
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 23 de octubre de 2009.

Materia: Civil.

Recurrentes: Marianela de Jesús Alba Alba y compartes.

Abogados: Lic. Inocencio Ortiz Ortiz y Licda. Johanny Ortiz Rodríguez.

Recurrida: Argentina Galán Céspedes.

Abogado: Lic. Sixto Santos Castaños Gil.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

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 Marianela de Jesús Alba Alba, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 087-0002806-4, con domicilio elegido en la calle Constanza núm. 2, sector Las Carolinas de la ciudad de La Concepción de La Vega; Zaida Marisela Alba Alba, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 087-0003752-9, con domicilio elegido en la calle Constanza núm. 2, sector Las Carolinas de la ciudad de La Concepción de La Vega; María Esther Alba Alba, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0068292-1, con domicilio elegido en la calle Constanza núm. 2, sector Las Carolinas de la ciudad de La Concepción de La Vega, quien actúa por sí y en representación de Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 087-0003751-1, con domicilio elegido en la calle Constanza núm. 2, sector Las Carolinas de la ciudad de La Concepción de La Vega, contra la sentencia civil núm. 171-09, dictada el 23 de octubre de 2009, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 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 1 de julio de 2010, suscrito por los Lcdos. Inocencio Ortiz Ortiz y Johanny Ortiz Rodríguez, abogados de la parte recurrente, Marianela de Jesús Alba Alba, Zaida Marisela Alba Alba, María Esther Alba Alba y Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba, 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, el 14 de julio de 2010, suscrito por el Lcdo. Sixto Santos Castaños Gil, abogado de la parte recurrida, Argentina Galán Céspedes;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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 8 de marzo de 2017, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente; Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 24 de enero de 2018, 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 y Pilar Jiménez Ortiz, 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. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 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) con motivo de la demanda en rescisión de contrato por incumplimiento del mismo y reparación de daños y perjuicios incoada por Marianela de Jesús Alba Alba, Zaida Marisela Alba Alba, María Esther Alba Alba y Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba, contra Argentina Galán Céspedes, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, dictó el 29 de diciembre de 2008, la sentencia núm. 00397-2008, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Acoge en cuanto a la forma la demanda en rescisión de contrato de alquiler, reclamación de daños y perjuicios, y desalojo, interpuesta por los señores MARIANELA DE JESÚS ALBA ALBA, MARÍA ESTHER ALBA ALBA, SIGIFREDO ANTONIO DE JESÚS ALBA ALBA, contra la señora ARGENTINA GALÁN; **SEGUNDO:** Rechaza en cuanto al fondo la demanda en rescisión de contrato de alquiler, reclamación de daños y perjuicios, y desalojo, interpuesta por los señores MARIANELA DE JESÚS ALBA ALBA, MARÍA ESTHER ALBA ALBA, SIGIFREDO ANTONIO DE JESÚS ALBA ALBA, contra la señora ARGENTINA GALÁN, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; **TERCERO:** Comisiona al Ministerial RAMÓN ARÍSTIDES HERNÁNDEZ, Alguacil de Estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial del Sánchez Ramírez, para la notificación de la presente Sentencia”; b) no conformes con dicha decisión Marianela de Jesús Alba Alba, Zaida Marisela Alba Alba, María Esther Alba Alba y Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia precedentemente descrita, mediante acto núm. 53-2009, de fecha 7 de abril de 2009, instrumentado por el ministerial Obed Méndez Osorio, alguacil de estrados del Juzgado de Paz de Fantino, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, dictó el 23 de octubre de 2009, la sentencia civil núm. 171-09, hoy recurrida en casación, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación Interpuesto contra la sentencia civil No. 397 de fecha veintinueve (29) de diciembre del año 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez; **SEGUNDO:** En cuanto (sic) fondo, rechaza el recurso interpuesto por las razones expuestas, en consecuencia se confirma en todas sus partes la sentencia impugnada; **TERCERO:** condena a los apelantes señores Marianela de Jesús Alba Alba; Zaida Alba Alba, María Esther Alba Alba y Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Licdo. William N. María Acosta, quien afirman haberlas avanzando (sic) en todas sus partes”;

Considerando, que los recurrentes proponen en su memorial los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Errónea interpretación a la ley, desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Contradicción de motivos”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alegan los recurrentes, en esencia, lo siguiente: que la corte *a qua* incurrió en una errónea interpretación y aplicación de la ley al fundamentar su decisión en las disposiciones del artículo 1129 del Código Civil, que dispone: “es preciso que la obligación tenga por objeto una cosa determinada, a lo menos en cuanto a su especie. La cuantía de la cosa puede ser incierta, con tal que la cosa misma pueda determinarse”, para establecer

que, en la especie, no se estableció en el contrato la modalidad para aumentar el precio del alquiler no siendo esto así, en razón de que las partes convinieron que el precio se aumentaría cada tres (3) años por acuerdo entre ellas; que además aducen los recurrentes que la alzada al sostener que no quedó determinado en el contrato la cantidad proporcional a aumentarse se extralimitó en el ejercicio de sus funciones, fallando extra petita, puesto que ninguna de las partes en causa cuestionó el ordinal quinto de dicho acto que dispone la revisión del referido documento a los fines de aumento del precio del alquiler de conformidad con los precios del mercado; que la jurisdicción de segundo grado mal interpretó el Decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres y Desahucios, al sostener en su sentencia que ante el desacuerdo entre las partes los recurrentes debieron acudir ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, sin tomar en cuenta que los conflictos se dirimen en justicia no en el citado departamento, en vista de que el aumento del alquiler no se hizo de manera unilateral como ha dicho la corte *a qua* en el considerando cuarto de su decisión, sino que se hizo con conocimiento de la actual recurrida; que por último sostienen los recurrentes, que la jurisdicción *a qua* les impidió el acceso a la justicia, toda vez que al rechazar su recurso de apelación estos no podrán acudir nuevamente a la justicia tras haber cumplido con el procedimiento dispuesto por el referido Decreto núm. 4807, para demandar nueva vez la rescisión del contrato de alquiler por incumplimiento del contrato y reclamar los daños y perjuicios, obviando dicha jurisdicción que la recurrida seguirá disfrutando del inmueble alquilado, pagando un precio ínfimo por concepto de alquiler;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que Marianela de Jesús Alba Alba, María Esther Alba Alba, Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba y Zaida Marisela Alba Alba como arrendadores y Argentina Galán Céspedes en calidad de inquilina suscribieron un contrato de alquiler por un período de doce (12) años con relación al local comercial ubicado en la calle Duarte esquina Jaime Vargas núm. 49 del municipio de Fantino, provincia Sánchez Ramírez, comprometiéndose la inquilina a pagar la suma de cinco mil pesos con 00/100 (RD\$5,000.00), mensuales por concepto de alquiler, según consta en el contrato de fecha 10 de febrero de 2001; 2) que en la quinta cláusula del referido contrato las partes acordaron que cada tres (3) años estas podrían revisar el referido contrato a los fines de aumentar el precio del alquiler conforme a los precios del mercado; 3) que mediante acto de fecha 10 de octubre de 2006, los arrendatarios notificaron a la inquilina su intención de aumentar el precio de la mensualidad, lo que no se materializó, por lo que mediante acto núm. 39-2007 de fecha 3 de febrero de 2007, los primeros le reiteran a la segunda los términos del acto de alguacil antes citado y le comunican que el aumento del alquiler asciende a la suma de quince mil pesos (RD\$15,000.00), mensuales, será efectivo a partir del 10 de febrero de 2007; 4) que luego de las indicadas notificaciones Marianela de Jesús Alba Alba, María Esther Alba Alba, Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba y Zaida Marisela Alba Alba, actuales recurrentes, incoaron una demanda en rescisión de contrato de alquiler por incumplimiento contractual y daños y perjuicios contra la inquilina, Argentina Galán Céspedes, demanda que fue rechazada por el tribunal de primer grado; 5) que los demandantes interpusieron recurso de apelación contra la citada sentencia, fundamentados en que el juez *a quo* hizo una incorrecta interpretación de los hechos, en razón de que contrario a lo sostenido por este, en el caso, si hubo una convocatoria para la revisión del contrato a los fines de aumento del precio del alquiler y esta convocatoria nunca fue asumida por la hoy recurrida, rechazando la corte *a qua* el indicado recurso y confirmando en todas sus partes la decisión apelada, fallo que adoptó mediante la sentencia civil núm. 171-09, que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la alzada para rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión de primer grado aportó los motivos siguientes: “que es principio general de derecho, que en toda convención el precio como cualquier otro objeto de un contrato, debe ser determinado por acuerdo de las partes, o determinable, así lo prescribe el párrafo primero del Art. 1129 del Código Civil, el cual establece: “Es preciso que la obligación tenga por objeto una cosa determinada, a lo menos en cuanto a su especie. La cuantía de la cosa puede ser incierta, con tal que la cosa misma pueda determinarse”; Que, en el caso de la especie, lo que creó el conflicto entre las partes fue lo convenido en el ordinal quinto del contrato, pues si bien las partes acordaron y determinaron en la primera obligación el pago inicial del alquiler ascendente a cinco mil pesos, en la segunda obligación convinieron en el

contrato que las partes podrán revisar el contrato cada tres años en procura de aumento acorde al mercado, en consecuencia, se puede interpretar que las partes no establecieron las modalidades de la obligación y la misma se determinó, de manera facultativa al expresar que las partes podrán, es decir, no quedó determinado como una obligación, no determinaron la cantidad proporcional por cada año a los fines de aumento cada tres años y además establecieron que el aumento se determinará en común acuerdo entre las partes; que tal y como lo razonó el juez *a quo*, es criterio del tribunal que en virtud de lo acordado el aumento debe ser por acuerdo de las partes, que como las partes no llegaron a un acuerdo amigable, resulta irrazonable entender que el arrendador pueda de manera unilateral revisar el monto sobre el pago de alquiler, convención la cual se fundamenta en el principio de la autonomía de la voluntad; que como el contrato de alquiler no determinó la (sic) modalidades para determinar el aumento cada tres años y existiendo una institución legal para regular los aumentos de los alquileres, cuando las partes no llegan a un acuerdo amigable, deben regirse por lo dispuesto por el Decreto No. 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, Gaceta Oficial No. 8364, del 29 de mayo de 1959, en el cual establece en el Párrafo I: “Los Gobernadores Provinciales actuarán dentro de su jurisdicción, como delegados del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, en todo cuanto se refiera a los asuntos de su competencia” y el artículo 2 prescribe: “Sin el consentimiento escrito del inquilino, queda absolutamente prohibido a todo propietario de casas, apartamentos (sic), piezas, habitaciones, etc., aumentar el precio del alquiler de los mismos por encima del tipo que actualmente se está pagando por ellas, a menos que sea debidamente autorizado por una resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios”. Párrafo.- El precio del alquiler autorizado por el Control regirá a partir de la fecha de la resolución que al efecto se dictare”;

Considerando, que con respecto a los alegados vicios de errónea interpretación de la ley, desnaturalización de los hechos y falta de base legal denunciados por los hoy recurrentes, del estudio de la sentencia impugnada se evidencia que la alzada basó su fallo en el artículo 1129 del Código Civil, para establecer que el precio del alquiler no podía ser aumentado de manera unilateral por la parte hoy recurrente, aun y cuando estos notificaran a la ahora recurrida en su condición de inquilina en varias ocasiones su intención de aumentar el precio de la mensualidad de conformidad a los precios establecidos en el mercado, puesto que, aunque en el ordinal quinto del contrato de alquiler las partes acordaron que podían revisarlo esto no constituía una obligación, ya que su objeto no estaba determinado, toda vez que ellas no acordaron en el citado contrato el monto o la proporción exacta que debía aumentarse al precio del alquiler convenido originalmente cada vez que transcurrieran tres (3) años, según lo pactado, así como tampoco la modalidad para efectuar dicho aumento, por lo que, en la especie, no era suficiente con que los actuales recurrentes tuvieran la intención de aumentar el precio de la mensualidad e hicieran de conocimiento la indicada intención a su contraparte para que aumentaran el precio del alquiler de manera unilateral por no haberse puesto de acuerdo con esta, sino que era preciso que existiera un documento por escrito en el que tanto los ahora recurrentes como la parte hoy recurrida fijaran el nuevo precio por concepto de alquiler, lo que no ocurrió en el caso, por lo tanto, eran aplicables las disposiciones del citado texto legal y pertinentes los razonamientos aportados por la alzada en base a la referida norma;

Considerando, que además, contrario a lo expresado por los actuales recurrentes, de una interpretación íntegra y combinada de lo dispuesto por los artículos 2 y 18 del Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que disponen: “Sin el consentimiento escrito del inquilino, queda absolutamente prohibido a todo propietario de casas, apartamentos, piezas; habitaciones, etc., aumentar el precio del alquiler de los mismos por encima del tipo que actualmente se está pagando por ellos, a menos que sea debidamente autorizado por una resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios” y que: “En todos los casos en que el Control esté facultado por el presente Decreto a aumentar o disminuir el precio de los alquileres tomará en cuenta el avalúo del inmueble hecho por la Dirección General del Catastro Nacional, así como los aumentos y reducciones del mismo, efectuados sobre dicho inmueble y a falta de dicho avalúo, la situación del edificio y sus condiciones físicas en el momento de decidirse cada caso”, se verifica que en el caso bajo estudio, los propietarios en su condición de arrendadores no podían de manera unilateral aumentar el precio del alquiler sin autorización previa y por escrito de la inquilina y además, que el Control de Alquileres de Casas y Desahucios es el órgano administrativo competente para autorizar el aumento o disminución del precio del alquiler ante el desacuerdo de las partes al respecto, por lo que fueron correctos los argumentos aportados por la alzada con respecto a que debió agotarse el

aludido procedimiento administrativo para que el indicado aumento tuviera lugar;

Considerando, que asimismo, si bien es cierto, que mediante acto de fecha 10 de octubre de 2006, la parte hoy recurrente notificó a la inquilina su intención de revisar el precio del alquiler a los fines de ser aumentado de conformidad con el ordinal quinto del contrato de marras y que ante la no materialización de la citada revisión estos notificaron nuevamente a la parte ahora recurrida el acto núm. 39-2007 de fecha 3 de febrero de 2007, mediante el cual reiteraban a la inquilina, actual recurrida, el aumento del precio de la mensualidad con respecto al local comercial alquilado, no menos cierto es que, dichas notificaciones no eran suficientes para que los actuales recurrentes pudieran aumentar el precio del alquiler de manera unilateral como lo hicieron, sobre todo, porque la citada cláusula del contrato de marras estipula claramente que dicho aumento debe hacerse por acuerdo expreso entre las partes en causa, por lo que, en el caso examinado, ante la imposibilidad de los actuales recurrentes de llegar a un acuerdo con la inquilina, lo que procedía era acudir por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios o ante el funcionario que ejerciera dicha función a los fines de que autorizara el aludido aumento, al tenor de lo establecido en los citados textos legales, lo que no se verifica hayan hecho los hoy recurrentes;

Considerando, que con respecto al alegato de los actuales recurrentes de que la alzada le impidió el acceso a la justicia, el fallo criticado pone de manifiesto que las jurisdicciones de fondo valoraron las pretensiones de la parte hoy recurrente considerando que no había lugar a acoger la demanda inicial, debido a que la parte ahora recurrida no incurrió en la alegada violación contractual, debido a que en virtud del citado contrato de alquiler el aumento del precio de las mensualidades solo podía ser aumentado por acuerdo entre las partes, lo cual no había ocurrido en la especie, situación esta que no impide que los arrendadores, hoy recurrentes, no puedan acudir ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios a solicitar el aumento del precio del alquiler ni que estos puedan demandar nuevamente la rescisión del contrato por la misma causa o por otra, debido a que los contrato de alquiler son por naturaleza de ejecución sucesiva; por consiguiente, procede desestimar los medios examinados por las razones antes indicadas;

Considerando, que en el tercer medio de casación sostienen los recurrentes, que la corte *a qua* incurrió en contradicción de motivos, puesto que los razonamientos aportados por dicha jurisdicción para confirmar la sentencia de primer grado y rechazar el recurso de apelación incoado por estos fueron totalmente diferentes a los motivos dados por el juez *a quo* para rechazar la demanda inicial, puesto que en la decisión de primera instancia la demanda fue rechazada bajo el fundamento de que los exponentes aumentaron de manera unilateral el precio del alquiler; sin embargo, la alzada al constatar que el indicado aumento no se hizo de forma unilateral porque hubo conciliación entre las partes basó su sentencia en el Decreto núm. 4807, precitado;

Considerando, que del examen de la decisión impugnada se evidencia que la jurisdicción de segundo grado al igual que el juez *a quo* comprobaron que las partes hoy en conflicto no llegaron a un acuerdo con relación al aumento del precio del alquiler, por lo que dicho aumento fue realizado de manera unilateral por los hoy recurrentes, agregando la corte *a qua* a los razonamientos del juez de primer grado que la demanda original debía ser rechazada no solo por el referido argumento, sino porque no fueron cumplidas las disposiciones del párrafo 1ero. del artículo 1 y del artículo 2 del Decreto núm. 4807, antes indicado, siendo la adopción de sus propios motivos una facultad de los jueces de la alzada, quienes pueden confirmar la sentencia sometida a su escrutinio, ya sea adoptando de manera íntegra los motivos del juez de primer grado o aportando sus propios razonamientos, tal y como ocurrió en el caso examinado, por lo que, el hecho de que la jurisdicción *a qua* haya ratificado la decisión de primer grado aportando otros motivos adicionales a los que ya había dado el juez *a quo* no constituye una contradicción de motivos, razón por la cual procede rechazar el medio analizado;

Considerando, que, finalmente, es oportuno resaltar que, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos de la causa, que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casación, verificar que en la especie la ley y el derecho han sido correctamente aplicados, por lo que y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Marianela de Jesús Alba Alba, Zaida

Marisela Alba Alba, María Esther Alba Alba y Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba, contra la sentencia civil núm. 171-09, dictada el 23 de octubre de 2009, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Marianela de Jesús Alba Alba, Zaida Marisela Alba Alba, María Esther Alba Alba y Sigifredo Antonio de Jesús Alba Alba, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Lcdo. Sixto Santos Castaños Gil, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad.

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 31 de enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz. Cristiana A. Rosario V., 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.