

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de noviembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrentes: Luisa López Almonte y compartes.

Abogado: Lic. Apolonio Jiménez Almonte.

Recurrido: Pedro Antonio Vázquez.

Abogada: Dra. Alba Surelis Vallejo.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 27 de septiembre 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 los señores Luisa López Almonte, Carmen de la Rosa Reyes, María Teresa de la Rosa, María Dolores Tavárez, Mariana Vázquez, Francisco Jorge y Mirquigades Cuevas, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral n.ºs. 001-0274128-7, 001-0275699-8, 001-0456721-2, 001-03284412-3 y 001-0721542-6, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Moca, n.º 199, sector Villa Juana, Distrito Nacional, contra la sentencia n.º 996-2012, de fecha 29 de noviembre de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones la Dra. Alba Surelis Vallejo, abogado de la parte recurrida, Pedro Antonio Vázquez;

Oído el dictamen del magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: “Énico: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año mil novecientos cincuenta y tres (1953), sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, ‘Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación’”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de febrero de 2013, suscrito por el Lcdo. Apolonio Jiménez Almonte, abogado de la parte recurrente, Luisa López Almonte, Carmen de la Rosa Reyes, María Teresa de la Rosa, María Dolores Tavárez, Mariana Vázquez, Francisco Jorge y Mirquigades Cuevas, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de marzo de 2013, suscrito por la Dra. Alba Surelis Vallejo, abogada de la parte recurrida, Pedro Antonio Vázquez;

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 n.º 25-91, de fecha 15

de octubre de 1991, modificada por la Ley n.º. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley n.º. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n.º. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 28 de septiembre de 2016, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Dulce María Rodríguez de Goris, José Alberto Cruceta Almúnzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 11 de septiembre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gmez y Pilar Jiménez Ortiz, jueces de esta sala, para integrarse a éste en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley n.º. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley n.º. 294-40, 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) que con motivo de una demanda en resciliación de contrato interpuesta por el señor Pedro Antonio Vlsquez, contra los señores Luisa López Almonte, Carmen de la Rosa Reyes, María Teresa de la Rosa, María Dolores Tavárez, Mariana Vlsquez, Francisco Jorge y Mirquiades Cuevas, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 23 de agosto de 2011, la sentencia n.º. 0906-2011, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en contra de las demandadas (sic) señores LUISA LÓPEZ, FRANCISCO JORGE, RAMÓN ALMONTE, CARMEN DE LA ROSA REYES, MARÍA TERESA DE LA ROSA, MARÍA DOLORES TAVARES, MARIANA VÁSQUEZ Y MILQUIADES CUEVA (sic), mediante sentencia *in-voce* de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año 2011, por falta de concluir no obstante citación legal; **SEGUNDO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, la demanda en RESCILIACION DE CONTRATO DE ALQUILER Y DESALOJO POR DESAHUCIO, incoada por el señor PEDRO ANTONIO VÁSQUEZ, contra los señores LUISA LÓPEZ, FRANCISCO JORGE, RAMÓN ALMONTE, CARMEN DE LA ROSA REYES. MARÍA TERESA DE LA ROSA, MARÍA DOLORES TAVARES, MARIANA VÁSQUEZ Y MILQUIADES (sic) CUEVAS, mediante acto No. 1050/10, diligenciado el día veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil diez (2010), por el ministerial Fausto Alfonso del Orbe Pérez, alguacil de estrado de la Primera sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, por haber sido hecha de conformidad con los preceptos legales; **SEGUNDO:** (sic) ACOGE en parte en cuanto al fondo la referida demanda, y en consecuencia: a) ORDENA la resciliación del contrato de alquiler intervenido entre el señor PEDRO ANTONIO VÁSQUEZ y los señores LUISA LÓPEZ, RAMÓN ALMONTE, CARMEN DE LA ROSA REYES, MARÍA TERESA DE LA ROSA, MARÍA DOLORES TAVAREZ, MARIANA VÁSQUEZ, FRANCISCO JORGE y MILQUIADES (sic) CUEVAS, relativo al inmueble descrito anteriormente; b) ORDENA el desalojo inmediato de los señores LUISA LÓPEZ, RAMÓN ALMONTE, CARMEN DE LA ROSA REYES, MARÍA TERESA DE LA ROSA, MARÍA DOLORES TAVAREZ, MARIANA VÁSQUEZ, FRANCISCO JORGE y MILQUIADES (sic) CUEVAS o de cualquier otra persona que ocupe la casa ubicada en la calle Moca No. 99, y parte atrás, sector Villa Juana, de esta ciudad; **CUARTO:** COMPENSA las costas del proceso, conforme a los motivos indicados; **QUINTO:** COMISIONA al Ministerial ANTONIO ACOSTA, Alguacil Ordinario de esta Sala, para que notifique esta decisión”; b) no conforme con dicha decisión el señor Pedro Antonio Vlsquez, interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto n.º. 2330-2011, de fecha 26 de noviembre de 2011, instrumentado por el ministerial Daniel Ezequiel Hernández Félix, alguacil de estrados de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil n.º. 996-2012, de fecha 29 de noviembre de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por los señores LUISA LÓPEZ, FRANCISCO JORGE, RAMÓN ALMONTE, CARMEN DE LA ROSA REYES, MARÍA TERESA DE LA ROSA, MARÍA DOLORES TAVARES, MARIANA VÁSQUEZ Y MILQUIADES CUEVA (sic), mediante acto No. 2330/2011, instrumentado en fecha 26 de noviembre de 2011, por el ministerial Daniel Ezequiel Hernández Félix, de Estrados de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 906/2011, relativa al expediente No. 037-10-01183, de fecha 23 de agosto de 2011, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y

Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el presente recurso de apelación, y CONFIRMA en todas sus partes la decisión atacada, por los motivos antes dados; **TERCERO:** CONDENA a los apelantes, señores LUISA LÓPEZ, FRANCISCO JORGE, RAMÓN ALMONTE, CARMEN DE LA ROSA REYES, MARÍA TERESA DE LA ROSA, MARÍA DOLORES TAVARES, MARIANA VÁSQUEZ Y MILQUIADES CUEVA (sic), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la LICDA. ALBA SURELIS VALLEJO, abogada, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: “**Único Medio** : Falta de calidad del recurrido para beneficiarse de la sentencia obtenida a su favor”;

Considerando, que en apoyo a su único medio de casación, la parte recurrente alega que la corte debió valorar que si bien es cierto que se encuentra en falta con la obligación de pago, dicha obligación no ha sido contraída con el hoy recurrido, señor Pedro Antonio Vásquez, quien no posee calidad de dueño del inmueble alquilado, ni para demandar en desalojo, además de que tampoco es reconocido como propietario, por no haber notificado venta alguna;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso, es oportuno valorar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) que fue arrendado un inmueble a los señores María Dolores Tavárez, Carmen de la Rosa Reyes, Mariana Vásquez, Mirquiades Cuevas, Ramón Almonte, Francisco Jorge, María Teresa de la Rosa y Luisa López; b) en atención a la compra de dicho inmueble el señor Pedro Antonio Vásquez inició un procedimiento de desalojo de los inquilinos por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, del que resultaron ocho (8) resoluciones que acogían sus pretensiones en cuanto a cada uno de los inquilinos; b) no conformes con esas resoluciones, los inquilinos las recurrieron por ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, organismo que, en fecha 13 de noviembre de 2009, rechazó los recursos y confirmó las resoluciones que autorizaban el desalojo; c) en fecha 29 de septiembre de 2010, el comprador del inmueble, señor Pedro Antonio Vásquez, procedió a demandar la resciliación del contrato de alquiler y el desalojo de los inquilinos, demanda que fue acogida por el tribunal *a quo*, mediante la sentencia núm. 0906-2011, de fecha 23 de agosto de 2011, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; d) no conformes con esa decisión, los señores Luisa López, Francisco Jorge, Ramón Almonte, Carmen de la Rosa Reyes, María Teresa de la Rosa, Dolores Tavárez, Mariana Vásquez y Mirquiades Cuevas, procedieron a recurrirla en apelación, argumentando, principalmente, que el demandante en primer grado no poseía calidad para demandar, en razón de no fungir como arrendador del inmueble; e) la corte *a qua* rechazó el indicado recurso y confirmó la decisión apelada, mediante la sentencia núm. 996-2012 de fecha 29 de noviembre de 2012, ahora impugnada;

Considerando, que para fundamentar su decisión en cuanto a la alegada falta de calidad del señor Pedro Antonio Vásquez, aspecto impugnado en el único medio de casación, la corte *a qua* motivó: “a) que los apelantes en la presente instancia proponen un medio de inadmisión de la decisión original, esgrimiendo en tal sentido falta de calidad del señor Pedro Antonio Vásquez para demandar en desalojo, ya que dicho señor no ha probado ser propietario del inmueble afectado; b) que procede rechazar el medio en cuestión, ya que en la especie se trata de una demanda donde existe un contrato de alquiler donde se constata que el señor Pedro Antonio Vásquez figura como arrendatario, apoyado precisamente en un contrato de compraventa de inmueble con el cual demuestra ser el propietario del mismo...”;

Considerando, que con relación a la calidad del comprador de un inmueble arrendado para demandar en desalojo de los inquilinos, cabe señalar que, por regla general, cuando se transmite el derecho de propiedad sobre un inmueble también opera la transferencia de todo aquello que afecta o se adhiere a dicho bien; en consecuencia, los contratos de alquiler, como derechos considerados accesorios al inmueble, devienen oponibles al nuevo propietario por aplicación del artículo 1743 del Código Civil, quien subrogándose en los derechos del anterior propietario tendrá la obligación de garantizar la posesión pacífica del inmueble y el derecho de realizar el cobro de las cuotas de alquiler y de reclamar el inmueble de forma judicial o extrajudicial, conforme a las previsiones legales vigentes, independientemente de que esa operación contractual haya sido denunciada o no a los

inquilinos;

Considerando, que el criterio externado ha sido fijado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en reiteradas ocasiones, al sealar: “que cuando el propietario de un inmueble o de otro bien cualquiera dado en arrendamiento realiza la venta del mismo, en el ejercicio de sus derechos legítimos, las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidas de pleno derecho al nuevo propietario, y en consecuencia, todo litigio derivado de ese contrato, deben resolverse entre el nuevo propietario y el arrendatario”;

Considerando, que como corolario de lo anterior, por efecto de esa subrogación de derechos, resulta poco relevante para el caso el hecho de que el contrato de alquiler no hubiere sido convenido con el nuevo propietario, máxime cuando la alzada comprobó la existencia de un contrato de compra venta suscrito entre los señores Manuel A. Díaz Adams y Carmen Mireya Buj de Díaz (vendedores) y el señor Pedro Antonio Viquez (comprador), que tenía por objeto el inmueble arrendado, lo que otorgaba la facultad al comprador de petitionar el desalojo de los inquilinos, hoy recurrentes en casación, apoyado en las previsiones del Decreto n.º 4807-59, como lo hizo; que en ese sentido, es evidente que, como lo juzgó la corte, el recurrente cuenta con calidad para demandar el desalojo de los inquilinos aun cuando no se hubiera efectuado el traspaso del inmueble adquirido por ante la oficina del Registrador de Títulos; que finalmente, contrario a lo también expuesto por los hoy recurrentes, 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;

Considerando, que se adiciona a lo anterior que el artículo 3 del Decreto n.º 4807-59, establece que: “Cuando el inmueble vaya a ser (...) ocupado personalmente por el propietario (...), el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo”; que al valorar que el desalojo fue intentado fungiendo el señor Pedro Antonio Viquez como propietario del inmueble y fundamentar su solicitud en la indicada causal, no incurrió la corte en el vicio denunciado, realizando, por el contrario, un correcto análisis del caso de que se trata;

Considerando, que en definitiva, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar 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 por aplicación del artículo 65 de la Ley n.º 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, en su parte capital: “Toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas”; que en ese sentido, procede condenar a la parte recurrente al pago de las mismas, distrayéndolas a favor del abogado de la parte recurrida, el que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Luisa López Almonte, Carmen de la Rosa Reyes, María Teresa de la Rosa, María Dolores Tavárez, Mariana Viquez, Francisco Jorge y Mirquigades Cuevas, en contra de la sentencia n.º 996-2012, dictada en fecha 29 de noviembre de 2012, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo consta transcrito en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor de la Lic. Alba Surelis Vallejo, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 27 de septiembre de 2017, aos 174 ‘de la Independencia y 155 ‘de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, José Alberto Cruzeta Almánzar y Pilar Jiménez Ortiz. 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.

