
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 30 de mayo de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Reyes.

Abogados: Dres. Puro Antonio Paulino Javier y Wilfredo Enrique Morillo Batista.

Recurridos: Juan Francisco Mojica y Arabelis Muñoz.

Abogado: Dr. Miguel Ángel Reyes Pichardo.

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 Juan Reyes, dominicano, mayor de edad, sastre, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0036731-6, domiciliado y residente en la avenida 27 de Febrero, núm. 27, provincia San Pedro de Macorís, contra la sentencia núm. 212-2014, de fecha 30 de mayo de 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, 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 24 de junio de 2014, suscrito por los Dres. Puro Antonio Paulino Javier y Wilfredo Enrique Morillo Batista, abogados de la parte recurrente, Juan Reyes, 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 9 de julio de 2014, suscrito por el Dr. Miguel Ángel Reyes Pichardo, abogado de la parte recurrida, Juan Francisco Mojica y Arabelis Muñoz;

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, de fecha 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 29 de abril de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, 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, Pilar Jiménez Ortiz 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. 926-35, de fecha 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, revelan: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato, desahucio, desalojo y cobro de indemnizaciones incoada por Juan Francisco Mojica y Arabelis Muñoz contra Juan Reyes, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 30 de junio de 2013, la sentencia civil núm. 520-2013, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA no aplicables al presente caso las disposiciones del artículo 3 del Decreto número 4807 de 1959, por ser limitante y restrictivo del derecho de propiedad, consagrado en el artículo 51 de la Constitución de la República; **SEGUNDO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en Resiliación de Contrato, Desahucio, Desalojo y Reparación de Daños y Perjuicios incoada por los señores JUAN FRANCISCO MOJICA Y ARABELIS MUÑOZ, en contra del señor JUAN REYES, mediante acto No. 303-2012, instrumentado en fecha Veintidós del mes de Agosto de 2012, instrumentado por la ministerial Carmen Yulissa Hirujo Soto, Alguacil de Estrados de la Cámara Civil y Comercial de la corte (sic) del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; **TERCERO:** En cuanto al fondo, ACOGE, en parte, la referida demanda y, en consecuencia, DECLARA la Resiliación del “Contrato de Alquiler” intervenido entre los señores ABRAHMA (sic) DE FRÍAS y JUAN REYES, en fecha 14 de agosto de 1984, en consecuencia, ORDENA el desalojo de este último, así como de cualquier (sic) otras personas que se encuentren ocupando el inmueble propiedad de los señores JUAN FRANCISCO MOJICA Y ARABELIS MUÑOZ, a saber: ‘El solar No. 1, Manzana No. 145, del D. C. No. 01, de San Pedro de Macorís, R. D., localizado en la intersección formada por la avenida 27 de Febrero y la calle Padre Luciani, amparado con el certificado de título matrícula No. 21000270132’; **CUARTO:** CONDENA al señor JUAN REYES, al pago de las costas del proceso ordenando su distracción en favor y provecho del Dr. MIGUEL ÁNGEL REYES PICHARDO, quien ha hecho las afirmaciones correspondientes antes de dictarse la presente decisión”; b) no conforme con dicha decisión Juan Reyes interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 425-2013, de fecha 26 de agosto de 2013, instrumentado por el ministerial Víctor Ernesto Lake, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 30 de mayo de 2014, la sentencia núm. 212-2014, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Acogiendo como bueno y válido en cuanto a la forma la presente acción recursoria, por haber sido diligenciada oportunamente y conforme al derecho; **SEGUNDO:** Confirmando en todas sus partes la sentencia apelada No. 520-2013, de fecha 30 de junio del 2013, pronunciada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por todas las razones plasmadas en el cuerpo de la presente decisión; **TERCERO:** Condenando al pago de las costas del procedimiento de la especie, al Sr. Juan Reyes, ordenándose su distracción a favor y provecho del Dr. Miguel Ángel Reyes Pichardo, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, el siguiente medio de casación: **“Único Medio:** Violación de la ley: por desconocimiento de las normas contenidas en los artículos 1743 y siguientes del Código

Civil y por falta de base legal, por haber omitido referirse en su sentencia a los reclamos del recurrente respecto de la aplicación de dichos textos”;

Considerando, que antes de proceder al análisis de los medios de casación propuestos por el recurrente, es de lugar que esta Corte de Casación proceda a ponderar la pretensión incidental formulada por los recurridos en su memorial de defensa, tendente a la inadmisibilidad del recurso de que se trata en mérito de lo que establece el artículo 5, párrafo II, inciso c, de la Ley núm. 491-08 que modificó la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, según el cual: “No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado”;

Considerando, que conforme se deriva de la lectura del texto legal transcrito, la inadmisibilidad invocada está supeditada a que las sentencias contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso, lo cual no ocurre en el caso de la especie, pues ni la sentencia de primer grado ni la de la alzada, contienen condenaciones a sumas de dinero, sino que se limitaron, la primera, a declarar la resciliación del contrato de alquiler intervenido entre Abraham de Frías y Juan Reyes y ordenó el desalojo del inquilino del inmueble; y la segunda, a confirmar esa sentencia; por consiguiente, al no manifestarse en las sentencias intervenidas el supuesto contenido en el artículo 5 párrafo II, literal c, de la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, es evidente que el medio de inadmisión que se examina debe ser desestimado por carecer de fundamento;

Considerando, que en un primer aspecto de su único medio de casación, la parte recurrente aduce que la corte *a qua* incurre en violación del artículo 1743 del Código Civil, ya que el contrato de alquiler no termina por el solo hecho de la venta del inmueble alquilado, sino que el contrato subsiste, quedando los nuevos propietarios subrogados en las estipulaciones del contrato de arrendamiento, quedando transferidas de pleno derecho a los nuevos propietarios; que asimismo, el artículo 1749 del indicado texto legal dispone que no pueden ser expulsados los inquilinos a quienes no se haya indemnizado por el arrendador o el nuevo adquirente, los daños y perjuicios que quedan explicados; que el contrato de arrendamiento es de fecha 14 de agosto de 1984 y tiene fecha cierta desde antes de haber sido transferido a los hoy recurridos, no solo por el fallecimiento de quien fuere su arrendador, sino también por haberse realizado el depósito de una suma ante el Banco Agrícola;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso es oportuno precisar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) que en fecha 14 de agosto de 1984, Abraham de Frías alquiló a Juan Reyes un inmueble de su propiedad por un período de un año renovable; b) ante el fallecimiento del propietario del inmueble, sus legítimos herederos iniciaron el procedimiento de determinación de herederos y Transferencia por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, órgano que emitió la resolución núm. 201100129 de fecha 21 de marzo de 2011, que ordenó el registro del inmueble arrendado a favor de los herederos determinados: Abraham de Frías Gómez, María Josefina de la Altagracia de Frías Santana, Carmen de Frías Santana, Iris Narcisca de Frías Contreras, Cristobalina Martha de Frías de Mesa de Peguero y Lourdes Elita de Frías Santana; c) mediante acto de venta de fecha 24 de octubre de 2011, los indicados herederos cedieron el inmueble arrendado a favor de Juan Francisco Mojica y Arabelis Muñoz, compradores que denunciaron la compra al inquilino mediante acto núm. 66-2012, instrumentado en fecha 16 de febrero de 2012 por la ministerial Carmen Yulissa Hirujo Soto, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; d) Juan Francisco Mojica y Arabelis Muñoz, en su calidad de nuevos propietarios del inmueble, interpusieron demanda en resciliación de contrato, desahucio, desalojo y cobro de indemnizaciones contra Juan Reyes, inquilino; demanda que, en cuanto a la resciliación y el desalojo fue acogida por el tribunal *a quo*, observando que los propietarios habían observado los requerimientos legales a esos fines; e) no conforme con la indicada decisión, Juan Reyes recurrió en apelación, sosteniendo que el juez de primer grado había incurrido en falta de base legal y desconocimiento del artículo 1743 del Código Civil, recurso que fue rechazado por la corte *a qua* mediante la sentencia núm. 212-2014, de fecha 30 de mayo de 2014, ahora impugnada;

Considerando, que la corte *a qua* fundamentó su decisión de rechazo del recurso de apelación en los siguientes motivos: “Que con motivo de la demanda en resciliación de contrato, desahucio, desalojo y cobro de de (sic) indemnizaciones, diligenciada por interés de los Sres. Juan Francisco Mojica y Arabelis Muñoz, en contra del Sr. Juan Reyes, fue producida la sentencia hoy recurrida, por el demandado primigenio, Sr. Juan Reyes, quien invoca en la presente acción, en resumen, ‘Falta de base legal de la sentencia recurrida, por desconocimiento de las normas contenidas en el artículo 1743 del Código Civil’; que según ha podido comprobar la Corte en el dossier de la causa, no existe la más mínima evidencia de que en la sentencia recurrida, se haya incurrido en las violaciones e inobservancia que denuncia el abogado de la parte recurrente; por lo que tales alegatos deben ser desestimados y, al no verificarse ninguna otra incidencia procesal diferente a lo conocido en Primera Instancia, éste plenario, una vez ponderadas las motivaciones dadas en la decisión impugnada y al encontrarlas en armonía a los hechos y circunstancias de la causa, las retiene como propias, por todo lo redicho en las líneas que anteceden y las que de manera comprimida dicen así: (...)”;

Considerando, que para lo que aquí se analiza, es menester señalar que por regla general cuando se transmite el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, también opera la transferencia de todo aquello que afecta o se adhiere al mismo; que es en este ámbito que entran en juego los derechos accesorios al inmueble, como los contratos de alquiler, los que resultan 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 en reiteradas ocasiones, al señalar: “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, debe resolverse entre el nuevo propietario y el arrendatario”;

Considerando, que como corolario de lo anterior, por efecto de esa subrogación de derechos, los nuevos propietarios del inmueble arrendado, demandantes en primer grado, tenían la facultad de peticionar el desalojo del inquilino, apoyados en las previsiones del Decreto núm. 4807-59, como lo hicieron, siempre y cuando cumplieran con las previsiones legales vigentes al efecto, lo que fue ponderado por la corte *a qua*; que en ese sentido, como lo juzgó la alzada, no se comprobó que el juez de primer grado haya incurrido en violación a dicho texto legal, máxime cuando comprobó el cumplimiento de los plazos previstos por el artículo 1736 del Código Civil; que en ese orden de ideas, procede desestimar el argumento analizado;

Considerando, que en apoyo al último aspecto de su único medio de casación, la parte recurrente aduce que la corte *a qua* incurrió en el vicio de falta de base legal, por cuanto no ponderó ni realizó un análisis jurídico concreto sobre las argumentaciones y reclamo de derecho del recurrente, manifestando de forma muy simplista y poco objetiva que no había evidencia de que en la sentencia apelada se incurrió en las violaciones denunciadas;

Considerando, que la falta de base legal como causal de casación se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo; que en efecto, si bien es cierto que los jueces de la apelación están en el deber de motivar sus decisiones, no dejan de hacerlo y cumplen con el voto de la ley, cuando para confirmar la sentencia de primer grado, luego del estudio de los documentos aportados por las partes, hacen suyos los motivos de la primera decisión, tal y como ha ocurrido en el caso bajo estudio, en el cual la alzada expresa que: “una vez ponderadas las motivaciones dadas en la decisión impugnada y al encontrarlas en armonía a los hechos y circunstancias de la causa, las retiene como propias, por todo lo redicho (sic) en las líneas que anteceden”, lo que hace luego de haber examinado los elementos de prueba aportados en ocasión del recurso de apelación del que se encontraba apoderada, pues tal afirmación equivale a una adopción de los motivos y argumentos del juez *a quo*, implicando dicha confirmación, la permanencia, con todos sus efectos, de la sentencia de primer grado;

Considerando, que en la especie, tras valorar las pruebas documentales aportadas al proceso, la corte *a qua* estimó válidos los fundamentos de hecho y de derecho dados por el primer juez para ordenar la resciliación del contrato de alquiler y el desalojo del señor Juan Reyes del inmueble propiedad de los hoy recurridos en casación, motivos de los cuales cabe destacar los siguientes: “Que... ha quedado establecido que los propietarios demandantes desahuciaron al inquilino demandado con un plazo de ciento ochenta días de anticipación, no obstante el contrato de alquiler especificar que sería utilizado para ‘casa familiar’, en cumplimiento de las disposiciones del citado artículo 1736 del Código Civil; que aunque el citado artículo 3 del Decreto Número 4807, del año 1959, prohíbe el desahucio del inquilino a persecución del propietario, este tribunal comparte el criterio jurisprudencial que establece la no conformidad con la Constitución de la disposición antes citada, por ser limitativa al derecho de propiedad, que constituye un derecho fundamental de la persona, criterio jurisprudencial que esencialmente reza de la manera siguiente: ‘(...); Considerando, que si bien es una realidad inocultable que la declaración constitucional que se cita arriba no ha sido satisfecha más que parcialmente, ello no justifica, en modo alguno, que superada la situación de emergencia original, causada por diversos factores y no sólo por un déficit habitacional, el derecho de propiedad siga siendo víctima, no obstante tener categoría constitucional de la restricción y limitación que implica el haberse eliminado el derecho del propietario y el consentimiento del inquilino, de fijar un término al contrato de inquilinato, prerrogativa que, al haber desaparecido por efecto del mencionado decreto, convirtió el arriendo de casa en un derecho real equivalente a una enfiteusis, con características de perpetuidad, que conlleva como consecuencia un desmembramiento del derecho de propiedad, por lo que resulta inaplicable el referido artículo 3 del Decreto No. 4807, del 1959, por no ser conforme a la Constitución; ...’ (S.C.J., Sentencia Civil del 3 de diciembre de 2008, Páginas 14-15) (...) Que en tales condiciones, hemos arribado a la conclusión de que procede acoger las pretensiones de la parte demandante y declarar la resciliación del contrato de alquiler de que se trata y, en consecuencia, ordenar el desalojo del inquilino demandado”;

Considerando, que en atención a esa adopción de motivos realizada por la corte *a qua*, esta Corte de Casación ha comprobado, contrario a lo que alega la parte recurrente, que la alzada no incurre en el vicio denunciado, por cuanto la sentencia impugnada fue sustentada en los motivos emitidos en la sentencia de primer grado, conteniendo una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, lo cual ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; motivo por el que procede desestimar el medio examinado y con ello, el presente recurso de casación;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Reyes contra la sentencia núm. 212-2014, dictada en fecha 30 de mayo de 2014 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo consta transcrito en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas procesales.

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, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto cruceta Almánzar. 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.