

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 31 de enero de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Mario Segundo Malagón Garrido.

Abogados: Dr. José Menelo Núñez Castillo, Licdos. Gustavo Antonio Oreste Gómez Jorge y Juan Carlos Nuño Núñez.

Recurridos: Freddy Antonio Abreu Peguero y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu.

Abogados: Licdos. Vingy Omar Bello y Ellis J. Beato R.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Rechazan.*

Audiencia pública del 18 de febrero de 2015.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 28-2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 31 de enero de 2013, en funciones de corte de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Mario Segundo Malagón Garrido, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0125693-1, domiciliado y residente en el No. 89, de la Prolongación Avenida Independencia, Distrito Nacional; por órgano de su abogado constituido y apoderado especial, el Dr. José Menelo Núñez Castillo y los Licdos. Gustavo Antonio Oreste Gómez Jorge y Juan Carlos Nuño Núñez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales Nos. 001-0057026-6, 001-0120541-7 y 001-0086780-3; con estudio profesional abierto en la calle El Número No. 52-1, primera planta, ciudad nueva, Distrito Nacional;

**Oído:** al alguacil de turno en la lectura del rol;

**Oído:** el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

**Visto:** el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 05 de abril de 2013, suscrito por Dr. José Menelo Núñez Castillo y los Licdos. Gustavo Antonio Oreste Gómez Jorge y Juan Carlos Nuño Núñez, abogados del recurrente, Mario Segundo Malagón Garrido, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

**Visto:** el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 10 de mayo de 2013, suscrito por los Licdos. Vingy Omar Bello y Ellis J. Beato R., abogados de Freddy Antonio Abreu Peguero y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu, parte recurrida;

**Vista:** la sentencia No. 476, de fecha 21 de diciembre del 2011, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991; en la audiencia pública del 05 de febrero del 2015, estando presentes los Jueces: Mariano Germán Mejía, Presidente; Miriam

Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente; Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara Isahac Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz; asistidos de la Secretaría General;

**Vistos:** los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los Artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

**Considerando:** que en fecha cinco (05) de febrero de 2015, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llamó a sí mismo, y a los Magistrados: Julio César Castaños Guzmán, Primer Sustituto de Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco; así como a los Magistrados Banahí Báez de Geraldo y Blas Rafael Fernández Gómez, Jueces de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

**Considerando:** que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 15 de diciembre de 1984, Freddy Napoleón Abreu Peguero en su calidad de propietario, alquiló a Mario Segundo Malagón Garrido, la casa No. 89, ubicada en la avenida Prolongación Independencia, al lado del Colegio Maharishi, en la cantidad de RD\$600.00, pagadero mensual;

En fecha 20 de noviembre de 2007, por acto No. 618/2007, Freddy Napoleón Abreu Peguero y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu demandaron en rescisión de contrato de inquilinato a Mario Segundo Malagón Garrido fundamentada en la violación al artículo segundo del contrato de inquilinato;

**Considerando:** que la sentencia impugnada y la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de la demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios intentada por Freddy Napoleón Abreu y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu contra Mario Segundo Malagón Garrido, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 31 de julio de 2009, la sentencia No. 0802/2009, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO: DECLARA BUENA Y VÁLIDA en cuanto a la forma la demanda en RESCISIÓN DE CONTRATO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, interpuesta por los señores FREDDY NAPOLEÓN ABREU PEGUERO y BIENVENIDA INOCENCIA TRONCOSO DE ABREU, representados por el señor ARMANDO ARTURO ABREU PEGUERO, contra el señor MARIO SEGUNDO MALAGÓN GARRIDO, al tenor del acto No. 92/2008, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil ocho (2008), diligenciado por el ministerial ALFREDO OTAÑEZ MENDOZA, Alguacil de Estrado de la Segunda Cámara de la Suprema Corte de Justicia, por haber sido hecha conforme al derecho que rige la materia; SEGUNDO: ACOGE en parte en cuanto al fondo la indicada demanda, por los motivos antes indicados, y en consecuencia: 1. ORDENA la RESCISIÓN del contrato suscrito por las partes en fecha 15 de diciembre de 1984, el señor FREDDY NAPOLEÓN ABREU PEGUERO representado por el LICDO. TOMÁS ANTONIO FRANJUL RAMOS y MARIO SEGUNDO MALAGÓN, de la casa No. 89 de la avenida Prolongación Independencia, de esta ciudad; 2. ORDENA el desalojo inmediato del señor MARIO SEGUNDO MALAGÓN GARRIDO o de cualquier otra persona que a cualquier título ocupe el inmueble antes descrito; 3. CONDENA a la parte demandada, señor MARIO SEGUNDO MALAGÓN GARRIDO, al pago de la suma que resulte del proceso de liquidación por estado de los daños materiales ocasionados al inmueble propiedad de los demandantes; TERCERO: COMPENSA pura y simplemente las costas según los motivos antes expuestos”** (sic)
- 2) Contra la sentencia indicada precedentemente, Mario Segundo Malagón Garrido interpuso recurso de apelación, respecto del cual, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó, en fecha 30 de junio de 2010, la sentencia No. 422-2010, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO: ACOGIENDO en la forma el recurso de apelación del SR. MARIO SEGUNDO MALAGÓN contra la sentencia No. 802, librada el treinta y uno (31) de julio de 2009, por la 4ta. Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por ser correcto en la modalidad de su interposición y**

estar dentro del plazo que señala la ley; **SEGUNDO:** RECHAZÁNDOLO en cuanto al fondo, se CONFIRMA en todas sus partes la decisión judicial arriba indicada; **TERCERO:** CONDENANDO al SR. MARIO SEGUNDO MALAGÓN G., al pago de las costas, con distracción en privilegio del Lic. Emmanuel Santillán Peguero, abogado, quien afirma haberlas adelantado de su peculio" (sic).

- 3) Esta sentencia fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Mario Segundo Malagón Garrido, emitiendo la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia la sentencia No. 476, de fecha 21 de diciembre del 2011, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Casa la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 30 de junio de 2010, cuya parte dispositiva se reproduce en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas a favor de los Licdos. Gustavo Gómez Jorge, Héctor B. Hidalgo Paulino, Rubén Darío Cedeño Ureña y el Dr. José Menelo Núñez Castillo, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad." (sic)
- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, como corte de envío dictó, en fecha 31 de enero de 2013, la sentencia No. 28-2013, cuyo dispositivo es el siguiente: **"PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el intimante MARIO SEGUNDO MALAGON GARRIDO en contra de la sentencia civil número 0802/2009 de fecha 31 de julio del 2009, dictada por la CUARTA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y CONERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo y por el poder con que la ley inviste a los tribunales de alzada, se RECHAZA el presente recurso de apelación y se CONFIRMA la sentencia recurrida y ya citada. **TERCERO:** Se condena al intimante MARIO SEGUNDO MALAGÓN GARRIDO, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del LIC. MANUEL EDUARDO MENDEZ." (sic)
- 5) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Mario Segundo Malagón Garrido ha interpuesto recurso de casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia;

**Considerando:** que, por sentencia No. 472, dictada por la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, en fecha 21 de diciembre del 2011, casó fundamentada en que: *"Considerando, que de las motivaciones precedentemente transcrita se colige que la corte a-qua, para rechazar el medio propuesto por la parte apelante tendente a que se declarara la inadmisibilidad de la demanda por no existir poder del demandante en nulidad de contrato para incoar dicha acción, juzgó, en resumen, que el mandato en la especie se presumía porque la persona y/o abogado actuante se encontraba provisto de la documentación necesaria para ejecutar dicha acción, en aplicación del artículo 1985 del Código Civil; pero,*

*Considerando, que si bien el artículo 1985 del Código Civil, dispone que "El mandato puede conferirse por acto auténtico o bajo firma privada, aun por carta. Puede también conferirse verbalmente", dicho artículo también expresa que "la prueba testimonial respecto de él (el mandato), no puede recibirse sino conforme al título de los contratos o de las obligaciones convencionales en general. La aceptación del mandato puede no ser sino tácita, resultando de la ejecución que al mismo mandato haya dado el mandatario", de lo que se infiere que, aunque el mandato puede ser otorgado de manera verbal, este debe cumplir con las reglas generales que pesan sobre las demás convenciones, a saber: un principio de prueba por escrito, u otro mecanismo probatorio que debe darle validez, máxime cuando el mismo es cuestionado expresamente por la parte a la que se le opone;*

*Considerando, que la falta de capacidad como medio tendente a declarar ineficaz la acción del que demanda, conlleva una sanción contra quienes actúan en justicia a nombre o en representación de otra persona, y no justifican el poder o mandato legal, judicial o convencional que le es conferido por la parte por cuenta de quien actúan y que les autorizan a proceder en esa calidad; que dicha representación se encuentra directamente vinculada al contrato de mandato que consagra el artículo 1985 del Código Civil, citado, mediante el cual el representante, quien deviene en el proceso como un mandatario, realiza gestiones en nombre de su mandante, haciendo recaer sobre él los efectos jurídicos de lo convenido en el contrato de mandato, contrato éste que, según*

dispone el artículo citado, puede conferirse por acto auténtico o bajo firma privada o aún por carta;

*Considerando, que ha sido juzgado por esta Suprema corte de Justicia, como corte de Casación, criterio que reafirma ahora, que la representación profesional por parte de los abogados en un proceso judicial, resulta atendible y válida aún si la misma se hace sin contar con autorización expresa e incluso pudiendo efectuarse en audiencia, salvo denegación por parte del representado del mandato invocado, como forma de preservar el ejercicio del derecho de defensa del justiciable y por aplicación del principio; que, en la especie, el actual recurrente invoca la falta de capacidad para actuar en justicia de Armando Arturo Abreu Peguero, persona física que figura en el proceso actuando en representación de los demandantes, en la acción en desalojo por rescisión de contrato de alquiler, mandato expreso que, al entender de esta Sala, como no figura en el expediente bajo la modalidad de acto auténtico o bajo firma privada, y ser cuestionado y atacado por parte del actual recurrente, la referida presunción de mandato se desvanece frente a la obligación del actuante y/o apoderado de demostrar si realmente cuenta con el indicado poder;*

*Considerando, que, además, las expresiones de la corte a-qua en el sentido de que el simple hecho de que Armando Abreu tenga en su poder documentos, no siendo abogado en quien sí se presume el mandato, que alegadamente le permiten accionar en justicia, constituye una desnaturalización de los hechos, puesto que les da un alcance que los mismos no tienen; que, por tanto, la sentencia atacada adolece del vicio denunciado, por lo que la misma debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos. (sic)*

**Considerando:** que, los recurrentes hacen valer los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** En cuanto al sobreseimiento. Violación y desconocimiento de los Artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Errónea interpretación del Artículo 2003 del Código Civil. **Segundo Medio:** En cuanto al medio de inadmisión. Errónea interpretación de de los Artículos 1736, 1173 y 1738. **Tercer Medio:** En cuanto al contrato escrito. Continuación del alquiler después de vencido el término. Errónea interpretación del Artículo 1737 del Código Civil. **Cuarto Medio:** En cuanto al fondo. Falta de prueba. Desnaturalización de los hechos. Violación del Artículo 142 del Código de Procedimiento Civil. **Quinto Medio:** Errónea interpretación del Artículo 1729 del Código Civil, por desconocimiento o negligencia en el desarrollo del medio fundamentado en él.”

**Considerando:** que, en el caso, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia se encuentran apoderadas de un recurso de casación, que tiene su origen en la demanda en rescisión de contrato de inquilinato incoada por Freddy Napoleón Abreu Peguero y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu contra Mario Segundo Malagón Garrido;

**Considerando:** que, procede ponderar en primer término el pedimento de nulidad del emplazamiento en casación, propuesto por los recurridos en su memorial de defensa, fundamentado en que: *“el acto No. 369/2013, del 17 de abril del 2013 diligenciado por el ministerial Pedro de la Cruz Manzueta, sea declarado nulo en virtud de las disposiciones contenidas en el Artículo 70 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que no cumplió con el procedimiento establecido en el numeral 8 del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, correspondiente a las notificaciones en el extranjero; y por vía de consecuencia comprobar que el indicado acto no cumplió su fin consistente en poner en conocimiento de causa a los exponentes del recurso de casación que nos ocupa, a fin de garantizar su derecho de legítima defensa.”*

**Considerando:** que, como consta, la parte recurrida sostiene que la parte recurrente incurrió en violación a su derecho de defensa, en razón de que el emplazamiento en casación fue notificado en el domicilio de su abogado y no así, a persona o domicilio, violando su derecho de defensa;

**Considerando:** que, ciertamente como lo afirma el recurrido, conforme a lo establecido en el Artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, el emplazamiento debe notificarse a persona o a domicilio y que en ese caso se hizo en la oficina de su abogado;

**Considerando:** que, sin embargo, esta Suprema Corte de Justicia ha admitido como válida la notificación hecha en domicilio de elección de las partes, siempre que la notificación, así efectuada, no cause a la parte notificada agravio alguno que lesione o perjudique su derecho de defensa;

**Considerando:** que, procede rechazar dicha excepción de nulidad del acto de emplazamiento en casación, por los motivos siguientes:

En el expediente de que se trata figura el acto No. 369/2013 de fecha 17 de abril del año 2013, contentivo del emplazamiento en casación notificado por el Alguacil Ordinario de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, Pedro de la Cruz Manzueta, a requerimiento de Mario Segundo Malagón Garrido, el cual contiene traslado y notificación en el domicilio elegido de los recurridos, ubicado en la calle seminario No. 60, Plaza Millenium, Local No. 2-C, Ensanche Piantini, oficina del Lic. Manuel Eduardo Méndez Ramírez, en ocasión del acto No. 364-2013, del ministerial Fernando Frías de la Cruz, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;

En dicho acto se hace constar que se notifica el memorial introductivo del recurso de casación, copia del auto dictado por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia autorizando el emplazamiento, así como emplazamiento formal a los recurridos, para que se defiendan con relación al recurso de casación interpuesto;

En particular, en el caso ocurrió que Freddy Antonio Abreu Peguero y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu, recurridos en casación, mediante acto No. 430/2013, de fecha 01 de junio del 2013, constituyeron abogado y produjeron, en tiempo oportuno, memorial para defenderse del recurso de casación interpuesto en su contra; por lo que, resulta evidente que, contrario a lo alegado en su memorial, no sufrieron agravios por la alegada ausencia de emplazamiento en su domicilio en el extranjero;

**Considerando:** que las reglas del debido proceso consignadas en el Artículo 69, numeral 1 de la Constitución de la República, imponen a los jueces el deber de salvaguardar los derechos legítimos de las partes, particularmente, resguardando el derecho que tienen a un juicio apegado a las normas y principios fundamentales protegidos por la Constitución de la República y al derecho de defensa; lo que a juicio de esta jurisdicción ha ocurrido, procediendo en consecuencia, rechazar el alegato de nulidad del emplazamiento, precedentemente examinado;

**Considerando:** que, en el desarrollo de su primer medio, los recurrentes alegan, en síntesis, que:

La recurrente concluyó solicitando el sobreseimiento del conocimiento del proceso hasta tanto se regularizara la renovación de instancia en lo atinente al señor Armando Arturo Abreu Peguero, lo que era necesario porque este demandó en nombre de los señores Freddy Napoleón Abreu y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu y murió en el curso del proceso;

Es de jurisprudencia permanente que “la denuncia o notificación del fallecimiento de un litigante produce la suspensión de la instancia cuando el asunto, al momento de ocurrir ese hecho, no se encontraba en estado de fallo”;

Conforme a los artículo 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil se evidencia la proclamación de la nulidad de los actos realizados sin haberse efectuado la renovación de instancia.

La Corte A-qua justifica el rechazamiento de las conclusiones sobre este aspecto considerando innecesaria la renovación de la instancia; sin embargo, ésta no es la situación discutida, pues no se trata de la terminación del contrato de mandato, sino de la consecuencia que este hecho ocasiona en la instancia, lo cual no puede ser reglamentado por el Artículo 3003 del Código Civil;

Armando Arturo Abreu Peguero era parte del proceso; la demanda originaria como los recursos de apelación y casación se interpusieron en contra de su persona, en calidad de representante de los propietarios, por lo que, el vínculo creado entre las partes en el proceso lo comprende a él. El Artículo 2003 del Código Civil se refiere a la ruptura del vínculo entre el mandante y el mandatario, situación que no cubre o limpia las consecuencias de la intervención del mandatario en el proceso de que se trata;

La relación procesal creada por el mandatario fenecido tiene consecuencias que inciden sobre la marcha del proceso. La renovación de instancia o solución procesal correspondiente no radica en la afirmación de que Armando Arturo Abreu Peguero murió y el poder que se le otorgara fue depositado; que esta situación demanda la renovación, sobre todo cuando la falta de calidad de esta representación fue la causa de casación enviada a la Corte A-qua y se trata de solventar las dificultades que su muerte origina y que deben ser resueltas antes de

continuar con la instrucción del proceso;

**Considerando:** que, respecto de los medios propuestos, la Corte A-qua consignó en su decisión que: *“Considerando: Que el otro medio de inadmisión invocado por la parte intimante, en sus conclusiones principales del recurso de apelación se refiere a que se declare inadmisibles o irrecibibles, sin previo examen del fondo la presente demanda incoada por los hoy intimados, debidamente representados por el señor ARMANDO ARTURO ABREU PEGUERO en contra del intimante, por falta de calidad, falta de derecho para actuar en justicia; petición esta que resulta improcedente y por tanto esta Corte conforme al efecto devolutivo del recurso de apelación, procede RECHAZAR, en razón de que en esta fase fue depositado el Poder Especial de Representación dado por los intimados al señor ABREU PEGUERO y ratificado por el intimante FREDDY NAPOLEÓN ABREU PEGUERO, en su comparecencia personal a la audiencia de fecha 13 de septiembre del 2012 realizada en esta Corte, valiendo también dispositivo este considerando.*

*Considerando: Que esta Corte al avocarse al conocimiento del fondo del presente recurso de apelación, considera pertinente referirse a la solicitud de la parte intimante en sus conclusiones incidentales, en el sentido de que este tribunal “sobresee el conocimiento del recurso de apelación interpuesto por esta parte, hasta tanto se regularice la renovación de instancia en lo atinente al señor ARMANDO ARTURO ABREU PEGUERO, por conducto de quien se apertura la instancia a favor de los hoy intimados, cuyo fallecimiento del señor ARMANDO ARTURO ABREU PEGUERO, no solo porque lo admitan las partes, sino que el acta de defunción ha sido aportada, situación que no deviene necesariamente y en el presente caso, en que tenga que realizarse la renovación de instancia ya que el mandato otorgado al fallecido bajo contrato expiró con su muerte, como así lo dispone el artículo 2003 del código civil, quedando establecido que este señor no era parte en el proceso, por lo que se RECHAZA la referida solicitud de sobreseimiento, valiendo dispositivo este considerando.”*

**Considerando:** que, el Artículo 344 del Código de Procedimiento Civil dispone que: *“En los asuntos que no estén en estado, serán nulos todos los procedimientos efectuados con posterioridad a la notificación de la muerte de una de las partes; no será necesario notificar los fallecimientos, dimisiones, interdicciones o destituciones de los abogados; las diligencias practicadas y las sentencias obtenidas después, serán nulas si no ha habido constitución de nuevo abogado.”*

**Considerando:** que, la interrupción de la instancia por la ocurrencia de alguno de los acontecimientos enumerados por el Artículo 344 del Código de Procedimiento Civil, cuando dicho evento se produzca antes de que el asunto estuviere en estado de ser fallado, las partes podrán retomar su curso siguiendo el procedimiento reglamentado por los Artículos 342 al 351 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la renovación de instancia;

**Considerando:** que, el fallecimiento de un litigante produce la interrupción de la instancia cuando el caso no se encuentre aún en estado de fallo; por lo que, el legislador ha establecido en beneficio de los continuadores jurídicos del litigante fallecido el procedimiento de renovación de instancia, que tiene por objeto preservar su derecho de defensa;

**Considerando:** que, la ley establece como sanción a la inobservancia de la norma, la nulidad de los procedimientos efectuados con posterioridad de la muerte de una de las partes serán nulos, conforme disponen los Artículos 344 al 349 del Código de Procedimiento Civil;

**Considerando:** que, el estudio de la sentencia revela que Armando Arturo Abreu Peguero inició los procedimientos judiciales a nombre y representación de los señores Freddy Napoleón Abreu y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu; de manera que, por tratarse de un actor procesal en virtud de un poder de representación o procuración especial, otorgado en virtud del Artículo 1984 del Código Civil, que permite a una persona otorgar mandato a otra para que actúe en su representación en justicia, resulta evidente que no se trata de una parte en la instancia, propiamente dicha; ya que no actúa en la defensa de intereses propios;

**Considerando:** que, tratándose de un mandatario, las consecuencias procesales que resultan de sus actuaciones conforme al mandato que le fuera otorgado, en el caso, sólo producen efecto respecto de las personas a quienes él representaba, que eran los señores Freddy Napoleón Abreu y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu; que, conforme a derecho, quedan ligados a la instancia iniciada a su requerimiento y que han mantenido a

todo lo largo del proceso;

**Considerando:** que, el examen de la sentencia recurrida revela que la Corte de envío consignó en su decisión haber visto el Poder Especial de Representación otorgado por Freddy Napoleón Abreu y Bienvenida Inocencia Troncoso de Abreu al señor Armando Arturo Abreu Peguero; lo que fue corroborado por las declaraciones otorgadas por las partes en su comparecencia ante la Corte de envío;

**Considerando:** que, si bien es cierto como explica el recurrente, que la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia casó la decisión por el vicio de desnaturalización de los hechos en que incurrió la Corte primigenia al rechazar el medio de inadmisión por falta de calidad del señor Armando Arturo Abreu Peguero propuesta por el actual recurrente, por falta de prueba, en el caso resulta improcedente perseguir la casación de la sentencia recurrida fundamentada en la necesidad de una renovación de la instancia, ya que, el mandato llegó a su término por la muerte del mandatario en cuestión; y al producirse ésta, los demandantes originales asumieron la defensa de sus propios intereses;

**Considerando:** que, en tales condiciones, el sobreseimiento propuesto por el actual recurrente por ante la Corte de envío fue rechazado conforme a derecho, en virtud de que la renovación de instancia resultaba innecesaria, lo que conlleva además que la sanción establecida en el Artículo 344 del Código de Procedimiento Civil no tenga aplicación en el caso; por lo que, procede rechazar el primer medio propuesto por el recurrente;

**Considerando:** que, en el desarrollo de los medios segundo y tercero, reunidos para su examen por convenir a la solución del caso, el recurrente alega en síntesis que:

La terminación del contrato no está sometida a ninguna causa especial que fundamente la demanda, no toma en cuenta si se le otorga o no el uso para el cual fue alquilado el inmueble, sino la condición de que esté o no ocupado por un renegocio o una vivienda. El texto es categórico cuando afirma que el “arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado”. La rescisión de contrato por dar un uso distinto al inmueble no exonera al demandante del cumplimiento del Artículo 1738 del Código Civil, que demanda el otorgamiento de un plazo anticipado al desalojo o desahucio de 180 días si la casa estuviese ocupada con algún establecimiento comercial o de una industria fabril y de 90 días si no estuviere en este caso;

La desnaturalización y la errónea interpretación ocurre porque la Corte a-qua no delimita dos conceptos esenciales: a) el contrato escrito y b) la llegada del término. Cuando el contrato llega al término por el cual fue firmado y las partes se mantienen prestando las correspondientes prestaciones: el propietario no ejerce el desalojo y el inquilino continúa pagando el alquiler surge un fenómeno imposible de soslayar, el contrato cambia su naturaleza de escrito para ser regido por las normas propias al contrato verbal, por lo que es necesario otorgar el plazo correspondiente;

**Considerando:** que, con relación a los alegatos contenidos en los medios segundo y tercero, la Corte a-qua consignó en su decisión que: *“que en la presente demanda no se contempla un contrato verbal, como así lo establece el artículo 1736 del código civil, ya que figura en el expediente el contrato de arrendamiento escrito suscrito entre los hoy litigantes, por lo que el plazo de notificación del desalojo o desahucio no se aplica, y respecto a las disposiciones del artículo 1736 del código que se refieren a la terminación del arrendamiento a la expiración del término fijado en el contrato escrito, tampoco aplica en el presente caso, toda vez que la demanda en cuestión está basada esencialmente en la violación del contrato por dar otro uso al inmueble, no el término del mismo, por lo que este medio de inadmisión invocado se RECHAZA, valiendo dispositivo este considerando.”*

**Considerando:** que, el Artículo 1737 y 1738 del Código Civil disponen que: 1737.- *“El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del plazo fijado, cuando se hizo por escrito, sin necesidad de notificar el desahucio.”*

1738.- *“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 hacen sin escrito”.*

**Considerando:** que, ciertamente, como lo expresan los recurrentes, el contrato de inquilinato concertado por escrito, por determinado tiempo, como ocurre en el caso, al concluir el período pactado y si el inquilino “queda y

se le deja en posesión”, se origina un nuevo contrato, conforme a los términos del Artículo 1738 del Código Civil, lo que significa que en ese caso se produce la tácita reconducción del contrato original, pero ya de manera verbal, cuyos efectos se regulan por el Artículo 1736 de ese Código, que se refiere a los arrendamientos verbales, todo en virtud del precitado Artículo 1738;

**Considerando:** que, en el caso, las partes concertaron un contrato de alquiler, el 15 de diciembre de 1984, por el término de un (1) año, a cuya terminación el inquilino continuó ocupando el inmueble arrendado y pagando el precio del alquiler, por varios años, según consta en la sentencia atacada, por lo que es correcto entender que se produjo un nuevo contrato, esta vez verbal, al concluir la vigencia del contrato escrito, y que sus implicaciones y efectos pasaron a ser regidos por el Artículo 1736 del Código Civil;

**Considerando:** que, contrario a lo que entienden los recurrentes, el cambio fundamental que se origina en este nuevo contrato, ahora verbal, se refiere a la notificación que debe hacer el arrendador al inquilino 180 días previos al desahucio para el caso de que el local haya sido utilizado para fines comerciales o industria fabril, o 90 días, para el caso de que el inmueble fuera alquilado para otros fines; que, en el caso ocurrente, por existir un contrato de arrendamiento anterior, no es posible admitir que una vez llegado su término, la intervención del Artículo 1738 del Código Civil suprima de pleno derecho las demás condiciones preestablecidas por las partes, en el entendido de que su aplicación no significa que el contrato, que envuelve obligaciones y derechos concertados por las partes, dejara de existir;

**Considerando:** que, a juicio de estas Salas Reunidas el hecho de que, por efecto de la reconducción se produjera una modificación en el término y la modalidad de desahucio, no significa que se hayan variado las demás condiciones del contrato, sobre todo cuando la razón invocada por la parte recurrida para demandar en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios es la violación de lo acordado entre las partes, consignado en los Artículos Segundo y Sexto del contrato, en los cuales se establece que: “*ARTICULO SEGUNDO: OBLIGACIONES DEL INQUILINO: EL INQUILINO asume voluntariamente, por la firma de este contrato (...) 2. ABSTENERSE de ceder total o parcialmente, gratuita u onerosamente, los derechos adquiridos en virtud de este contrato, salvo que se disponga más adelante, en este contrato POR ESCRITO, lo contrario o que posteriormente a la presente fecha EL PROPIETARIO otorgue autorización ESCRITA en tal sentido. (...) 4. No hacer cambio o distribución nueva en el local alquilado sin autorización previa y POR ESCRITO del PROPIETARIO (...)*”

*ARTICULO SEXTO: CAUSAS DE RESCISION: Toda violación a cualquiera de las obligaciones, principales o accesorias, resultantes del presente dará lugar a su rescisión; pero antes de producirse esta o cualquier otra acción (excepto por falta de pago de alquileres) debe mediar una puesta en mora concediéndose tres (3) días francos a la parte en falta para la ejecución de la obligación incumplida”.*

**Considerando:** que, a juicio de estas Salas Reunidas, un contrato es un todo en el que se convienen derechos y obligaciones y que uno de los elementos esenciales que lo caracteriza es que puede ser modificado a voluntad de las partes; que, asimismo, se ha establecido que el Artículo 1738 del Código Civil encuentra aplicación en aquellos casos, como en el caso, en los cuales las partes no hayan convenido expresamente en el contrato una fórmula para resolver la situación que se origina cuando ninguna persigue la renovación del acuerdo ni la definitiva terminación del mismo a través del desalojo, voluntario o forzoso;

**Considerando:** que dicho contrato es el que regula las relaciones entre el propietario y arrendatario, no obstante la modificación de las formalidades previas al desahucio del inquilino; quien, al término del contrato escrito quedaría desamparado respecto de las acciones que pudiera utilizar el propietario en su contra; si el contrato original se juzgara como inexistente;

**Considerando:** que, es facultad de los jueces del fondo indagar la intención de las partes contratantes, tanto en los términos empleados por ellas en el propio contrato, como en todo comportamiento ulterior de naturaleza a manifestarla; que en el caso, al disponer el artículo segundo del contrato, que el inquilino no podría ceder, prestar, arrendar, ni total ni parcialmente la parte del inmueble objeto del presente contrato a menos que se proveyera de una autorización por escrito del propietario; contrario a lo que expresan los recurrentes, la Corte a-qua pudo comprobar, de lo que deja constancia en su decisión, que los recurrentes facilitaron el inmueble a terceras

personas e hicieron modificaciones al mismo sin haber obtenido la autorización correspondiente;

**Considerando:** que, si bien los Artículos 1737 y siguientes establecen en beneficio del inquilino plazos ampliados para preservar sus derechos y bienes en caso de desalojo o desahucio, el beneficio del plazo no libera al inquilino del cumplimiento de las demás obligaciones asumidas en virtud del contrato escrito, que fijó los derechos y obligaciones de las partes, condiciones sin las cuales, el consentimiento de ambas no se hubiera otorgado; por lo que, la Corte A-qua al rechazar el medio de inadmisión actuó correctamente, ya que el plazo de 180 días prescrito en el Artículo 1736 se aplica en caso de desahucio por la necesidad del propietario de utilizar o ocupar el inmueble, lo que no se produjo en el caso, ya que el fundamento de la demanda fue la violación de las obligaciones contractuales; en tales circunstancias, en el fallo impugnado no se ha incurrido, como alegan los recurrentes, en las violaciones alegadas; por lo que, procede desestimar los medios de casación analizados, por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal;

**Considerando:** que, en el desarrollo del cuarto medio, el recurrente alega en síntesis que:

La Corte recurre al artificio de adoptar declaraciones aisladas y fuera del contexto en que se expusieron por las partes en la comparecencia personal.

El hoy recurrente admite que el inmueble fue alquilado para dedicarlo exclusivamente para fines de vivienda y negocio de preparación y venta de comida.

El recurrente no desvió el uso para el cual alquiló el inmueble, siguió siendo este objeto de uso para la preparación y venta de comida, situación que quedó comprobada, tampoco lo cedió a otra persona. No existe prueba escrita ni testimonial para corroborar la conclusión a la cual llegó la Corte.

El hecho de que haya albergado temporalmente a una hermana en el establecimiento comercial y residencia no puede considerarse como uso distinto para el que fue alquilado. La carnicería se trata de un negocio conexo de preparación y venta de comida.

La declaración del testigo tampoco constituye un elemento de prueba idóneo. Se copia la cita insertada en la sentencia: "quien manifestó trabajar en la fabricación de piezas mencionadas, haciendo trabajos cuando se lo requieren, no de manera diaria y que los materiales eran propiedad del hoy intimante".

En cuanto a las fotografías se refieren a la ambientación del lugar donde opera el establecimiento de preparación y venta de alimento. Adecuación que se dirige más bien a la higienización del lugar.

**Considerando:** que, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio de que los medios de casación deben ser dirigidos contra los aspectos que fueron objeto de ponderación en la sentencia impugnada, es decir, contra aquellos puntos juzgados, en sus motivaciones o en su dispositivo; que en el caso, la violación en que se sustenta el medio alegado, se limita a invocar cuestiones de hecho cuya apreciación corresponde a los jueces de fondo, escapando al control casacional, salvo desnaturalización, lo que no ha sido probado en el caso, por lo que, resulta inadmisibles;

**Considerando:** que, en el desarrollo de su quinto medio de casación, el recurrente alega, en síntesis, que:

Errónea interpretación del Artículo 1729 del Código Civil, por desconocimiento o negligencia;

El contrato no define en lo que consiste la preparación de comida y venta, sin embargo para llevar a cabo esa actividad es necesario adecuar el local mínimamente para el desarrollo de esta actividad, esto implica una autorización implícita completada con el aumento sustancial del precio de alquiler.

Era necesario observar si la ambientación del lugar desnaturalizaba el propósito para el cual fue alquilado.

**Considerando:** que, la Corte A-qua consignó en su decisión que: *"5) Que el intimante en declaraciones vertidas en audiencia de esta Corte, en fecha 8 de noviembre del 2012, manifestó "la parte se ha partido hace un tiempo, y ya no la tengo como vivienda, está como negocio"; declarando también y según consta en la TRANSCRIPCIÓN DE ACTA DE AUDIENCIA, depositada en el expediente, en audiencia celebrada en el tribunal de primer grado, en fecha 23 de octubre del 2008, respecto a la pregunta de que si había un salón en la vivienda, "le permití provisionalmente para guardar equipos a mi cuñada y operar un tiempo cuando vendió la casa", y más adelante declara en esa*

misma audiencia que tiene una carnicería como parte de su negocio y ha tenido también un taller de herrería. 6) Que en fecha 17 de octubre del 2008, y según TRANSCRIPCIÓN DE ACTA DE AUDIENCIA, también anexa al expediente, se produjo un descenso al inmueble objeto del presente litigio, determinándose la existencia de la Carnicería Yaque, y el amontonamiento en el patio de una serie de maquinarias y hierros, así como la fabricación de piezas de herrería. 7) Que en este descenso se escuchó al testigo RAUL BELTRE, quien manifestó trabajar en la fabricación de las piezas mencionadas, haciendo trabajos cuando se lo requieren, no de manera diaria, y que los materiales eran del hoy intimante. 8) Que figuran en el expediente fotografías que corroboran la existencia de la carnicería y del salón de belleza, así como una fotografía en la que se observa una lavandería.

**Considerando:** que, según el contrato concertado el propietario del inmueble autorizó el uso del inmueble única y exclusivamente para “vivienda y negocio de preparación y venta de comida”; prohibiendo al inquilino de manera expresa cesión a terceros y el uso del inmueble para propósitos distintos de aquellos que han sido convenidos;

**Considerando:** que, contrario a lo alegado y conforme a las declaraciones del recurrente por ante el tribunal de primer grado y corte de apelación, la Corte pudo verificar que el inquilino incurrió en violación a los términos del contrato por haber admitido el establecimiento de negocios de salón de belleza, lavandería y herrería, que en nada se relacionan con la preparación de comida; por lo que, contrariamente a lo alegado por el recurrente, las motivaciones de la Corte A-qua relativas al uso indebido dado al inmueble por el inquilino, no se fundamentaron única y exclusivamente en la existencia de un negocio de carnicería, que si bien es cierto cae dentro de la categoría de “preparación y venta de comida” establecida en el contrato, por su particular naturaleza, requiere de condiciones especiales y autorizaciones;

**Considerando:** que, resulta evidente, que la Corte A-qua comprobó, por el análisis de la prueba sometida a su consideración, que el actual recurrente, Mario Segundo Malagón, en su calidad de inquilino, incurrió en violación a los términos establecidos en el contrato de inquilinato; por lo que, procede rechazar el quinto medio analizado;

**Considerando:** que, en el desarrollo de su sexto y último medio, el recurrente alega, que:

Freddy Napoleón Abreu declaró libre y voluntariamente que el propósito de la demanda radicaba en el interés que tenía de ocuparla con su familia debido a que sus hijos estudiaban en la provincia Peravia y debían viajar todos los días a la ciudad de Santo Domingo.

Estas declaraciones encierran pretensiones propias de las demandas en entrega de inmueble para ser ocupado por su propietario, en las cuales la ley exige formular una petición a la Comisión del Control de Alquileres y Desahucios; formalidad indispensable y previa a la demanda;

**Considerando:** que, la Corte A-qua consignó en su decisión, que: *“la segunda excepción declinatoria también resulta improcedente y por tanto se RECHAZA, en razón de que la presente demanda se refiere a la Rescisión de un contrato y Reparación de Daños y Perjuicios, basada en la violación de un contrato por darle otro uso al inmueble del acordado de forma contractual, demanda esta no prescripta en las disposiciones del artículo 3 del Decreto 4807 del 1959, por lo que al ser la CUARTA SALA DE LA CÁMARA CIVIL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, un tribunal de derecho común y no atribuyéndose de manera expresa esta demanda a otro tribunal, esta Cámara resultó ser competente para conocerla, por lo que, esté considerando vale dispositivo”.*

**Considerando:** que, tal y como lo explicó la Corte A-qua, las causas que provocaron la interposición de la demanda en rescisión de contrato se fundamentaron en la violación a las disposiciones contractuales y no en el uso que pretendía dársele al inmueble una vez rescindido el contrato, que cae dentro del derecho de disposición que tiene el propietario sobre el inmueble;

**Considerando:** que, en tal virtud, la demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios se inscribe dentro de la competencia del tribunal de primera instancia que fuera correctamente apoderado para conocer del asunto, y por extensión de la Corte de Apelación que resultó apoderada por la sentencia de envío dictada por la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia; que, en tales condiciones, el sexto medio propuesto por el recurrente debe ser rechazado;

**Considerando:** que, del examen general de la sentencia impugnada revela que dicho fallo contiene una exposición completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que han permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la sentencia impugnada no se ha incurrido en los vicios señalados por el recurrente y que, por el contrario, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho, por lo que, el último medio examinado debe ser desestimado y, con ello, el presente recurso de casación.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

**PRIMERO:** Rechazan el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 28-2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 31 de enero de 2013, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan al recurrente al pago de las costas procesales, ordenando su distracción en beneficio de los Licdos. Vingy Omar Bello y Ellis J. Beato R., abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en su audiencia del dieciocho (18) de febrero de 2015, años 171<sup>º</sup> de la Independencia y 152<sup>º</sup> de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Esther Elisa Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Ortega Polanco, Banahí Báez de Geraldo y Blas Rafael Fernández Gómez. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran, en la audiencia pública del día, mes y año expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.