

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 31 de agosto de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Baudilio Antonio Pérez Molina.

Abogado: Lic. Arsenio Enrique Rodríguez Pérez.

Recurrido: Gerinaldo Vásquez Torres.

Abogado: Lic. Santos Manuel Casado Acevedo.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Casa.*

Audiencia pública del 18 de marzo 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, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 137/2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, el 31 de agosto de 2011, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Baudilio Antonio Pérez Molina, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0109141-5, domiciliado y residente en la calle 43 número 20, sector El Embrujo 3ero., Santiago de los Caballeros; actuando a nombre y representación de María Zeneida Pérez Molina, María Guadalupe Pérez Molina, Lucas Antonio Pérez Molina, José Leonte Pérez Molina y Numas Bolívar Pérez Molina; quienes tienen como abogado constituido al Lic. Arsenio Enrique Rodríguez Pérez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0287571-7, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero esquina Entrada Dorado II, sector El Dorado II, Santiago de los Caballeros; con estudio ad-hoc en la calle Dra. Carmen Mendoza No. 96, 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 19 de enero de 2012, suscrito por el Lic. Arsenio Enrique Rodríguez Pérez, abogado de los recurrentes, Baudilio Antonio Pérez Molina, quien actúa en su propio nombre y a nombre y representación de María Zeneida Pérez Molina, María Guadalupe Pérez Molina, Lucas Antonio Pérez Molina, José Leonte Pérez Molina y Numas Bolívar Pérez Molina, 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 18 de abril de 2012, suscrito por el Lic. Santos Manuel Casado Acevedo, abogado del recurrido, Gerinaldo Vásquez Torres;

**Vista:** la sentencia No. 226, de fecha 9 de junio del 2010, 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 24 de abril del 2013, estando presentes los Jueces: Julio César Castañeros Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Manuel Ramón Herrera Carbuccion; Víctor José Castellanos Estrella, Sara Isahac Henríquez Marín, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hiroito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco A. Ortega Polanco; y al Magistrado: Antonio Sánchez Mejía, Juez de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por los recurrentes, así como los Artículos 1, 20 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 marzo de 2013, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte: los Magistrados Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría; 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 30 de octubre del 1986, Gerinaldo Vásquez Torres compró en la suma de RD\$38,000.00, a José D. Soto G. y Faustino Rosario "El Punto Comercial ubicado en la calle Pedro M. Hungría número 7 de esta ciudad."

En fecha 19 de noviembre del 1986, Enrique Pérez Grullón en calidad de propietario cedió en inquilinato a Gerinaldo Vásquez Torres, la casa No. 7, ubicada en la calle Pedro M. Hungría, para ser utilizada únicamente como local comercial, por un período de 10 años.

En fecha 17 de mayo del 2002, el Control de Alquiler de Casas y Desahucios emitió la resolución No. 85-2002, concediéndole al propietario autorización para iniciar el desalojo, en el plazo de 6 meses;

En fecha 5 de diciembre del 2002, la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, otorgó a los propietarios autorización para iniciar el procedimiento de desalojo, una vez vencido el plazo de 8 meses;

En fecha 13 de febrero del 2004, Baudilio Antonio Pérez Molina, actuando por sí y a nombre y representación de sus hermanos, María Zeneida Pérez Molina, María Guadalupe Pérez Molina, Lucas Antonio Pérez Molina, José Leonte Pérez Molina y Numas Bolívar Pérez Molina; herederos y causahabientes de Enrique Pérez, propietario original del inmueble, demandaron a Gerinaldo Vásquez Torres en desalojo del inmueble.

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

- 1) Con motivo de una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por Baudilio Antonio Pérez Molina, por sí y a nombre y representación de María Zeneida Pérez Molina, María Guadalupe Pérez Molina, Lucas Antonio Pérez Molina, José Leonte Pérez Molina y Numas Bolívar Pérez Molina, contra Gerinaldo Vásquez Torres; la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago dictó, en fecha 01 de enero de 2005, la sentencia No. 127, de cuyo dispositivo es el siguiente: **"PRIMERO: RECHAZA el fin de inadmisión promovido por la parte demandada, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; SEGUNDO: DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en Resciliación de contrato de alquiler y en desalojo, incoada por el señor BAUDILIO ANTONIO PÉREZ MOLINA, quien actúa por sí y en representación de sus hermanos MARÍA ZENEIDA PÉREZ MOLINA, MARÍA GUADALUPE PÉREZ MOLINA, LUCAS ANTONIO PÉREZ MOLINA, JOSÉ LEONTE PÉREZ MOLINA y NUMAS BOLÍVAR PÉREZ MOLINA, en contra del señor GERINALDO VÁSQUEZ TORRES, notificada por acto No. 0030/2004, de fecha 13 de febrero del 2004, del ministerial Abraham Salomón López, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, por haber sido interpuesta conforme a la materia; TERCERO: DECLARA RESCINDIDO el contrato de alquiler intervenido entre los señores ENRIQUE PÉREZ GRULLÓN y GERINALDO VÁSQUEZ TORRES, respecto a la casa No. 7, ubicada en la calle Pedro Manuel Hungría, del sector Hospedaje**

Yaque, de esta ciudad de Santiago; **CUARTO:** ORDENA el desalojo del inquilino, señor GERINALDO VÁSQUEZ TORRES, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la casa No. 7, ubicada en la calle Pedro Manuel Hungría del sector Hospedaje Yaque, de esta ciudad de Santiago; **QUINTO:** CONDENA al señor GERINALDO VÁSQUEZ TORRES, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LICDO. JOSÉ FRANCISCO RODRÍGUEZ y EL DR. PEDRO LUIS JORGE CRUZ, abogados que afirman estarlas avanzando; **SEXTO:** DISPONE la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso”.

- 2) Contra la sentencia indicada en el numeral anterior, Gerinaldo Vásquez Torres, interpuso recurso de apelación, respecto del cual, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago dictó, en fecha 06 de abril de 2006, la sentencia No. 00075/2006, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA nulo y sin ningún efecto jurídico, el recurso de apelación interpuesto por el señor GERINALDO VÁSQUEZ TORRES, contra la sentencia civil No. 127, dictada en fecha Primero (1º) del mes de febrero del año Dos Mil Cinco (2005), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por los motivos expuestos en la presente decisión; **SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, señor GERINALDO VÁSQUEZ TORRES, al pago de las costas, con distracción de las mismas a favor de los LICDOS. JOSÉ FRANCISCO RODRÍGUEZ CORDERO y el DR. PEDRO LUIS JORGE CRUZ, abogados que afirman estarlas avanzando en su mayor parte”.
- 3) Contra la sentencia descrita en el numeral que precede, Gerinaldo Vásquez Torres interpuso recurso de casación, sobre el cual, la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia dictó, la sentencia No. 226, de fecha 9 de junio del 2010, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago el 6 de abril de 2006, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas procesales.”
- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, como tribunal de envío dictó, el 31 de agosto del 2011, la sentencia No. 137/2011, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte recurrida; **SEGUNDO:** declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia No. 127 de fecha primero (1ero) de enero del año 2005, dictada en atribuciones civiles por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; **TERCERO:** ordena agregar al final del ordinal cuarto del dispositivo de sentencia, que dicho desalojo está condicionado a que los propietarios lleguen a un acuerdo con el inquilino o que haya una decisión judicial en cuanto al punto comercial, reconocido a este último; **CUARTO:** confirma dicha sentencia en los demás aspectos; **QUINTO:** compensa las costas entre las partes.”
- 5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación interpuesto por Baudilio Antonio Pérez Molina, por sí y a nombre y representación de María Zeneida Pérez Molina, María Guadalupe Pérez Molina, Lucas Antonio Pérez Molina, José Leonte Pérez Molina y Numas Bolívar Pérez Molina, la cual es objeto de examen y decisión por esta sentencia;

**Considerando:** que, en ocasión del primer recurso de casación interpuesto por Gerinaldo Vásquez Torres, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, al momento de dictar su decisión, casando y enviando el conocimiento del asunto por ante la Corte a-quá, hizo constar los motivos siguientes: **“Considerando, que la Corte a-quá fundamenta su decisión en que “el recurso de apelación fue notificado al abogado de la parte recurrida, por consiguiente no cumple con las disposiciones de los artículos 68 y 456 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a que debe ser notificado a la persona o en el domicilio del recurrido, a pena de nulidad; que la solución del artículo 456 parte del hecho de que se presume que el mandato ad-litem del abogado cesa con la instancia; que a partir de esa cesación del mandato del abogado se presume también que carece de poder no solo para interponer apelación y realizar los actos relativos a esa nueva instancia, sino que carece de poder para realizar todo acto procesal a nombre de la parte, incluso el de recibir la notificación del recurso de apelación en su persona o en su domicilio,**

como ocurre en el presente caso; que el presente recurso debe ser declarado nulo, por ser contrario a la Constitución de la República y contener vicios de fondo como la falta de poder para actuar en justicia”, concluyen los razonamientos de la Corte a-qua;

*Considerando, que si bien es cierto que la violación a los preceptos del artículo 456 del Código de Procedimiento Civil están sancionados con la nulidad del acto de apelación, dicha nulidad es de forma, y, por tanto, está sometida al régimen de los artículos 35 y siguientes de la Ley núm.834 de 1978, los cuales imponen al proponente de la excepción aportar la prueba del agravio que la irregularidad causante de la nulidad le haya ocasionado; que, en tales circunstancias, los jueces no pueden suplir de oficio el agravio que pueda causar la irregularidad del acto a su destinatario, cuando éste último no invoca agravio alguno, como en el caso ocurrente;*

*Considerando, que además, tal y como alega el recurrente, la Corte a-qua no ponderó el acto núm.457/2005, de fecha 25 de febrero de 2005, del ministerial Eduardo Peña, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se rectifica el mencionado acto de apelación, notificando el mismo al señor Baudilio Pérez en su persona, dentro del plazo de la apelación, el cual fue depositado a la Corte a-qua, según consta en el inventario de documentos recibidos por secretaria en fecha 4 de mayo de 2005;*

*Considerando, que los abogados reciben de sus clientes un mandato para un litigio y en esa calidad no necesitan presentar ningún documento que los acredite como tales, a excepción de los casos en que la ley exige la presentación de una procuración especial para que puedan representar a sus clientes, lo que no sucede en la especie; que, además, la representación que exige el artículo 39 de la Ley núm.834 de 1978, no se refiere a los abogados; que, por tales motivos, al realizar las partes recurridas constitución de abogado en apelación, mediante acto núm. 43/2005 de fecha 23 de febrero de 2005, la Corte a-qua no podía deducir de oficio la falta de mandato del abogado para representarlas;*

*Considerando, que, el estudio de la sentencia atacada y los documentos que le acompañan evidencian, como bien lo alega el recurrente, que las partes envueltas en el presente asunto, en particular la apelada, no invocaron nulidad procesal alguna; que, en consecuencia, al haber la Corte a-qua declarado de oficio la nulidad del acto de apelación, sin pedimento en ese sentido por la parte supuestamente afectada y sin, obviamente, haber demostrado agravio alguno, incurrió en el vicio de motivación errónea y fallo extrapetita, como se denuncia en los medios examinados, por lo que la sentencia atacada debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos;”*

**Considerando:** que procede, en primer término, examinar y decidir el medio de inadmisión propuesto por Gerinaldo Vásquez Torres, parte recurrida, por ante Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, por tratarse de una cuestión prioritaria;

**Considerando:** que, en su memorial de defensa, el recurrido propone la inadmisibilidad del recurso de casación, fundamentado en que:

El recurso de casación fue interpuesto fuera del plazo de los treinta (30) días previsto por el Artículo 5 de la Ley No. 491/08;

La parte recurrente en casación no notificó el recurso ni en el domicilio del recurrido, ni en su persona, sino en el domicilio de los abogados y por otro lado, por domicilio desconocido en violación al Artículo 6, 7 y 8 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Los recurrentes no cumplen con el voto de la ley, ya que no señalan ni un sólo medio, limitándose a desarrollar un historial de los hechos; siendo indispensable que el recurrente enuncie los medios de casación y desarrolle los mismos, aunque sea de manera sucinta en el memorial introductorio del recurso, es decir, explique los motivos en que se fundamentan y en qué consisten las violaciones a la ley;

**Considerando:** que, en cuanto al medio de inadmisión fundado en la extemporaneidad del recurso de casación, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia han podido comprobar la notificación de la sentencia impugnada a la parte recurrente, lo que se verifica por el acto de alguacil No. 800/2011, instrumentado por el ministerial Luis Germán Collado, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia de

Distrito Judicial de Santiago, en fecha 14 de diciembre del año 2011; que, el plazo regular para el depósito del memorial de casación, por ser franco, vencía el sábado 14 de enero del 2012; extendiéndose 5 días, hasta el 19 de enero, en razón de la distancia de 155 kilómetros que media entre Santiago y la ciudad de Santo Domingo, asiento de la Suprema Corte de Justicia; por lo que, resulta evidente que dicho recurso interpuesto en fecha 19 de enero del 2012, fue hecho dentro del plazo legalmente establecido, y, por lo tanto, procede rechazar dicho medio de inadmisión;

**Considerando:** que, en cuanto al medio de inadmisión derivado de la inobservancia de los artículos 6, 7 y 8 de la Ley de Procedimiento de Casación, Las Salas Reunidas mantiene el criterio de que:

En el expediente de que se trata figura el acto No. 56/2012, de fecha 02 de febrero del año 2012, notificado por Juan José Mercado, alguacil ordinario del Juzgado de Paz para Asuntos Municipales, el cual contiene traslado y notificación al estudio profesional de Santos Manuel Casado Acevedo, abogado constituido de Jerinaldo Vásquez Torres;

En dicho acto se hace constar que se notifica: “Constitución de Abogado y Notificación del Memorial de Casación depositado ante la Suprema Corte de Justicia, contra la Sentencia No. 137-2011, de fecha 31 de agosto del año 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la Vega, a los fines de ponerlo en conocimiento del presente acto”;

El examen del expediente revela que la parte recurrida hizo constitución de abogado, mediante acto No. 95/2012, de fecha 16 de febrero del 2012 y produjo su memorial de defensa en tiempo oportuno; que si bien el acto de emplazamiento en casación debe contener, además de las formalidades exigidas a pena de nulidad por el artículo 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las enunciaciones prescritas, también a pena de nulidad, por el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil; no es menos válido que la parte recurrida, como se ha dicho, a pesar de no haber sido notificada en su domicilio real ni a su persona, constituyó abogado y formuló sus medios de defensa en tiempo hábil, por lo que, por aplicación de la máxima, ya consagrada legislativamente, de que “no hay nulidad sin agravios”, y en vista de que dicha parte no sufrió en este caso agravio alguno, los citados textos legales, en particular el indicado artículo 6, cuyo propósito es que el recurrido reciba a tiempo el referido acto de emplazamiento y produzca oportunamente su memorial de defensa, no fueron violados; por lo que, procede rechazar el pedimento del recurrido, en el sentido preanalizado;

**Considerando:** que, en cuanto al medio de inadmisión fundado en la ausencia de medios de casación del recurso de casación, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia han podido verificar que, ciertamente como lo alega el recurrido, el memorial de casación no enuncia, de manera específica, los medios en que se fundamenta; sin embargo, en su memorial los recurrentes consignan alegatos dirigidos contra las motivaciones dadas por la Corte A-qua, que a juicio de Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia merecen ser respondidos, por lo que, procede rechazar el tercer medio de inadmisión propuesto, por improcedente y mal fundado y proceder a examinar dichos alegatos;

**Considerando:** que, en su memorial los recurrentes alegan, en síntesis, que:

En el ordinal tercero de dicha sentencia ordena agregar al final del ordinal cuarto del dispositivo de dicha sentencia que el desalojo está condicionado a que los propietarios lleguen a un acuerdo con el inquilino o que haya una decisión judicial en cuanto al punto comercial, lo cual contradice lo establecido en el contrato de inquilinato celebrado entre Enrique Pérez y Gerinaldo Vásquez Torres;

El propietario en ningún momento reconoció el punto comercial, ya que dicha negociación fue realizada entre José D. Soto antiguo inquilino y Gerinaldo Vásquez Torres, actual inquilino del local, negociación realizada independientemente de Enrique Pérez;

El contrato original fue realizado entre Enrique Pérez Grullón (propietario) y José D. Soto (Inquilino primero), y que el propietario consintió en que se hiciera un nuevo contrato a nombre de Gerinaldo Vásquez, ya que este último había negociado el local alquilado con el inquilino original;

El propietario reconoció únicamente la operación entre José D. Soto y Gerinaldo Vásquez Torres.

El Artículo 464 del Código de Procedimiento Civil establece que no podrá establecerse demanda nueva en grado de apelación, a menos que se trate de una compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal; por lo que, Gerinaldo Vásquez Torres, tenía que demandar en primera instancia lo relativo al punto comercial, ya que al hacerlo ante la Corte de La Vega introdujo elementos nuevos al proceso, lo que no está permitido.

**Considerando:** que, con relación a los puntos controvertidos, la Corte de envío hizo constar en la sentencia impugnada que:

*“CONSIDERANDO: que, sin embargo, resulta ilógico en el caso de la especie ordenar el desalojo puro y simple del inmueble, sin reconocer al inquilino el derecho que le fue conferido en cuanto a la titularidad del punto comercial por el propietario arrendador originario, el cual se transmite a los nuevos propietarios, quienes están obligados a respetarlo;*

*CONSIDERANDO: que como bien alega la parte recurrente en esta jurisdicción de apelación y demandada en primer grado, a la hora del tribunal a-quo emitir la preindicada sentencia no tomó en cuenta que el inquilino tiene el derecho de propiedad sobre el punto comercial en el inmueble alquilado donde funciona un negocio de venta de pollos en el Hospedaje Yaque, de la ciudad de Santiago de los Caballeros y que ocupa por más de 24 años.*

*CONSIDERANDO: que en el caso de la especie, si bien es cierto que los propietarios del inmueble tienen derecho de ocuparlo personalmente o por un tercero que lo haga por su cuenta en reconocimiento de su legítimo derecho de propiedad consagrado en nuestra ley sustantiva, no menos cierto es que para desalojar el inquilino debe previamente ser desinteresado o llegar a un acuerdo con este en cuanto al punto comercial que le fue reconocido por escrito en el contrato de inquilinato.”*

**Considerando:** que, por ante la jurisdicción de primer grado que primitivamente fue apoderada de manera exclusiva de la demanda en “desalojo y/o desahucio”, la parte demandada original se limitó a concluir, primeramente y de manera incidental, de la forma siguiente: *“PRIMERO: Que sea declarada inadmisibile la presente demanda por falta de calidad, por no ser propietario del inmueble que se pretende desalojar. Que se condene al pago de las costas del proceso. Solicita un plazo de 15 días para ampliar conclusiones”. (sic).* Y sobre el fondo concluyó de la manera siguiente: *“Que sea rechazada la presente demandada en desalojo y/o desahucio, incoada por el señor BAUDILIO y compartes, por improcedente, mal fundada y carente de base legal. Segundo: Que condenéis a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento, en distracción y provecho de los LCDOS. JUAN TAVERAS Y FELIX VARGAS, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad. TERCERO: Que nos otorgue un plazo de 15 días para ampliar y sustentar nuestras conclusiones más otro plazo de 15 días para producir las réplica y contrarréplica”. (sic).* Y como se observa más arriba dicha jurisdicción se limitó a rechazar el medio de inadmisión, declarar rescindido el contrato de alquiler y a ordenar el desalojo de Gerinaldo Vásquez Torres, del inmueble de que se trata.”

**Considerando:** que, conforme se desprende del acto No. 457/2005, de fecha 25 de febrero de 2005, instrumentado por el ministerial Eduardo Peña, alguacil ordinario de la Segunda Cámara Penal de Santiago, contenido del recurso de apelación incoado por Gerinaldo Vásquez Torres, en contra de la indicada sentencia, dicho recurrente concluyó en ese acto introductivo del recurso de la forma que se indica a continuación: *“PRIMERO: Declarar bueno y válido el presente recurso de Apelación interpuesto por mí requeriente señor GERINALDO VASQUEZ TORRES, en contra de la sentencia Civil No. 127 de fecha 1/2/2005, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, la cual se encuentra copiada en parte anterior del presente acto; SEGUNDO: Que revoquéis la apelada sentencia en todas sus partes y por vía de consecuencia dejar sin ningún valor y efecto jurídico la demanda incoada por el señor DR. BAUDILIO ANTONIO PÉREZ MOLINA, quien actúa por sí y en representación de sus hermanos MARÍA ZENEIDA PÉREZ MOLINA, MARÍA GUADALUPE PÉREZ MOLINA, LUCAS ANTONIO PÉREZ MOLINA, JOSÉ LEONTE PÉREZ MOLINA y NUMAS BOLÍVAR PÉREZ MOLINA, mediante acto de alguacil No. 0030/2004 de fecha trece de febrero del año dos mil cuatro (2004) de los del protocolo del ministerial Abraham Salomón López, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, por improcedente y mal fundado, en razón de que previamente a dicha demanda había*

que resolver lo relativo al punto comercial que ha sido aceptado y reconocido por el finado propietario señor ENRIQUE PÉREZ GRULLÓN, según consta en el ordinal Duodécimo del contrato de inquilinato intervenido entre este señor y el concluyente GERINALDO VASQUEZ TORRES, en fecha diecinueve de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1986) y por no prestarse dicho local litigioso para vivienda ya que el mismo está ubicado, en el local No. 7 de la calle Pedro M. Hungría, en el centro del sector Hospedaje Yaque de esta ciudad, zona esta puramente comercial y sobre todo por estar el concluyente al día en el pago de sus mensualidades; TERCERO: que los señores DR. BAUDILIO ANTONIO PÉREZ MOLINA, MARÍA ZENEIDA PÉREZ MOLINA, MARÍA GUADALUPE PÉREZ MOLINA, LUCAS ANTONIO PÉREZ MOLINA, JOSÉ LEONTE PÉREZ MOLINA y NUMAS BOLÍVAR PÉREZ MOLINA, sean condenados al pago de las costas con distracción y provecho de los LICDOS JUAN ENRIQUE ARIAS Y SANTOS MANUEL CASADO ACEVEDO, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte.”(sic)

**Considerando:** que, sobre esas conclusiones la Corte a qua, entre otras cosas falló, para lo que aquí importa, lo siguiente: “**TERCERO:** ordena agregar al final del ordinal cuarto del dispositivo de sentencia, que dicho desalojo está condicionado a que los propietarios lleguen a un acuerdo con el inquilino o que haya una decisión judicial en cuanto al punto comercial, reconocido a este último.” (sic).

**Considerando:** que, como puede observarse, el apelante Gerinaldo Vásquez Torres, al introducir en su acto de apelación unas pretensiones que no fueron articuladas en la demanda inicial y por tanto, no discutidas en primer grado, ni sometidas a título de demanda reconvenional por ante aquella jurisdicción, y la Corte a-qua al agregar en el dispositivo de su sentencia “que dicho desalojo está condicionado a que los propietarios lleguen a un acuerdo con el inquilino o que haya una decisión judicial en cuanto al punto comercial, reconocido a este último,” evidentemente que con ello violentaron el principio de la inmutabilidad del litigio, y más aún, el principio de relevante matiz de orden público, como lo es el doble grado de jurisdicción, pues propusieron en la sombra una cuestión que indefectiblemente muta el objeto y la causa de la demanda originaria, es decir, las respectivas pretensiones de las partes, cuyas pretensiones, como ya se ha visto, se concretizaron a solicitar pura y simplemente la resiliación del contrato de inquilinato y el consecuente desalojo, concluyendo la parte demandada solicitando el rechazo de dicha demanda, sin incluir nada que tuviera que ver con lo relativo a un pretendido punto comercial que apareció subrepticamente en grado de apelación, luego de un envío dispuesto por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

**Considerando:** que, en esa línea de pensamiento es preciso destacar, que es pacífico en doctrina como en jurisprudencia, que el apoderamiento del juez con la demanda inicial debe permanecer, en principio, inalterable durante el devenir del proceso, de lo cual resulta, en principio, la prohibición de las demandas nuevas en grado de apelación; salvo lo previsto expresamente en el Artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, lo que no ocurrió en el caso; cuestión esta que se fundamenta en la necesidad de evitar la transgresión al doble grado de jurisdicción, que es, como se dijo en línea anterior, enteramente de orden público;

**Considerando:** que, la aplicación del aludido principio tiende también a evitar que se pueda eludir el primer grado para llevar por primera vez ante el juez de segundo grado el conocimiento de cuestiones que no fueron sometidas al debate por ante el primer juez; así como la prohibición de intentar demandas nuevas en la segunda instancia no sólo por el demandante sino también por el demandado, pues éste si desea plantear una cuestión diametralmente ajena al objeto y causa de la demanda inicial, debe intentar una acción por separado, o incoar una demanda reconvenional, pero debe sujetar esa demanda a las reglas previstas en el Artículo 337 del Código de Procedimiento Civil, cuyas reglas están enderezadas a organizar el procedimiento de las demandas incidentales, cuestión esta que no fue cumplida por el demandado originario y recurrente en grado de apelación;

**Considerando:** que, ha sido juzgado que es de principio que hay demandas nuevas y, por lo tanto, violación a la regla de la inmutabilidad del proceso, cuando en el curso de un litigio el demandante formula una pretensión que difiere de la demanda original contenida en la demanda introductiva de instancia por su objeto o por su causa; que esa prohibición de demanda nueva en apelación se aplica al demandante y al demandado, por las mismas razones;

**Considerando:** que, se ha podido comprobar por las conclusiones que fueron transcritas precedentemente, que la parte demandada y recurrente en apelación, modificó de forma ostensible las conclusiones formuladas por

ante el tribunal de primer grado, cuyas conclusiones furtivas fueron acogidas por la Corte a qua en desprecio del principio de orden público del doble grado de jurisdicción;

**Considerando:** que, en efecto, como ese principio se cimenta en las sólidas columnas del orden público, la violación al mismo puede ser suscitado de oficio por esta jurisdicción; por consiguiente, como la sentencia impugnada a nuestro juicio ha incurrido, por desconocerlo en el caso concreto, en violación al doble grado de jurisdicción al pronunciarse sobre aspectos que no fueron sometidos al primer juez, lo que indefectiblemente configura la presencia de una demanda nueva en grado de apelación que al estar estrecha e indisolublemente vinculado al orden público, como ya se ha visto, constituye una violación que debe ser promovida de oficio por Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, para casar la sentencia impugnada con supresión y sin envío;

**Considerando:** que, cierto es que la prohibición de someter demandas nuevas en grado de apelación que se destila de la parte *in origen* del Artículo 464 del Código de Procedimiento Civil contiene matices morigerantes que se establecen en la parte *in fine* del texto en comento, pero siempre que se trate de reclamar en la segunda instancia, intereses, réditos, alquileres y otros accesorios vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces, hipótesis estas que no se subsumen en las pretensiones del demandando originario y recurrente en apelación, de pedir mediante conclusiones totalmente desvinculadas del objeto y la causa de la demanda primitiva la pretendida resolución de lo relativo a un denominado punto comercial que surgió en la sombra de la apelación, cuestión esta que a nuestro juicio es totalmente improcedente, y que, repetimos, se incardina con toda claridad meridiana, en una demanda nueva en grado de apelación, lo cual es inadmisibles en ese escalón jurisdiccional.

**Considerando:** que, por las razones antes descritas, procede que Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia casen por vía de supresión y sin envío el ordinal tercero de la sentencia recurrida, por no quedar cosa alguna que juzgar.

**Considerando:** que, conforme al Artículo 65, numeral 1, de la Ley No. 3726, Sobre Procedimiento de Casación, procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido los litigantes en algunos puntos de sus conclusiones.

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

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Casan por vía de supresión y sin envío, el ordinal tercero del dispositivo de la sentencia No. 137/2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, el 31 de agosto de 2011, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Compensan las costas procesales.

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 la audiencia del dieciocho (18) de marzo de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco. 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.