la opinión que mantuvimos en la deliberación, ejercemos la facultad prevista en el artículo 186 de la Constitución y, en tal sentido, presentamos nuestro voto particular, fundado en las razones que expondremos a continuación:

1. En la especie, la parte recurrente, Constructora López Carías, S.R.L., interpuso un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional contra la sentencia número 835 dictada, el 16 de julio de 2014, por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia. El Tribunal Constitucional consideró que el recurso era admisible al cumplirse los requisitos del artículo 53.3 de la Ley 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y procedimientos constitucionales, y lo rechazó al considerar que se no se aprecia vulneración a derechos fundamentales.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Estamos completamente de acuerdo con que, en la especie, no se ha puesto de manifiesto alguna violación a derecho fundamental; sin embargo, estimamos oportuno dejar constancia de nuestra posición particular respecto a los argumentos vertidos por la mayoría para retener la admisibilidad del recurso.

3. A fines de exponer los motivos que justifican nuestro salvamento —TC/0174/13, TC/0194/13, TC/0202/13, TC/0070/14, TC/0102/14, TC/0198/14, TC/0209/14 y TC/0306/14⁹, entre otras tantas de ulterior data—, exponemos lo siguiente:

I. SOBRE EL ARTÍCULO 53

4. El artículo 53 instaaura un nuevo recurso, el de revisión de decisión jurisdiccional y, al hacerlo, establece también, los requisitos para su admisión.

5. Dicho texto reza:

“El Tribunal Constitucional tendrá la potestad de revisar las decisiones jurisdiccionales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, con posterioridad al 26 de enero de 2010, fecha de proclamación y entrada en vigencia de la Constitución, en los siguientes casos:

1) Cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza.

2) Cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional.

⁹ De fechas 27 de septiembre del 2013; 31 de octubre del 2013; 13 de noviembre del 2013; 23 de abril del 2014; 10 de junio del 2014; 27 de agosto del 2014; 8 de septiembre del 2014 y 8 de septiembre del 2014, respectivamente.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3) *Cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental, siempre que concurran y se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:*

a) *Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma.*

b) *Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada.*

c) *Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar.*

Párrafo.- La revisión por la causa prevista en el Numeral 3) de este artículo sólo será admisible por el Tribunal Constitucional cuando éste considere que, en razón de su especial trascendencia o relevancia constitucional, el contenido del recurso de revisión justifique un examen y una decisión sobre el asunto planteado. El Tribunal siempre deberá motivar sus decisiones.”

6. Al hilo de lo anterior, se observa que la parte capital del artículo 53 precisa que, podrán ser objeto de recurso de revisión de decisión jurisdiccional, aquellas decisiones jurisdiccionales hayan adquirido de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada con posterioridad al 26 de enero de 2010.

7. El profesor Froilán Tavares explica cuándo una decisión adquiere la autoridad de la cosa juzgada y, asimismo, cuándo adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. En cuanto a la autoridad de cosa juzgada señala que “*mientras la sentencia sea susceptible de ser atacada por las vías ordinarias de*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

recurso, oposición o apelación, su autoridad de cosa juzgada es puramente provisional, y que es suspendida si uno de esos recursos es ejercitado”¹⁰.

8. Posteriormente precisa que “[c]uando estos recursos ordinarios han sido incoados infructuosamente, o cuando el plazo para interponerlos ha expirado, se dice que la sentencia ha “pasado en autoridad de cosa juzgada” o que ha “adquirido la autoridad de la cosa juzgada”. **Cuando no es susceptible de ser impugnada por una vía extraordinaria de recurso, revisión civil o casación, se dice que la sentencia es “irrevocable”¹¹.**

9. Así, debemos aclarar que la calidad de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada adquirida por una sentencia, no implica necesariamente que esta haya sido dada por la Suprema Corte de Justicia —o una alta corte, como el Tribunal Superior Electoral—. O bien, implica que una sentencia puede adquirir la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, aunque no haya sido emitida por la Suprema Corte de Justicia. De hecho, una sentencia dictada en primera instancia, si no es recurrida dentro de los plazos establecidos por la ley, adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; asimismo, si se interpone uno de los recursos extraordinarios que la ley disponga contra la misma y el recurso es desestimado, también la decisión adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

10. En este sentido, es fundamental subrayar, además, que el hecho de que una decisión haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada no implica que se hayan agotado todos los recursos jurisdiccionales disponibles. En realidad, se trata de dos conceptos distintos y con implicaciones diferentes.

11. Por otro lado, en adición a los ya mencionados requisitos de admisibilidad indicados en su parte capital, el artículo 53 establece los casos en los que el Tribunal Constitucional tendrá potestad de revisar decisiones jurisdiccionales.

¹⁰ Tavares, Froilán. *Elementos de derecho procesal civil dominicano*; volumen II, octava edición, p. 444.

¹¹ *Ibid.*

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Estos son independientes entre sí; constituyen llaves que abren por separado la posibilidad de que una decisión sea revisada. Son tres:

La primera (53.1) es: *"Cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza";*

La segunda (53.2) es: *"Cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional"; y,*

La tercera (53.3) es: *"Cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental..."*.

12. Es discutible, ciertamente, que en fase de admisión se proceda a comprobar la existencia de una de las tres causales enumeradas en el párrafo que antecede. Sin embargo, consideramos que no basta que la parte recurrente alegue una de estas causales para superar la etapa de la admisibilidad del recurso. En todo caso, pensamos que el Tribunal tiene siempre la obligación de, por lo menos, verificar la existencia de la causal que se invoque.

13. De ahí que, la labor del Tribunal en los puntos 1 y 2 del artículo 53 no está supeditada a la comprobación de requisito adicional alguno, contrario a lo que sucede en el punto 3, en cuyo caso, debe verificarse ***"que concurran y se cumplan todos y cada uno"*** de los requisitos siguientes:

a) Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma.

b) Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

c) Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar.

Párrafo.- La revisión por la causa prevista en el Numeral 3) de este artículo sólo será admisible por el Tribunal Constitucional cuando éste considere que, en razón de su especial trascendencia o relevancia constitucional, el contenido del recurso de revisión justifique un examen y una decisión sobre el asunto planteado. El Tribunal siempre deberá motivar sus decisiones”.

14. Como se observa, de conformidad con las disposiciones del punto 3 del artículo 53 de la Ley número 137-11, el Tribunal Constitucional debe admitir el recurso cuando se funde en la comprobación de las violaciones a derechos fundamentales. En efecto, el Tribunal debe, primero, verificar la vulneración a un derecho fundamental y, a partir de esa verificación, continuar con la evaluación de los requisitos posteriores. Y es que se trata de una situación cumplida, concretada. No se trata, pues, de que, la parte recurrente alegue —o fundamente su recurso en— la violación de un derecho fundamental, sino de que, efectivamente, “*se haya producido una violación de un derecho fundamental*”.

15. En este sentido, en todo caso, y especialmente cuando se requiera el estudio y la ponderación de multiplicidad de pruebas y documentos, el Tribunal tiene, siempre conforme los términos del artículo 53 respecto de la admisibilidad del recurso, la obligación de, por lo menos, verificar la existencia de alguna evidencia que apunte a que hubo una vulneración de un derecho fundamental o que dicha vulneración sea discutible.

16. Lo que en ningún caso puede hacer el Tribunal es dar como válido para superar el estadio del artículo 53.3 que la parte recurrente se limite simplemente a “alegar, indicar o referir” que se le vulneró un derecho, porque esto haría que el



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

b) Al analizar el cumplimiento de los requisitos citados, se comprueba que el reclamo fundamental que hace la recurrente no ha sido “invocado formalmente en el proceso”; y no pudo serlo, porque la lesión cuya reparación se reclama la ha producido una decisión judicial que, como la que es objeto del presente recurso, pone fin al proceso, por lo que la recurrente no ha tenido, en términos procesales, oportunidad para presentar el referido reclamo, situación ante la cual dicho requisito deviene en inexigible.

c) Lo mismo ocurre con el requisito del literal b) del artículo 53.3, pues si se acepta que su invocación ha sido imposible, a fortiori ha de aceptarse que no ha habido recursos previos que agotar para subsanar una violación que ni siquiera ha sido invocada previamente, situación en la que también aplica la inexigibilidad referida en el párrafo anterior.

20. Como se observa, los requisitos a) y b) del numeral 3) del artículo 53 de la Ley número 137-11, la mayoría del Tribunal Constitucional determinó que eran inexigibles, por cuanto la violación que se invocó se produjo en la sentencia impugnada en revisión dada en última instancia, por lo que, en términos procesales, no tuvo oportunidad de invocarlo en el proceso, pues no existen otros recursos que agotar en procura de subsanar la supuesta violación.

21. Enfatizamos que el recurso de revisión de decisión jurisdiccional es un recurso excepcional y extraordinario que debe pasar por un filtro para poder ser admitido. Por tanto, la evaluación exhaustiva de estos requisitos es imprescindible para el buen funcionamiento de esta figura procesal constitucional.

22. De manera que si, finalmente, el Tribunal aprecia que se ha producido la violación a un derecho fundamental y que se cumplen cada uno de los requisitos del artículo 53.3, incluido su párrafo, procederá, entonces —y sólo entonces, vale



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

subrayar—, a admitir el recurso y, consecuentemente, a pronunciarse sobre el fondo, en cuyo caso deberá acogerlo o rechazarlo.

23. Como consecuencia, cuando el Tribunal Constitucional se pronuncie sobre el fondo, no podrá revisar los hechos contenidos en el recurso, conforme se aprecia de la parte *in fine* del literal c) del numeral 3) del artículo 53. Esta imposibilidad de revisar los hechos es coherente con la naturaleza del recurso, por cuanto se trata de un recurso excepcional que *"no ha sido instituido para asegurar la adecuación de las resoluciones judiciales a la realidad de los hechos o a la idea que acerca de estos tengan las partes"*¹².

24. No obstante lo antes afirmado, una cosa es mirar los hechos y otra, sustancialmente diferente, es revisarlos. En este sentido, el Tribunal Constitucional puede mirar los hechos y, desde esa mirada, realizar las comprobaciones que sean pertinentes —entre ellas, con carácter esencial, que se haya producido una violación de un derecho fundamental—.

II. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO DE REVISIÓN DE DECISIÓN JURISDICCIONAL

25. Como hemos explicado, el artículo 53 consagra *"los presupuestos de admisibilidad"*¹³ del recurso.

26. La admisibilidad de un recurso o de una acción está directamente relacionada con el estricto cumplimiento de los requisitos que taxativamente ha establecido el legislador para interponerlos. De hecho, se trata de una acción recursiva limitada, por el rigor necesario para su procedencia.

¹² *Ley Orgánica del Tribunal Constitucional*. Op. cit., p. 231.

¹³ Jorge Prats, Eduardo. Op. Cit., p. 122.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

27. En efecto, la doctrina ha sido enfática al precisar que el Tribunal Constitucional no es una "*super casación*" de las resoluciones de los tribunales ordinarios, porque no es misión suya revisar la concepción jurídica causal de los fallos de los tribunales o examinar si se adecuan al derecho ordinario objetivo, formal o material. Queda entendido que corresponde al Tribunal Constitucional obligar a todos los poderes públicos a la más estricta observancia de los preceptos constitucionales y, en tal virtud, revisar la aplicación o interpretación que los tribunales ordinarios han realizado de tales normas fundamentales¹⁴.

28. En este sentido, el recurso de revisión de decisión jurisdiccional modula el principio de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, en la medida en que permite al Tribunal Constitucional modificar una decisión que tenga este atributo, a los fines de cumplir con su función de salvaguardar los derechos fundamentales que sean violados en el marco de un proceso jurisdiccional ordinario. Como hemos visto, esto solo aplica en casos muy específicos y excepcionales. Esta es, en efecto, una posibilidad que no puede estar —y no está— abierta para todos los casos, sino sólo para aquellos que, superados los rigurosos filtros que la ley impone, puedan acceder a este recurso, ser admitidos por el Tribunal Constitucional y, consecuentemente, ser conocidos y decididos por éste.

29. Es lo que ocurre con el recurso de revisión de decisión jurisdiccional, cuyas condiciones de admisibilidad son establecidas por el artículo 53 y, por cierto, confirmadas por el artículo 54 de la misma ley.

30. Dicho artículo 54 establece el procedimiento que rige el recurso de revisión de decisión jurisdiccional, que incluye aspectos de admisibilidad que el Tribunal tiene que evaluar y respecto de ellos decidir.

¹⁴ Martínez Pardo, Vicente José. *El recurso de amparo constitucional: consideraciones generales*. [En línea] Disponible en: www.enj.org. Consultado el 15 de mayo de 2013.

Expediente núm. TC-04-2014-0312, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por Constructora López Carías, SRL, contra la Sentencia núm. 835, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el dieciséis (16) de julio de dos mil catorce (2014).



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

31. El texto establece, incluso, una fase primera para la admisión y una posterior para la decisión del recurso, conforme los términos de los incisos 5, 6, 7 y 8 del mismo texto.

32. Sin embargo, el Tribunal decidió tomar ambas en una sola sentencia, en cuya estructura atiende y resuelve, primero, la admisibilidad del recurso y, luego, el fondo del mismo en la sentencia TC/0038/12 de trece (13) de septiembre de (2012) dos mil doce.

33. Precisamente, el hecho de que el legislador haya contemplado la necesidad de dos sentencias, una de admisibilidad y otra de fondo, evidencia la importancia de la fase de admisibilidad y, consecuentemente, la necesidad de que el Tribunal pondere y analice a fondo los requisitos o filtros creados por el legislador para admitir dicho recurso.

III. SOBRE EL CASO CONCRETO

34. En la especie, la parte recurrente alega que hubo violación a sus derechos fundamentales.

35. El Pleno decidió admitir el recurso por cuanto quedaban satisfechos los requisitos del 53.3 de la referida Ley número 137-11 y rechazar, confirmando la decisión jurisdiccional recurrida, tras constatar que no se produjo violación a derecho fundamental alguno.

36. Sin embargo, si bien consideramos que, en efecto, no se verifica violación a los derechos fundamentales de la parte recurrente, entendemos que, tal y como hemos explicado previamente, de conformidad con las disposiciones del artículo 53.3 de la Ley número 137-11, el Tribunal Constitucional admite o inadmite el recurso cuando se ha comprobado si se verifica o no la alegada violación. Por lo



República Dominicana TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que en la especie resulta bastante cuestionable la declaratoria de admisibilidad del recurso.

37. Entonces, sólo en el caso en que exista una violación a algún derecho fundamental, se procederá a la verificación de los requisitos establecidos en los literales a), b) y c), así como el párrafo (especial transcendencia), todos del artículo 53.3.

38. Por otro lado, aún si se comprobara que hubo tal violación, deben concurrir los requisitos previstos en los literales “a”, “b” y “c” del referido artículo 53.3, como hemos señalado antes. Al respecto, con relación a la concurrencia de esos requisitos, la mayoría acordó dictar una sentencia para unificar el lenguaje divergente (sentencia TC/0123/18). En efecto, se acordó establecer que los indicados requisitos previstos en los literales “a”, “b” y “c” son satisfechos o no cuando, de manera que, se optará por establecer que los requisitos “son satisfechos” en los casos *“cuando el recurrente no tenga más recursos disponibles contra la decisión y/o la invocación del derecho supuestamente vulnerado se produzca en la única o última instancia, evaluación que se hará tomando en cuenta cada caso en concreto”*.

39. Si se ausculta bien, se podrá advertir que la “sentencia para unificar” acordada por la mayoría del Pleno, traza la existencia de un supuesto problema de lenguaje que no se detiene a explicar y se refiere a su existencia como si fuera un asunto de mera semántica, cuando en realidad no lo es, en virtud de que, —en puridad— los efectos que produce decir que algo está satisfecho es igual a decir que se cumple; sin embargo, cuando hablamos de inexigibilidad se da cuenta de que es improcedente que se conjugue, pues estamos frente a un situación que carece de elementos para que suceda o se configure.

40. Discrepamos de lo acordado por la mayoría al utilizar el lenguaje de que son satisfechos o no los requisitos en cuestión, pues en realidad, para los casos “a” y



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

“b”, cuando la violación denunciada se ha cometido en ocasión del dictado de la sentencia dictada en única o última instancia, dichos requisitos son de imposible cumplimiento. Así, se diga que los requisitos se cumplen o que se satisfacen, en ese escenario, tales requisitos son imposibles de cumplir o satisfacer, por tanto, resultan inexigibles para completar la fase de la admisibilidad del recurso, conforme lo precisó la sentencia TC/0057/12, previamente citada.

41. En ese orden, en vista de los criterios divergentes en aquellos casos donde la violación denunciada se ha cometido en ocasión del dictado de la sentencia dictada en única o última instancia, creemos que la mayoría del Tribunal debió inclinarse a reafirmar los términos del citado precedente contenido en la sentencia TC/0057/12, y establecer que si no se configura la posibilidad de su cumplimiento, por tratarse de una violación que no tiene vía recursiva que agotar y donde ser invocada, se trata de requisitos de imposible cumplimiento y, como tal, son inexigibles.

42. Por todo lo anterior, ratificamos nuestro desacuerdo con el manejo dado por la mayoría a la cuestión de la admisibilidad del recurso pues, insistimos, era imprescindible que el Tribunal Constitucional comprobara la existencia de la violación para admitir el recurso y proceder a realizar cualquier otro análisis de derecho.

Firmado: Justo Pedro Castellanos Khoury, Juez

La presente sentencia es dada y firmada por los señores jueces del Tribunal Constitucional que anteceden, en la sesión del Pleno celebrada el día, mes y año anteriormente expresados, y publicada por mí, secretario del Tribunal Constitucional, que certifico.

Julio José Rojas Báez
Secretario