
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia de La Vega, del 15 de febrero de 2000.

Materia: Civil.

Recurrente: Hilda Margarita Céspedes de Sierra.

Abogados: Dr. Pedro Manuel Rodríguez Castillo y Lic. Leonardo Antonio Ramírez.

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 Hilda Margarita Céspedes de Sierra, dominicana, mayor de edad, empleada privada, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 050-0027764-9, domiciliada y residente en la calle Elías Santana núm. 8, municipio de Jarabacoa, contra la sentencia civil núm. 278, de 15 de febrero de 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Leonardo Antonio Ramírez, en representación del Dr. Pedro Manuel Rodríguez Castillo, abogados de la parte recurrente, Hilda Margarita Céspedes de Sierra;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede rechazar el recurso de casación de que se trata, por los motivos precedentemente expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 30 de marzo de 2000, suscrito por el Licdo. Pedro Manuel Rodríguez Castillo, abogado de la parte recurrente, Hilda Margarita Céspedes de Sierra, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución No. 899-2000, de fecha 9 de agosto de 2000, dictada por la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto de la parte recurrida, Martina Abreu (a) Mercedes;

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 24 de enero de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 24 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 Martha Olga García Santamaría 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 expulsión de lugar incoada por Hilda Margarita Mercedes de Sierra, contra Mercedes Abreu, el Juzgado de Paz del Municipio de Jarabacoa, dictó la sentencia núm. 20, de fecha 20 de octubre de 1999, cuya parte dispositiva, es la siguiente: “**PRIMERO:** Se declara buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en Expulsión de Lugar, por ser hecha conforme al derecho, reglas y normas que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo se rechaza por improcedente y mal fundada, y carente de base legal; **TERCERO:** Se condena al demandante al pago de las costas, ordenando su distracción en favor del abogado de la parte demandada, DR. RAMON EDUARDO MIESES, por haberla avanzado en su mayor parte o totalidad” (sic) b) no conforme con dicha decisión, la señora Hilda Margarita Céspedes de Sierra, interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 270-99, de fecha 8 de noviembre de 1999, del ministerial Erminio Tolari Gutiérrez, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del Municipio de Jarabacoa, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, dictó la sentencia civil núm. 278, de fecha 15 de febrero de 2000, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte recorrida por falta de comparecer; **SEGUNDO:** Se declara bueno y válido el presente recurso de apelación en cuanto a la forma por haber sido hecho conforme al derecho; **TERCERO:** En cuanto al fondo, se rechaza en todas sus partes y en consecuencia se confirma en todas sus partes la sentencia civil No. 20 del 20 de octubre del año 1999, dictada por el Juzgado de Paz de Jarabacoa; **CUARTO:** Se condena a la parte recurrente al pago de las costas” (sic);

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del Artículo 1165 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1134 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio la recurrente alega, que el juez a quo omitió las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil, que consagra: “que los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes, no perjudican a tercero ni le aprovechan”, cuya violación se manifiesta al otorgar validez al contrato de venta de punto comercial, suscrito entre Dinorah Valdez de Castillo y Martina Abreu (alias Mercedes) ahora recurrida, mediante el cual la primera vendió a la segunda el negocio que operaba en el local comercial, que ocupaba en calidad de inquilina, ubicado en la avenida Independencia, núm. 65 del Municipio de Jarabacoa, acordando las partes, entre otras estipulaciones, que el contrato de alquiler continuaría a nombre de la primera, es decir de Dinorah Valdez De Castillo, hasta que se realizara un nuevo contrato con el entonces propietario del inmueble, señor Juan Antonio Moronta; que sin embargo el tribunal de alzada no valoró que dicho propietario no fue parte en el indicado contrato, por lo que no se le puede atribuir ninguna obligación derivada de esa convención;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto y previo a dar respuesta al indicado medio de casación, resulta útil señalar que del examen de la sentencia impugnada se extraen las cuestiones fácticas y jurídicas siguientes: “1) que el señor Juan Antonio Moronta alquiló un inmueble a la señora Dinorah Valdez de Castillo; 2) que la señora Dinorah Valdez de Castillo vendió a la señora Mercedes Abreu, el negocio que mantenía en el inmueble alquilado; 3) que posteriormente, el señor Juan Antonio Moronta, vendió a la señora Hilda M. Céspedes de Sierra, ahora recurrente, el referido inmueble, procediendo la compradora a demandar en lanzamiento de lugar contra Mercedes Abreu, alegando carecer de calidad para ocupar el inmueble vendido; 4) que esta demanda fue rechazada mediante sentencia civil núm. 20, de fecha 20 de octubre del 1999, por el Juzgado de Paz del municipio de Jarabacoa, fundamentada en que al momento de la demandante adquirir el inmueble por compra a su anterior propietario, la demandada señora Martina Abreu, cuya expulsión se solicitaba, ocupaba el inmueble en calidad de inquilina mediante un contrato verbal suscrito con el anterior propietario, cuya convención fue establecida, según expresó el juez de paz, por los pagos de alquileres realizados por la demandada al antiguo propietario, lo que evidenciaba, a juicio del tribunal, la formación de un contrato de alquiler entre el vendedor del inmueble y la demandada señora Mercedes Abreu, cuya convención, sostuvo, era oponible a la

demandante, en su calidad de nueva propietaria; 5) que no conforme con la decisión, la demandante original Hilda Margarita Céspedes de Sierra, interpuso el recurso de apelación que culminó con la sentencia núm. 278, de fecha 15 de febrero del 2000, que rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado, decisión que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que para fundamentar su decisión expresó la alzada que, no fue probada la calidad de intrusa de la demandada y a fin de justificar lo decidido sostuvo lo siguiente: “que la recurrida, no ingresa como intrusa al local del cual se solicitaba el lanzamiento de lugares, sino, por el contrario, en calidad de inquilina, ya que el contrato de inquilinato puede ser escrito o verbal, que poco importa a nombre de quien se hicieran los recibos, cuando aparecen algunos a nombre de la recurrida cuyo concepto se lee “Alquiler Local Comercial” y los que aparecen a nombre de DINORAH VALDEZ, la misma parte recurrente ha expresado que figuran así hasta que se celebrara contrato directo entre la recurrida y el propietario del inmueble.- Que si bien es cierto que entre la recurrida y la recurrente no se ha celebrado contrato de inquilinato, no menos cierto es que la recurrida ingresó al local como consecuencia de la compra del negocio que allí se encontraba instalado y pagando un alquiler de una forma *suis generis*, según lo convenido en la compra del negocio; que el lanzamiento de lugares existe según nuestra jurisprudencia toda vez que se ocupe un inmueble sin tener el derecho para ello o calidad, ya que sea de inquilino, propietario etc.; que en la especie se ha establecido por lo anteriormente expresado la calidad de inquilina de la señora MARTINA (A) MERCEDES ABREU, por lo que procede confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida por haber hecho una correcta aplicación del derecho y una justa apreciación de los hechos”(sic);

Considerando, que respecto al análisis del primer medio de casación, la recurrente sostiene que el contrato en base al cual la demandada ocupa el inmueble no puede serle oponible a su vendedor señor Juan Antonio Moronta, por haber sido suscrito entre la demandada y la señora Dinorah Valdez, sin embargo, de los antecedentes del proceso antes descritos, se ponen de relieve, que al momento de la ahora recurrente comprar el inmueble era objeto de un contrato de inquilinato entre su vendedor y la señora Dinorah Valdez y que está última a su vez vendió el negocio que tenía en el local alquilado a la hoy recurrida, Martina (a) Mercedes Abreu, quien pasó a ocuparlo, comprobando además el juez a quo, que dicha ocupación era conocida y aceptada a título de inquilinato por el anterior propietario al recibir pagos por concepto de alquiler del local comercial, derivando de tal actuación un consentimiento del antiguo propietario a la ocupación que mantenía la hoy recurrida en el inmueble y por tanto de la calidad de inquilina, razón por la cual no podría catalogarse, como pretende la ahora recurrente, de intrusa a la ahora recurrida;

Considerando, que conforme el principio general de la relatividad de las convenciones, lo que ha sido objeto de la convención solo genera derechos y obligaciones frente a los contratantes y por lo tanto, no puede ser oponible a terceros; sin embargo, si bien el señor Juan Antonio Moronta, no formó parte del contrato mediante el cual la ahora recurrida ingresa al local, manifestó por actos separados su aceptación a lo allí pactado, al reconocer la calidad de inquilina del inmueble de su propiedad mediante la aceptación del pago de alquileres; que los contratos consensuales despliegan la plenitud de sus efectos por el solo intercambio de voluntades de las partes y conforme las disposiciones del artículo 1743 del Código Civil, cuando establece: “Si el arrendador vendiera la cosa arrendada, no podrá el adquirente expulsar al colono o al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato de arrendamiento”. Que de la interpretación de este artículo se retiene que cuando se adquiere una propiedad al nuevo propietario le son transferidos todos los derechos y obligaciones que tenía o había adquirido el antiguo propietario, esto incluye, si existía, contrato de inquilinato verbal o escrito, como en el caso, de lo que resulta que el contrato de arrendamiento no termina con la venta del inmueble alquilado, sino que, aquel subsiste quedando el nuevo propietario subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador;

Considerando, que tratándose de una demanda en expulsión o lanzamiento de lugar, el elemento esencial a ser valorado por los jueces del fondo, es si la parte que pretende desalojar es un ocupante ilegal que no cuenta con el consentimiento del propietario del inmueble, es decir, que se encuentre a título precario o sin calidad, lo que no ha ocurrido en el caso, razón por la cual la corte a qua, lejos de desnaturalizar los hechos y documentos, como se

alega, comprobó el carácter de legitimidad de la ocupación del inmueble por parte de la hoy recurrida, por lo que el medio invocado por la recurrente debe ser desestimado;

Considerando, que el segundo medio lo sustenta la recurrente, en las violaciones al artículo 1134 del Código Civil, sobre la base de que el contrato de alquiler que existió entre la señora Dinorah Valdez y su vendedor, el señor Juan Antonio Moronta, prohibía el sub-alquiler, sin el consentimiento escrito del propietario, por lo que resulta nulo el acuerdo suscrito entre dicha inquilina y la hoy recurrida señora Martina Abreu, careciendo en consecuencia de título para la ocupación del referido inmueble;

Considerando, que conforme ha sido examinado, en su primer medio, la recurrente alegaba que el referido acuerdo no era oponible a su vendedor por no haber formado parte del mismo, argumento ya desestimado, que ahora en su segundo medio, como se ha visto, invoca la nulidad de dicho acuerdo por haber sido suscrito por la inquilina de su vendedor a pesar de estar prohibido el sub-alquiler del inmueble sin el consentimiento del propietario; que no consta en el fallo impugnado que la ahora recurrente haya invocado ante la alzada argumentos apoyados en la nulidad del contrato, ni derivado del sub-alquiler, limitándose a dirigir sus argumentos sosteniendo que el único contrato de alquiler válido era el suscrito entre su vendedor y la señora Dinorah Valdez y que al quedar este rescindido, las negociaciones que pudiera hacer la inquilina con terceras personas no podían ser oponibles a su vendedor; que para que un medio de casación sea admisible, es preciso que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer el hecho que sirve de base al agravio formulado por el recurrente, lo que no ocurre en el caso, no obstante, es necesario señalar a fin de refrendar la improcedencia de lo alegado que, en primer lugar, a quien correspondía en ese entonces invocar la alegada violación al contrato de alquiler por sub-arrendamiento era al señor Juan Antonio Moronta, antiguo propietario, sin embargo no formó parte del proceso en la jurisdicción de fondo, además habiendo sido comprobado que este último recibía los pagos por concepto de alquileres realizado por la demandada, tal comportamiento implicó, como ya ha sido expuesto, una aceptación de su calidad de inquilina, por efecto del contrato por ella suscrito con la anterior arrendataria; que en ese tenor y en base a las razones expuestas, procede rechazar el segundo medio;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se revela, que ella contiene una completa relación de los hechos de la causa, a los que ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación pertinente que justifica su dispositivo, lo que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual, procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar a estatuir sobre las costas del procedimiento, por cuanto la parte recurrida, gananciosa en esta instancia, no ha concluido a tales fines, por haber la Suprema Corte de Justicia, declarado su defecto mediante la Resolución núm. 899-2000 de fecha 9 de agosto del 2000.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Hilda Margarita Céspedes de Sierra, contra la sentencia núm. 278, dictada el 15 de febrero de 2000, por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega; **Segundo:** No ha lugar estatuir sobre las costas procesales, por las razones antes indicadas;

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: Francisco Antonio Jerez Mena, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.