

SENTENCIA DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2017, N.º M. 144

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 4 de mayo de 2004.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Francisco Tulio Reyes Ortiz.
Abogado:	Dr. Luis Andrés Aybar Duvergé.
Recurrido:	Efraín Félix Terrero.
Abogada:	Licda. Justa Ramírez Segura.

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 el señor Francisco Tulio Reyes Ortiz, dominicano, mayor de edad, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral n.º. 003-0067528-7, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia relativa al expediente n.º. 034-2000-1222, de fecha 4 de mayo de 2004, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Énico: Que procede rechazar el Recurso de Casación interpuesto por el señor Francisco Tulio Ortiz, contra la sentencia No. 034, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, de fecha 4 de mayo del año 2004, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de junio de 2004, suscrito por el Dr. Luis Andrés Aybar Duvergé, abogado de la parte recurrente, Francisco Tulio Reyes Ortiz, 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 16 de julio de 2004, suscrito por la Licda. Justa Ramírez Segura, abogada de la parte recurrida, Efraín Félix Terrero;

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, de fecha 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 31 de agosto de 2005, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

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 se llama a sí mismo, y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gmez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almúnzar, 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 n.º 926-35, de fecha 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 rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo interpuesta por el señor Efraín Félix Terrero, contra el señor Francisco Tulio Reyes Ortiz, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 15 de diciembre de 1999, la sentencia n.º 844-99, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** SE RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada señor FRANCISCO TULIO REYES, por no comparecer no obstante haber sido citado mediante sentencia *in-voce* de este tribunal de fecha 9 de noviembre de 1999; **SEGUNDO:** SE ACOGE en parte la demanda interpuesta por EFRAÍN FÉLIZ TERRERO, contra FRANCISCO TULIO REYES; **TERCERO:** SE ORDENA la rescisión por falta de pago del contrato de alquiler intervenido entre EFRAÍN FÉLIZ TERRERO y FRANCISCO TULIO REYES; **CUARTO:** SE CONDENA a FRANCISCO TULIO REYES, al pago de la suma de DOSCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS ORO (RD\$ 260,000.00), por concepto de 24 mensualidades de alquileres vencidas los días 1.º de noviembre de 1997 hasta octubre de 1999, más el pago de los meses que venzan en el curso del procedimiento, más los intereses legales de dicha suma a partir de la fecha de la demanda en justicia; **QUINTO:** SE ORDENA el desalojo inmediato de FRANCISCO TULIO REYES del local comercial, ubicado en el solar No. 17 de la Manzana 4400, de la Ave. Héroes de Lupern, Ensanche La Paz, del sector la Feria de esta ciudad; **SEXTO:** SE CONDENA a FRANCISCO TULIO REYES al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de la LIC. JUSTA RAMÍREZ SEGURA, por afirmar haberlas avanzado en su mayor parte; **SÉPTIMO:** COMISIONA al ministerial RAFAEL HERNÁNDEZ, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, a fin que notifique la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión el señor Francisco Tulio Reyes Ortiz interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto n.º 43-2000, de fecha 16 de febrero de 2000, instrumentado por el ministerial Gustavo Paniagua Jiménez, alguacil ordinario de la Tercera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia relativa al expediente n.º 034-2000-1222, de fecha 4 de mayo de 2004, hoy recurrida en casación cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma el presente recurso de apelación por ser intentado conforme a la ley; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo el presente RECURSO DE APELACIÓN, Y CONFIRMA la sentencia No. 844/99, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 15 de Diciembre del Mil Novecientos Noventa y Nueve (1999); **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, FRANCISCO TULIO REYES ORTIZ, al pago de las costas del procedimiento con distracción en beneficio y provecho de la LICDA. JUSTA RAMÍREZ SEGURA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: único Medio: Violación de la Ley; falta de base legal por no ponderación de documentos aportado al proceso; falsa aplicación y violación al artículo 1315 del Código Civil, porque al no ponderar los documentos precitados le dio al demandante originario, actual recurrido, la calidad de arrendador titular de un contrato de arrendamiento que no existe; desconocimiento y violación del artículo 1690 del Código Civil, por no tomar en consideración el contrato de cesión de crédito de fecha 1 de septiembre de 1999, ni dedujeron los efectos jurídicos del mismo; violación de los artículos 44 y siguientes de la Ley 834 del año 1978, por falsa aplicación por otorgarle la calidad de propietario y de arrendador al recurrido, calidad que no tenía en el momento en que lanzó la demanda introductiva de instancia;

Considerando, que, en el desarrollo del único medio de casación, el recurrente alega, “que en fecha 1 de febrero de 1996, suscribí un contrato de arrendamiento con la sociedad Inmobiliaria, C. por A., mediante el cual le alquilé el local comercial No. 3 de la avenida Héroes de Lupern, ensanche La Paz; que en fecha 5 de agosto de 1999, la sociedad Inmobiliaria, C. por A., vendí al señor Efraín Félix Terrero, el inmueble precitado bajo el sistema

condicional de inmueble; que en fecha 1 de septiembre la referida entidad suscribió un contrato con el señor Efraín Feliz Terrero, mediante el cual le cedió las sumas que por concepto de alquileres, supuestamente le adeudaba; que a partir del 1 de septiembre de 1999, dejó de deber alquileres a la sociedad Inmobiliaria, porque esta mediante el indicado acto, hizo una cesión de crédito a favor de Efraín Feliz Terrero; que la sentencia recurrida violó el artículo 1315 del Código Civil, que rige las reglas de las pruebas, ya que por no ponderar los documentos citados le dio al demandante originario actual recurrido, la calidad de arrendador, de titular de un contrato de arrendamiento que no existe; que tanto la corte como el tribunal de primer grado, no tomaron en consideración el contrato de cesión de crédito de fecha 1 de septiembre de 1999, ni dedujeron los efectos jurídicos del mismo; que por efecto de la cesión, se convirtió en cesionario del crédito del contrato de arrendamiento y por lo tanto no podía demandar en pago de alquileres sino el pago del crédito adeudado; que la corte violó las disposiciones del artículo 44 y siguientes de la ley 834, por otorgarle la calidad de propietario y de arrendador al recurrido, calidad que no tenía en el momento en que lanzó la demanda introductiva de instancia; que el contrato de inquilinato al que se refieren las sentencias de primer y segundo grado, fue el contrato celebrado entre la empresa Sociedad Inmobiliaria, C. por A., y el actual recurrente de fecha 1 de febrero del año 1996”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende lo siguiente: a) que en fecha 1 de febrero del año 1996, la sociedad Inmobiliaria, C. por A., alquiló al señor Francisco Tulio Reyes Ortiz, un local comercial ubicado en solar número 17 de la manzana 4400, de la avenida Héroes de Lupern, ensanche La Paz; b) mediante contrato de venta condicional de fecha 5 de agosto del año 1999, la Sociedad Inmobiliaria, C. por A., vende al señor Efraín Feliz Terrero, el indicado inmueble; c) con motivo de una demanda en cobro de alquileres, rescisión de contrato y desalojo de inmueble, interpuesta por el señor Efraín Feliz Terrero, en contra del señor Francisco Tulio Reyes Ortiz, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil número 844-99, de fecha 15 de diciembre de 1999, mediante la cual ratifica el defecto en contra del señor Francisco Tulio Reyes y acoge la referida demanda; d) que mediante el acto número 43-2000, de fecha 16 de febrero de 2000, instrumentado por el ministerial Gustavo Paniagua Jiménez, alguacil ordinario de la Tercera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el señor Francisco Tulio Reyes, recurrió en apelación la indicada sentencia, la cual fue decidida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia relativa al expediente número 034-2000-1222, de fecha 4 de mayo del 2004, en virtud de la cual se rechazó el recurso de apelación y se confirmó la sentencia de primer grado;

Considerando, que la Cámara *a qua* para confirmar la sentencia de primer grado expresó en su decisión los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “(...) que la parte recurrente alega en el acto de apelación la falta de calidad del recurrido para haber accionado en justicia, ya que según el recurrente no se ha demostrado el derecho de propiedad del recurrido, siendo esto falso ya que en el expediente reposa un certificado de título de propiedad marcado con el No. 2001-814 expedido por el Registrador de Título del Distrito Nacional, a nombre de la parte recurrida señor Efraín Feliz Terrero; Que este tribunal entiende que procede rechazar el presente recurso, toda vez que conforme se infiere de la sentencia impugnada, el tribunal *a quo* rescindió el contrato de alquiler, sobre la base de una falta de pago de los alquileres vencidos, como producto de la relación contractual que ligaba a las partes instanciadas; en ese sentido se hace constar en dicha sentencia que la parte demandante dio fiel cumplimiento a las leyes que rigen la presente materia depositando todos y cada uno de los documentos en los cuales fundamenta su demanda (...)”;

Considerando, que en relación a los argumentos de la parte recurrente, de que la sentencia impugnada carece de base legal por no haber ponderado los documentos aportados al proceso, dióndole al demandante originario, hoy recurrido, la calidad de propietario y arrendador titular de un contrato de arrendamiento que no existe, en violación de los artículos 1315 del Código Civil y 44 y siguientes de la ley número 834 del 15 de julio de 1978, puesto que el contrato al que se refieren las dos sentencias de primer y segundo grado, fue celebrado con la compañía Sociedad Inmobiliaria, C. por A., contrario a lo alegado por el recurrente, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido constatar, que el tribunal *a qua* hizo mención y ponderó todas y cada una de las piezas aportadas, rechazando incluso la alegada falta de calidad del recurrido por

no demostrar el derecho de propiedad, verificando que en el expediente fue depositado el certificado de título n.º 2001-814, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a nombre del recurrente señor Efraín Félix Terrero, actuando dentro de su poder soberano de apreciación de la prueba, al entender, que el actual recurrente sustenta calidad para demandar en desalojo por falta de pago al hoy recurrente Francisco Tulio Reyes Ortiz, por haber adquirido la propiedad del inmueble, de acuerdo a la comprobación del mencionado certificado de título;

Considerando, que en cuanto a los alegatos del recurrente en el sentido de que el contrato de arrendamiento fue suscrito con la Sociedad Inmobiliaria, C. por A., y no con el hoy recurrente Efraín Félix Terrero, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, 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; esto así conforme las disposiciones del artículo 1743 del Código Civil, en consecuencia todo litigio derivado del contrato de alquiler suscrito con el anterior propietario, debe resolverse entre el nuevo propietario y el arrendatario, por lo que los argumentos planteados por la parte recurrente en ese sentido carecen de fundamentos y deben ser desestimados;

Considerando, que en cuanto al aspecto planteado por el recurrente referente a que la jurisdicción de alzada violenta las disposiciones del artículo 1690 del Código Civil, puesto que no tomó en consideración el contrato de cesión de crédito de fecha 1 de septiembre de 1999, ni dedujo los efectos jurídicos del mismo, en razón de que no adeuda alquileres al hoy recurrente señor Efraín Félix Terrero, sino la suma de dinero objeto de la cesión, quien en ese sentido lo único que podía era demandar el pago del crédito cedido, aunque tenga su origen en alquileres vencidos, la jurisdicción de alzada no se refiere a la indicada cesión de crédito, por no haber sido cuestionada ante dicho tribunal por el recurrente, lo que constituye un medio nuevo en casación que no puede hacerse valer ante esta Corte de Casación, como ha sido reiterado en innumerables jurisprudencias; sin embargo, es preciso puntualizar que el derecho reclamado por el actual recurrente tiene su origen en la adquisición del inmueble arrendado de manos del anterior propietario, mediante contrato de venta condicional de fecha 5 de agosto de 1999, transferido posteriormente mediante el certificado de título n.º 2001-814, de fecha 29 de septiembre de 2003, según se hace constar en la sentencia impugnada, por lo tanto por efecto de esa subrogación de derechos, resulta poco relevante para el caso el hecho de la existencia de la cesión de crédito sealada, por cuanto la adquisición del inmueble arrendado le otorgaba la facultad al comprador de petitionar el desalojo del inquilino, hoy recurrente en casación, como ha sido precisado precedentemente, por lo que procede desestimar los argumentos de la parte recurrente por improcedentes;

Considerando, que en esa línea de pensamiento, y luego de una minuciosa lectura de la sentencia recurrida, se ha comprobado que la jurisdicción *a qua* para resolver la contestación surgida entre las partes, luego de ponderar toda la documentación sometida al debate, estableció en su decisión los fundamentos precisos en que apoyó su decisión y las razones que la condujeron a fallar como lo hizo, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley; por tanto, el tribunal *a quo* actuó conforme al derecho, sin incurrir en ningún vicio; por consiguiente, procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Francisco Tulio Reyes Ortiz, contra la sentencia civil relativa al expediente n.º 034-2000-1222, dictada en fecha 4 de mayo de 2004, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al señor Francisco Tulio Reyes Ortiz, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de la Lcda. Justa Ramírez Segura, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, 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, a los 174 º de la Independencia y 155 º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gmez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almonzar. 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.