
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del	16 de mayo de 2001.
Materia:	Civil.	
Recurrente:	Rafael Aníbal Medrano.	
Abogado:	Dr. Teófilo Lappot Robles.	
Recurrida:	Nieves Maribel Peña González.	
Abogados:	Dr. Ramón Aquino, Licdos. Eric Raful Pérez y Víctor Manuel Aquino Valenzuela.	

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Rafael Aníbal Medrano, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0079329-8, domiciliado y residente en la avenida Duarte núm. 233 de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 165, de fecha 16 de mayo de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Ramón Aquino, en representación de los Licdos. Eric Raful Pérez y Víctor Manuel Aquino Valenzuela, abogados de la parte recurrida, Nieves Maribel Peña González;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede rechazar el Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia Civil No. 165 de fecha 16 de Mayo del año 2001, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 23 de julio de 2001, suscrito por el Dr. Teófilo Lappot Robles, abogado de la parte recurrente, Rafael Aníbal Medrano Peguero, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 16 de agosto de 2001, suscrito por los Licdos. Eric Raful Pérez y Víctor Manuel Aquino Valenzuela, abogados de la parte recurrida, Nieves Maribel Peña González;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 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;

La CORTE, en audiencia pública del 6 de marzo de 2002, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández

Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en resciliación de contrato y desalojo incoada por Nioves Maribel Peña González, contra Rafael Aníbal Medrano Peguero, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia relativa al expediente núm. 6265-99, de fecha 12 de julio de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA la resciliación del contrato de inquilinato que existe entre el señor RAFAEL ANÍBAL MEDRANO PEGUERO, en su calidad de inquilino y NIOVES MARIBEL PEÑA propietaria; **SEGUNDO:** ORDENA el desalojo de la casa No. 233 de la Avenida Duarte de esta ciudad, que ocupa el señor RAFAEL ANÍBAL MEDRANO PEGUERO, en su calidad de inquilino o de cualquier otra persona que se encuentre ocupándolo al momento de la ejecución de la presente sentencia; **TERCERO:** RECHAZA la solicitud de ejecución provisional por los motivos expuestos precedentemente; **CUARTO:** CONDENA al señor RAFAEL ANÍBAL MEDRANO PEGUERO, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del LIC. ERIC RAFUL PÉREZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Rafael Aníbal Medrano Peguero interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 237-2000, de fecha 17 de agosto de 2000, del ministerial Pedro Julio Inirio, alguacil ordinario del Tribunal Especial de Tránsito del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), dictó la sentencia civil núm. 165, de fecha 16 de mayo de 2001, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor RAFAEL ANÍBAL MEDRANO PEGUERO contra la sentencia relativa al expediente No. 6265/99 de fecha 12 de julio del 2000 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en favor de NIOVES MARIBEL PEÑA GONZÁLEZ, por ser regular y conforme a la ley; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación de que se trata, por los motivos expuestos, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada; **TERCERO:** CONDENA a RAFAEL ANÍBAL MEDRANO PEGUERO, al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción en favor y provecho del LIC. ERIC RAFUL PÉREZ, abogado quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic);

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: “**Primer Medio:** Violación al artículo 1134 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1165 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al artículo 1743 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Falsa aplicación del artículo 1315 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación a la letra “H” del artículo 8 de la Constitución de la República y del principio “nom bis in ídem”; **Sexto Medio:** Desconocimiento de los textos jurisprudenciales y doctrinales respecto del interés y la calidad; **Séptimo Medio:** Contradicción e insuficiencia de motivos”;

Considerando, que en su primer, segundo y sexto medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, aduce el recurrente, en esencia, que el contrato de alquiler de la casa núm. 233 de la avenida Duarte de la ciudad de Santo Domingo fue suscrito por la Administradora Comercial, C. por A., en calidad de arrendador y el hoy recurrente, como inquilino, bajo el conocimiento común de que la propietaria del inmueble era la señora Mercedes viuda Morales, por lo que, la hoy recurrida Nioves Maribel Peña González no probó su calidad ni interés para perseguir el desalojo del inmueble indicado, toda vez que el contrato de alquiler no fue suscrito con esta, sino con la referida razón social, no existiendo entre las partes un vínculo contractual;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que en fecha 29 de febrero de 1972, la entidad Administradora Comercial C. por A.,

alquiló al señor Rafael Aníbal Medrano Peguero, hoy recurrente la casa marcada con el núm. 233, localizada en la avenida Duarte de la ciudad de Santo Domingo; 2) que mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 8 de febrero de 1984, la señora Mercedes Morales viuda Aybar, en su calidad de propietaria del referido inmueble vendió el mismo a la señora Nieves Peña González, actual recurrida, procediendo esta última a solicitar por ante la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios el desalojo del inquilino, sustentada en que el inmueble sería remodelado, dictando dicho órgano administrativo la Resolución núm. 903-94 del 31 de octubre de 1994, que a su vez fue apelada por el inquilino, hoy recurrente, por ante la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, que le concedió un plazo de 36 meses conforme la Resolución núm. 634/95 del 28 de agosto de 1995; 4) que luego, en fecha 3 de marzo de 1999, el propietario apoderó al órgano judicial de la demanda en desalojo, que fue acogida por el tribunal de primer grado, mediante la sentencia relativa al expediente civil núm. 6265/99, descrita con anterioridad y no conforme con dicha sentencia, el inquilino, ahora recurrente, interpuso recurso de apelación contra la misma, vía de recurso que fue rechazada por la alzada, confirmando en todas sus partes la decisión apelada mediante la sentencia civil núm. 165, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que respecto al cuestionamiento hecho por el hoy recurrente con relación a la falta de calidad de la ahora recurrida para incoar la demanda en desalojo por alegadamente no suscribir contrato de alquiler, del estudio de la sentencia impugnada se verifica, que el medio de inadmisión resultante de ese hecho no fue presentado ante la jurisdicción a qua, por lo que no procede el análisis de los mismos, toda vez que como se ha visto, el actual recurrente no puso a la alzada en condiciones de pronunciarse sobre el particular, en vista de que, según se advierte en la sentencia, se limitó en sus conclusiones la nulidad del acto contentivo de la demanda introductiva de instancia y subsidiariamente la nulidad de la sentencia apelada, por lo que se trata, en la especie, de medios nuevos y por tanto, inadmisibles ante esta jurisdicción;

Considerando, que, sin embargo, habiendo examinado la corte a qua el título en virtud del cual la hoy recurrida justificó su calidad para incoar su demanda y siendo este un aspecto juzgado por la alzada se valorará la legalidad de los razonamientos que justifican ese aspecto del fallo, que en ese sentido, del estudio de la sentencia impugnada se verifica, que fue aportado ante dicha jurisdicción los documentos necesarios para demostrar la calidad de la demandante para accionar en desalojo mediante el Certificado de Título núm. 71-273, que amparaba la titularidad del inmueble objeto de desalojo, resultando necesario señalar al respecto los precedentes jurisprudenciales de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera en la presente decisión, que sostienen que: “cuando el propietario de un inmueble alquilado lo vende a un tercero las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidas de pleno derecho al nuevo propietario y, en consecuencia, todo litigio derivado de ese contrato debe resolverse entre el nuevo propietario y el arrendatario. El nuevo propietario tiene calidad para demandar el desalojo de los inquilinos, aun cuando no se haya traspasado el inmueble adquirido en nombre de aquel”;

Considerando, de lo anterior se desprende que el hecho que la hoy recurrida no haya suscrito el contrato de alquiler no es un obstáculo para que la misma pudiera accionar en desalojo, en vista de que esta se subrogó en todos los derechos de la propietaria primigenia al momento en que se efectuó la compra, siendo uno de los principales derechos que se traspasan al comprador el uso, goce y posesión de la cosa alquilada, por lo que, procede el rechazo del medio examinado;

Considerando, que en su tercer medio de casación, sostiene el recurrente, en síntesis, que en su condición de inquilino y en los términos del artículo 1743 del Código Civil, no recibió ningún acto de notificación o aviso, por medio del cual se le pusiera en conocimiento de que el inmueble alquilado le fue vendido a la hoy recurrida;

Considerando, que es preciso señalar, que respecto ha sido juzgado por esta jurisdicción, criterio que se reafirma en la presente decisión, que: “no existe ninguna disposición legal que exija que el comprador tenga la obligación de notificar el contrato de venta del bien adquirido a los inquilinos (...)”, por lo que, el alegato denunciado por este carece de asidero jurídico y base legal, que en consecuencia, procede rechazar el medio examinado por las razones antes expuestas;

Considerando, que el argumento justificativo del cuarto medio de casación será desarrollado de forma íntegra

en razón de la decisión que será adoptada, en dicho medio alega el recurrente que: “en la sentencia objeto del presente recurso de casación se indica, como uno de los fundamentos legales de la misma, la aplicación del artículo 1315 del Código Civil; en efecto ese texto legal dice así: “el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla (...)”; invocar dicho texto para evacuar una sentencia como la ahora recurrida solo es dable si se le permite que una parte fabrique sus propias pruebas y haciendo abstracción de la socorrida máxima que expresa que “nadie puede prevalecerse de su propia falta”; el contrato de alquiler de que se trata es del tipo de los sinalagmáticos, y por ende sometido a los rigores del artículo 1184 del Código Civil dominicano”;

Considerando, que si bien es cierto que la enunciación de los medios no está sujeta a formas sacramentales, no menos cierto es que los medios en que se sustenta el recurso de casación deben ser redactados de forma que permita su comprensión, lo que no ocurre en la especie, toda vez que el ahora recurrente no ha explicado de qué forma se vulnera el principio según el cual nadie puede prevalecerse de su propia prueba; las razones por las cuales entendía aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 1184 del Código Civil o cual era la incidencia del referido texto legal en el contrato, razón por la cual esta corte de casación se encuentra imposibilitada de hacer mérito sobre el medio examinado, el cual, frente a estas circunstancias, debe ser declarado inadmisibile;

Considerando, que en el quinto y séptimo medios, reunidos para su estudio por su estrecha vinculación, sostiene el recurrente, que al ratificar la alzada la decisión de primer grado que acogió la demanda la alzada vulneró el principio constitucional que dispone “que nadie puede ser perseguido dos veces por una misma causa”, al no tomar en cuenta que la ahora recurrida había incoado con anterioridad la misma demanda, acción que fue rechazada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia marcada con el núm. 595 de fecha 29 de junio de 1984; que argumenta además que incurrió en contradicción e insuficiencia de motivos al sostener su decisión que la primera sentencia tenía una causa distinta a la invocada en el acto jurisdiccional apelado, obviando dicha jurisdicción que lo pretendido siempre por la hoy recurrida ha sido el desalojo;

Considerando, que en respuesta al indicado agravio, la alzada aportó los motivos siguientes: “(...) que en este sentido entendemos que contrario a lo que expresa el recurrente, la sentencia a la cual se refiere, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, lo fue por causa de una demanda con un fundamento totalmente distinto del que tiene la demanda introductiva de instancia que origina la sentencia apelada; si bien ambas acciones fueron dirigidas a fin de obtener el desalojo del inquilino del inmueble arrendado, la primera decisión tenía como causa la resciliación del contrato de arrendamiento por la llegada del término de dicho contrato y las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil (...), mientras que la demanda introductiva que tiene como consecuencia el acto jurisdiccional apelado es una demanda en desalojo por desahucio perseguida en virtud del procedimiento administrativo instruido de conformidad con el Decreto 4807-59 de 1959”;

Considerando, que es preciso señalar, que la parte hoy recurrente no aportó ante esta jurisdicción la decisión que juzgó la primera demanda para valorar si ambas demandas estuvieron sustentadas en la misma causa, por lo que ante la ausencia de dicho documento procede valorar las reflexiones hechas por la corte a qua;

Considerando, que conforme acreditó la alzada, contrario a lo alegado por el recurrente en los medios examinados, se verificó que al examinar la sentencia núm. 595 de fecha 29 de junio de 1984 y la decisión objeto de la apelación de que fue apoderada, comprobó que si bien se trataba de dos acciones en las cuales se perseguía el mismo objeto que era el desalojo, las mismas eran distintas respecto de su causa, en razón de que la primera tenía por fundamento la llegada del término del contrato de alquiler, mientras que, la que dio lugar a la sentencia apelada, tenía por causa la remodelación del inmueble, conforme a los términos del artículo 3 del Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, por lo que, es evidente, que en ambas demandas no se conjugaba identidad de objeto y causa, condición indispensable para la configuración de la excepción de cosa juzgada, conforme ha sido criterio de esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, que ha establecido lo siguiente: “para que la excepción de cosa juzgada pueda ser válidamente opuesta, es necesario que entre las acciones judiciales enfrentadas se encuentren reunidas las condiciones exigidas por el artículo 1351 del Código Civil, es decir, que las litis deben ser entre las mismas partes y tener identidad de causa y objeto”, que en

base a las razones expuestas no se advierten las violaciones denunciadas de contradicción de motivos e inobservancia a la excepción de cosa juzgada;

Considerando, que finalmente en cuanto al fondo de la demanda en desalojo, la sentencia impugnada pone de manifiesto, que la actual recurrida agotó previo al apoderamiento de la vía jurisdiccional el procedimiento administrativo establecido en el Decreto 4807 de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, así como el dispuesto por el artículo 1736 del Código Civil, sosteniendo la alzada que una vez obtenida esta autorización y apoderado el tribunal para conocer del procedimiento en desalojo por desahucio, basta al juez apoderado comprobar que se han otorgado los plazos concebidos previamente a favor del inquilino para iniciar el procedimiento en desalojo;

Considerando, que las circunstancias expuestas ponen de relieve que la alzada hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte recurrente, por lo que procede desestimar el medio examinado y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Rafael Aníbal Medrano Peguero, contra la sentencia civil núm. 165, de fecha 16 de mayo de 2001, dictada por la otrora Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, señor Rafael Aníbal Medrano Peguero al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Licdos. Erick Raful Pérez y Víctor Manuel Aquino Valenzuela, abogados de la parte recurrida.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena y Dulce María de Goris. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

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