
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 16 de febrero de 2016.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Marina Rafaela Rodríguez.
Abogado:	Lic. Rafael Emilio Matos.
Recurrido:	Julio César Peña Sánchez.
Abogada:	Dra. Juana Cesa Delgado.

Juez Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de febrero de 2021**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Marina Rafaela Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0180989-5, domiciliada y residente en la calle Luis Manuel Cáceres núm. 270, Ensanche La Fe, de esta ciudad, debidamente representada por el Lcdo. Rafael Emilio Matos, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0057536-4, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez núm. 124, Ensanche La Fe, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Julio César Peña Sánchez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0770635-0, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogado apoderado especial a la Dra. Juana Cesa Delgado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0112773-6, con estudio profesional abierto en la avenida George Washington núm. 45B, esquina Santomé, apartamento 2, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-02-2016-SCIV-00152, dictada en fecha 16 de febrero de 2016, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE, en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación, REVOCA la sentencia apelada, ACOGE la demanda en resiliación y desalojo, interpuesta por JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ, contra MARINA RAFAELA RODRÍGUEZ, ORDENA la resiliación del contrato de alquiler, suscrito en fecha 11 de noviembre de 1957, entre los señores MARINA RAFAELA RODRÍGUEZ y TEÓFILO CARBONELL, y en consecuencia se ordena el desalojo de la señora MARINA RAFAEL RODRÍGUEZ, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la casa No. 270, de la calle Otilio Meléndez, de esta ciudad, propiedad del señor JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ; SEGUNDO:* **CONDENA a la señora, MARINA RAFAELA RODRÍGUEZ, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho de la DRA. JUANA CESA DELGADO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.**

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 7 de junio de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 30 de junio de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 12 de octubre de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 21 de octubre de 2020 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Marina Rafaela Rodríguez, y como parte recurrida Julio César Peña Sánchez. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que el litigio se originó en ocasión de una demanda en resiliación de contrato y desalojo, interpuesta por Julio César Peña Sánchez en contra de Marina Rafaela Rodríguez; demanda que fue rechazada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, al tenor de la sentencia núm. 038-2015-00263, de fecha 13 de marzo de 2015; **b)** que la indicada decisión fue recurrida en apelación por la parte demandante original; la corte *a qua* revocó la sentencia impugnada y acogió la demanda, ordenando la resiliación del contrato de alquiler y el desalojo de la persona ocupante del inmueble; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación al artículo 4 del decreto núm. 4807, de fecha 16 de mayo de 1959; **segundo:** violación a la ley, violación a los artículos 44 y 45 de la Ley 834 de 15 de julio de 1978, violación a la Constitución de la República, de las garantías a los derechos fundamentales, violación al artículo 69 de la Constitución de la República; **tercero:** violación a los plazos de 180 días, exigidos por el Código Civil en sus artículos 1736 y 1737 y siguientes para terminar el contrato de locación.

La parte recurrente en el primer y segundo medio, unidos para su examen por su estrecha vinculación, alega en esencia, que el recurrido nunca presentó ante el Departamento de control de alquileres la clase de trabajo que iba a realizar en el inmueble, los planos de construcción ni los permisos correspondientes. Sostiene que, para llevar a cabo un depósito en el inmueble, como pretende el recurrido, es necesario hacer una construcción nueva, sin embargo, no presentó pruebas que demostraran que iba a construir. Por lo que la corte *a qua*, al acoger la referida demanda transgredió el artículo 4 del Decreto núm. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959.

La corte de apelación sustentó la decisión impugnada en los motivos que se transcriben a continuación:

“Que tratándose de una demanda en desalojo iniciada por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, se hace necesario recordar que estamos frente a un procedimiento llevado a instancia del propietario del inmueble, tras obtener la autorización necesaria a tales fines, ya que el mismo va a ser ocupado personalmente por el señor Julio César Peña Sánchez; Que hemos comprobado que el señor Julio César Peña Sánchez es propietario del inmueble, cuyo desalojo se pretende, según se desprende de la fotocopia del certificado de título matrícula No. 0100214048, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional; que en ese sentido, el desalojo por desahucio se caracteriza por requerirse a fin de su ejecución, del cumplimiento de un procedimiento administrativo previo a la ponderación judicial del

mismo; que en este aspecto el Decreto 4807 de 1959, que limita las vías permitidas a favor del arrendador o propietario para obtener la resiliación del contrato de arrendamiento y el subsecuente desalojo del arrendatario, reconoce como causa del desahucio la ocupación del propietario, cónyuge o familiares del inmueble dado en arrendamiento; [...] Que de una simple operación matemática se deduce que fue respetado el término de 7 meses otorgado por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, por lo que procede acoger el recurso de apelación interpuesto por Julio César Peña Sánchez, en consecuencia revoca la sentencia apelada y acoge la demanda en resiliación y desalojo, por los motivos expuestos, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente sentencia; [...].”

El artículo 4 del Decreto núm. 4807, de fecha 16 de mayo de 1959, cuya vulneración se alega, dispone que: *“La solicitud de autorización para iniciar una acción de desalojo basada en que el inmueble será objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, indicará claramente la clase de trabajo a realizar, el costo aproximado del mismo y será acompañado de los planos y permisos correspondientes que se devolverán al solicitante al cerrarse el expediente.”* El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el demandante original, Julio César Peña Sánchez, demandó en resiliación y desalojo a la recurrente, Marina Rafaela Rodríguez, sustentándose en que ocuparía el inmueble personalmente, y no basado en que el inmueble sería objeto de reparación. Por tanto, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la presentación de la clase de trabajo a realizar, los planos y permisos correspondientes, no era necesaria.

En ese sentido, en la situación procesal de que el desalojo lo requiera el propietario, bajo el fundamento de que el inmueble será ocupado personalmente, el artículo 6 del Decreto 4807 de 1959, solo establece como requisitos para la autorización, que esté acompañada de una declaración jurada del propietario que haga constar que la cosa alquilada será ocupada por él personalmente o por uno de los familiares en el grado que enuncia dicho texto, durante dos años, por lo menos, y que no la alquilará ni entregará en ninguna forma durante ese lapso.

En la especie, la corte *a qua* constató que el recurrido había obtenido la autorización correspondiente del Control de Alquileres de Casa y Desahucios, órgano rector que había comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos por ley precedentemente citados, por lo que intervino la resolución núm. 95-2011, de fecha 30 de septiembre de 2011. Decisión que fue confirmada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, al tenor de la resolución núm. 59-2012, de fecha 9 de noviembre de 2012. En consecuencia, la alzada al acoger la demanda en resiliación de contrato y desalojo no incurrió en el vicio denunciado, por lo que procede rechazar el punto objeto de examen.

La parte recurrente en otro aspecto de los medios examinados alega que la corte *a qua* no dictaminó sobre las conclusiones incidentales realizadas por la parte demandada con relación a la falta de calidad de Julio César Peña Sánchez para demandar sobre un bien que no ha demostrado su calidad de propietario, puesto que no presentó un certificado de título debidamente deslindado, que avale dicha calidad. También sostiene que no es posible ordenar la resiliación de un contrato de alquiler cuando la parte que lo solicita no suscribió el contrato.

El examen de la decisión impugnada pone de manifiesto que la actual recurrente no presentó pretensiones incidentales en el sentido indicado ante la jurisdicción de alzada, sino que se limitó a solicitar el rechazo de la vía recursoria, por carecer el demandante del correspondiente certificado de título de propiedad, así como por el hecho de no ser quien suscribió el contrato de alquiler cuya resiliación se perseguía a la sazón.

La corte de apelación comprobó que el señor Julio César Peña Sánchez comportaba la calidad de propietario del inmueble cuyo desalojo pretende la recurrente, lo cual derivó del Certificado de título matrícula núm. 0100214048, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional. En ese sentido, a pesar de que el contrato de arrendamiento fue suscrito entre los señores Teófilo Carbonell y Marina Rafaela Rodríguez, el señor Julio César Peña Sánchez en su calidad de nuevo propietario podía solicitar la

resiliación de dicho contrato, amparándose y dando cumplimiento a las disposiciones del Decreto 4807 de 1959 precedentemente citadas; tomando en cuenta que por efecto de las reglas de subrogación aplicables en el marco de nuestro ordenamiento jurídico en razón de que Código Civil, en los artículos 1742 y 1743 establece que el adquiriente de un inmueble alquilado puede ejercer todas las acciones que le corresponden al vendedor. Por tanto, se advierte que la corte *a qua* respondió a las pretensiones que le fueron planteadas, verificando la calidad de propietario del demandante original; ejercicio que realizó sin apartarse del ámbito de la legalidad, por lo que procede desestimar el medio de casación objeto de examen.

La parte recurrente en su tercer medio sostiene que la corte *a qua* no verificó que el demandante original no respetó el plazo de los 180 días exigidos por los artículos 1736 y 1737 del Código Civil, combinado con el plazo de 6 meses otorgado por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios mediante la resolución núm. 95-2011, luego aumentado a 7 meses por la Comisión de Apelación al tenor de la resolución 59-2012, los cuales no fueron respetados por el demandante original; situación que la jurisdicción *a qua* no tomó en cuenta, incurriendo en violación de los artículos 1736 y 1737 del Código Civil.

Respecto al cálculo de los plazos otorgados por las instituciones administrativas, Control de Alquileres de Casas y Desahucio y la Comisión de Apelación y el plazo exigido por el artículo 1736 del Código Civil, ha sido jurisprudencia constante de esta Corte de Casación, que aun cuando la demanda haya sido incoada previo al término de los plazos otorgados, si los mismos han transcurrido al momento que el juez estatuye sobre la demanda en desalojo, la irregularidad no será pronunciada; criterio que se sustenta en las disposiciones del artículo 48 de la Ley núm. 834 de 1978 que establece que: *“En el caso en que la situación que da lugar a un medio de inadmisión es susceptible de ser regularizada, la inadmisibilidad será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye”*. En la especie, de los hechos comprobados por la alzada se advierte que la demanda en desalojo fue interpuesta en fecha 30 de julio de 2013, por lo que es evidente que al momento de estatuir habían transcurrido los referidos plazos. Por tanto, la alzada actuó conforme el lineamiento legal y jurisprudencial que gobierna la materia, sin incurrir en las violaciones denunciadas, de modo que procede desestimar los aspectos examinados.

La parte recurrente en otro aspecto del medio examinado alega que el demandante original no mostró al tribunal tener el original del título de propiedad, vulnerando el artículo 1334 del Código Civil. Sostiene que la casa que se pretende desalojar estaba ubicada en una dirección diferente a la casa objeto del contrato de alquiler suscrito por María Rafaela Rodríguez y Teófilo Carbonell, y que el recurrido no realizó ningún estudio por un agrimensor para demostrar que se corresponden.

Con relación a las denuncias expuestas, el estudio del fallo criticado no revela que la recurrente haya formulado dichos argumentos ni sometiera la aludida violación ante la corte *a qua* en ocasión del recurso de apelación, de lo cual se advierte que están revestidos de un carácter de novedad. En ese sentido, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún documento o medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión impugnada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no sucede en la especie, razón por la cual procede declararlo inadmisibile.

Finalmente, el examen del fallo objetado permite comprobar que el mismo contiene una exposición completa de los hechos del proceso, así como motivos de hecho y de derecho suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, los cuales han sido transcritos y analizados en otra parte de esta decisión, lo que ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar que se ha realizado una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; los artículos 4 y 6 del Decreto núm. 4807, de fecha 16 de mayo de 1959; el artículo 1736 del Código Civil:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Marina Rafael Rodríguez, contra la sentencia civil núm. 026-02-2016-SCIV-00152, dictada en fecha 16 de febrero de 2016, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de la Dra. Juana Cesa Delgado, abogada de la parte recurrida que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici