
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 28 de abril de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Isidro Almonte.

Abogados: Lic. Guarino E. Piña Van Der Linde y Licda. Claudia Denisse Piña Fabián.

Recurrido: Rafael González.

Abogados: Licdos. Arcadio Sánchez, Isidro Ramírez Otaño y Fabián Mena González

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero 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 Isidro Almonte, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0244362-3, domiciliado y residente en la calle Independencia núm. 170 del kilómetro 14 de la Autopista Duarte, del municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 545-2016-SSEN-00198, de fecha 28 de abril de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Guarino E. Piña Van Der Linde, por sí y por la Licda. Claudia Denisse Piña Fabián, abogados de la parte recurrente, Juan Isidro Almonte;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Arcadio Sánchez, por sí y por los Lcdos. Isidro Ramírez Otaño y Fabián Mena González, abogados de la parte recurrida, Rafael González;

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 11 de julio de 2016, suscrito por los Lcdos. Guarino Ernesto Piña Van Der Linde y Claudia Denisse Piña Fabián, abogados

de la parte recurrente, Juan Isidro Almonte, 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 5 de septiembre de 2016, suscrito por los Lcdos. Arcadio Sánchez José, Isidro Ramírez Otaño y Fabián Mena González, abogados de la parte recurrida, Rafael González;

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 5 de julio de 2017, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente; Dulce María Rodríguez Blanco y Anselmo Alejandro Bello, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 12 de febrero 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 Blas Rafael Fernández Gómez, 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 consta: a) con motivo de una demanda en desalojo y rescisión de contrato, interpuesta por Rafael González, contra Juan Isidro Almonte, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, dictó el 24 de julio de 2015, la sentencia civil núm. 579-2015, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Declara regular en cuanto a la forma la presente Demanda en Desalojo y Rescisión de Contrato por Violación, incoada por el señor RAFAEL GONZÁLEZ, en contra del señor JUAN ISIDRO ALMONTE, a través de (sic) Acto No. 541-2014, de fecha 26 de mayo del año 2014, del Ministerial JULIO ALBERTO MONTES DE OCA SANTIAGO, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por haber sido intentada en la manera establecida por la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE en parte la presente Demanda en Desalojo y Rescisión de Contrato por Violación, incoada por el señor RAFAEL GONZÁLEZ, en contra del señor JUAN ISIDRO ALMONTE, a través de (sic) Acto No. 541-2014, de fecha 26 de mayo del año 2014, del Ministerial JULIO ALBERTO MONTES DE OCA SANTIAGO, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por las razones precedentemente indicadas, en consecuencia DECLARA RESCINDIDO el Contrato de Alquiler suscrito entre las partes, por las motivaciones expuestas; **TERCERO:** ORDENA el desalojo del señor JUAN ISIDRO ALMONTE, y de cualquier otra persona que se encuentre ocupando, al título que fuere, el local ubicado en el Barrio Independencia, Km. 14 de la Autopista Duarte No. 170, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, bajo cualesquiera circunstancias; **CUARTO:** CONDENA a la parte demandada, señor JUAN ISIDRO ALMONTE, al pago de las costas de procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del LIC. ARCADIO SÁNCHEZ JOSÉ, abogado representante de la parte demandante, quien solicitó al tribunal la distracción en su favor por haberlas avanzado en su totalidad"; b) no conforme con dicha decisión Juan Isidro Almonte interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 738-2015, de fecha 13 de noviembre de 2015, instrumentado por el ministerial Gustavo Pereyra Suriel, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 545-2016-SS-00198, de fecha 28 de abril de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** PRONUNCIA el defecto en contra del señor RAFAEL GONZÁLEZ por falta de comparecer no obstante emplazamiento legal; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el Recurso de Apelación incoado por el señor JUAN ISIDRO ALMONTE, en contra de la sentencia civil No. 579/2015 de fecha Veinticuatro (24) del mes de

Julio del año Dos Mil Quince (2015), dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, dictada en ocasión de la Demanda en Recisión (sic) de Contrato por Violación, incoada por el señor RAFAEL GONZÁLEZ, en perjuicio del primero, y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia objetada; TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento; CUARTO: COMISIONA al ministerial NICOLÁS MATEO, Alguacil de Estrados de esta Corte, para la notificación de esta sentencia”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de base legal y errónea aplicación de una norma jurídica; **Segundo Medio:** Falta de estatuir”;

Considerando, que el recurrente en el desarrollo del primer aspecto del primer medio de casación y segundo aspecto del segundo medio, reunidos para su estudio por su estrecha relación, alega, en esencia, lo siguiente: que la corte *a qua* al igual que el tribunal de primer grado, aplicó erróneamente las disposiciones del artículo 1737 del Código Civil, para fundamentar su fallo sin tomar en cuenta que el referido texto legal era aplicable en el año 2008, fecha en que operaba el término del contrato de alquiler suscrito entre las partes, pero no ocho (8) años después de dicho acto haber vencido y el recurrente en su condición de inquilino seguir ocupando el inmueble alquilado; que la jurisdicción *a qua* al momento de dictar su sentencia debió tomar en consideración que en el expediente formado ante dicha jurisdicción no reposaba ningún documento que acreditara que al recurrente se le haya intimado en el plazo que manda la ley para que desalojara el inmueble en cuestión; que prosigue sosteniendo el recurrente, que la alzada al igual que primera instancia, omitió referirse al artículo 1738 del Código Civil y, por vía de consecuencia, al artículo 1736 del citado Código, así como al Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que dispone plazos a favor del inquilino, previo a que se pueda proceder u ordenar la rescisión del contrato de alquiler y el desalojo; que continúa invocando el recurrente, que los jueces de la alzada no tomaron en consideración los plazos establecidos en las indicadas normas, a pesar de que el ahora recurrente se refirió a ellos en su escrito de defensa; que el cambio en el uso que se le daría al local comercial alquilado fue hecho con autorización del recurrido, lo que se infiere porque luego de vencido el contrato escrito de alquiler dicho recurrente continuó ocupando el inmueble y su contraparte aceptando los pagos por concepto de alquiler, no obstante ya estar apoderado el órgano judicial de la demanda inicial y porque el restaurante que es lo que funciona en el referido local ya estaba instalado cuando el indicado contrato llegó a su término; que por último aduce el recurrente, que en la demanda original no constan los daños que ha sufrido el recurrido, a consecuencia de que su contraparte destinara el inmueble alquilado a un fin distinto al originalmente convenido;

Considerando, 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 Rafael González como arrendador le alquiló a Juan Isidro Almonte en calidad de inquilino un local comercial marcado con el núm. 170 del sector Independencia, ubicado en el km. 14 de la Autopista Duarte, del municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, por un período de cuatro (4) años, el cual vencía en fecha 3 de noviembre de 2008, según contrato de alquiler de fecha 3 de noviembre de 2004; 2) que luego de la llegada del término del citado contrato, Rafael González, actual recurrido en casación, incoó una demanda en rescisión de contrato de alquiler por violación contractual y desalojo contra Juan Isidro Almonte, ahora recurrente en casación, demanda que fue acogida por el tribunal de primer grado, fundamentado en que el inquilino violó las disposiciones del contrato de alquiler suscrito por las partes al sub-alquilarlo y destinarlo a un fin distinto al convenido por ellas, así como en la llegada del término; 3) que el demandado interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia, basado en que las partes habían llegado a un acuerdo para continuar con la relación contractual, no obstante haber vencido el contrato suscrito por estas y para aumentar el precio del alquiler, recurso que fue rechazado por la corte *a qua*, confirmando en todas sus partes la decisión apelada, fallo que adoptó mediante la sentencia civil núm. 545-2016-SSSEN-00198 de fecha 28 de abril de 2016, que es ahora objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* para rechazar el recurso de apelación y confirmar en todas sus partes la sentencia de primer grado aportó los razonamientos siguientes: “que si bien ciertamente, los recibos de pagos de alquiler depositados por el señor Juan Isidro Almonte dan constancia de que fueron pagados los meses de abril y mayo, estos por sí solo resultan insuficientes para poder comprobar lo alegado por el recurrente, respecto, al término y aumento de alquiler, que alega el recurrente fueron hecho (sic), por cuanto, en el expediente no reposa

el contrato de inquilinato suscrito por las partes, documento que precisamente por su importancia dio origen de esta litis; que en ese mismo orden, esta Corte estima pertinente precisar, que una cosa es el pago del alquiler y otra cosa es la llegada del término del contrato de inquilinato, esto es, que independientemente de que el recurrente, señor Juan Isidro Almonte estuviera pagándole la mensualidad al señor Rafael González, por la ocupación del local en cuestión, no significa que su propietario no le este requiriendo su inmueble, debiendo el inquilino continuar con el pago hasta que desocupe dicho inmueble; que respecto al argumento hecho por el señor Juan Isidro Almonte, de que la juez *a quo* erró al interpretar que el contrato de administración suscrito por este último con la señora Pétalos Rocío González, se debía a sub-arrendamiento, dichas conclusiones serán desestimadas por esta Corte, al verificarse de la sentencia objetada, que la juez *a quo* para acoger la demanda en cuestión, no tomo como punto de partida el contrato de administración, sino más bien, el hecho de que el contrato de inquilinato suscrito por las partes había llegado a su término, y que además el señor Juan Isidro Almonte, había utilizado dicho local comercial para uso distinto a lo acordado en el citado contrato, aspecto que igual a los argumentos expuestos por el recurrente, no podrán ser constatados por esta Corte, ante el no depósito del citado contrato; que en definitiva esta Corte tiene a bien en cuanto al fondo rechazar el recurso de apelación interpuesto por Juan Isidro Almonte (...) y confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada, por no haberse probado de manera fehaciente sus alegatos, razones que hacen sus conclusiones improcedentes y mal fundadas”;

Considerando, que con respecto al alegato del actual recurrente de que la alzada incurrió en falta de base legal, en violación de los artículos 1736, 1738 del Código Civil y 3 del Decreto núm. 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios y en una errónea interpretación y aplicación del artículo 1737 del citado Código, que del estudio de la sentencia de primer grado, la cual fue objeto de ponderación por la alzada y reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, se evidencia que la jurisdicción de primera instancia comprobó que el actual recurrente en su condición de inquilino violó el contrato de alquiler suscrito por las partes en fecha 3 de noviembre de 2004, toda vez que dio al inmueble alquilado un uso distinto al convenido por ellas en el citado contrato, puesto que según lo pactado el local comercial objeto del conflicto sería destinado exclusivamente para venta de diversos productos agrícolas y para instalar un negocio de banca de números, violación que no fue denegada por el ahora recurrente, sino que por el contrario, fue admitida por este al establecer en la página 9 del acto contentivo de su recurso de apelación que en el inmueble alquilado lo que funcionaba era un restaurante y no un comercio de venta de productos agrícolas y avícolas, como originalmente fue convenido, vulneración al contrato, que en el caso examinado, ciertamente daba lugar a la rescisión de dicho acto y al consecuente desalojo del ahora recurrente sin necesidad de otorgarle ningún plazo, por lo tanto, el actual recurrido en su calidad de arrendador no estaba obligado a intimar a su contraparte para que desalojara el inmueble alquilado en el plazo de ciento (180) días que consagra el artículo 1736 del Código Civil;

Considerando, que además, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, que dispone: “El contrato de locación se resuelve por la pérdida de la cosa alquilada, y por la falta del arrendador o el inquilino de cumplir sus obligaciones”; de cuyo texto legal se advierte que, las disposiciones de los artículos 1736 y 1738 del citado Código, que exigen que el arrendador debe notificar al inquilino su intención de desahuciarlo con una anticipación de 90 días si se trata de una vivienda y de 180 días si es un local comercial, no eran aplicables en la especie, puesto que quedó evidenciado que no era un punto controvertido entre las partes en causa, que el local comercial alquilado fue destinado para un uso distinto para el que fue arrendado y, en consecuencia, que el inquilino, actual recurrente, vulneró el contrato de alquiler, situación que al ser constatada, como se lleva dicho, era suficiente para producir la rescisión del citado acto;

Considerando, que asimismo, la decisión criticada pone de manifiesto, que el hecho de que el actual recurrente aportara recibos de pago por concepto de alquiler con fechas posteriores al vencimiento del referido contrato de inquilinato no era suficiente para acreditar que entre las partes se acordó seguir con la relación contractual, pero ahora mediante un contrato verbal, sino que lo único que acreditaban las citadas piezas era que dicho recurrente continuaba pagando las mensualidades porque no había desalojado el inmueble alquilado no obstante haber vencido el plazo acordado en el citado documento; que en ese sentido, al no quedar acreditado la existencia de un contrato verbal entre las partes en causa, el contrato del alquiler al que debían referirse las jurisdicciones de fondo

era al escrito, que según se comprobó estaba vencido al momento de la interposición de la demanda original, por lo que eran aplicables las disposiciones del artículo 1737 del Código Civil, que establece que el arrendamiento termina *ipso facto* al vencer el contrato sin necesidad de notificar desahucio al inquilino, tal y como sucedió en el caso;

Considerando, que siguiendo la línea argumentativa del párrafo anterior, es menester destacar que esta jurisdicción de casación ha juzgado de manera reiterada que: “para demandar la resciliación del inquilinato ante el juzgado de primera instancia sobre la base de la llegada del término del contrato no es necesario agotar la vía del Control de Alquileres de Casas y Desahucios”, tal y como ocurrió en el caso bajo estudio, en que la demanda original estaba basada en la llegada del término, de lo que se verifica que el arrendador, hoy recurrido, no estaba obligado a agotar el procedimiento administrativo establecido en el Decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, ni otorgar al inquilino, ahora recurrente los plazos dispuestos en el artículo 1736, precitado;

Considerando, que en cuanto a que el recurrido no justificó el agravio sufrido por el cambio en el uso del inmueble alquilado, de una interpretación detenida del citado artículo 1741 del Código Civil, no se advierte que el arrendador deba justificar el agravio por él experimentado, a consecuencia de la violación contractual cometida por el inquilino, de lo que se infiere que basta con que dicho arrendador demuestre la referida violación para que pueda ser pronunciada la rescisión del contrato de alquiler, en razón de que la simple vulneración a las disposiciones del contrato de alquiler por sí sola le genera un perjuicio a la parte que la invoca, por lo tanto, en el caso, el hoy recurrido no tenía que establecer en la demanda original el agravio por él sufrido, como consecuencia de que el ahora recurrente haya colocado en el local alquilado un restaurante y no un negocio de venta de productos agrícolas y avícolas o de sus derivados, que fue lo pactado; que en ese sentido, la jurisdicción de segundo grado al decidir en el sentido en que lo hizo, sin tomar en consideración los artículos 1736 y 1738 del Código Civil, ni el Decreto núm. 4807, antes indicado, hizo una correcta interpretación y aplicación del derecho sin incurrir en el alegado vicio de falta de base legal, razones por las cuales procede desestimar los aspectos de los medios analizados;

Considerando, que en el segundo aspecto del primer medio, aduce el recurrente, que la jurisdicción de segundo grado tampoco tomó en cuenta el criterio constante de la Suprema Corte de Justicia con respecto a que la llegada del término de un contrato de alquiler no es una causa de terminación del contrato;

Considerando, que si bien es cierto que fue criterio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, el considerar que la llegada del término no constituía una causa de rescisión del contrato de alquiler, no menos cierto es que, esta jurisdicción de casación ha variado el referido criterio reconociendo que la llegada del término si constituye una causa de terminación de la relación contractual entre el arrendador y el inquilino y que “(...) la prohibición establecida en el artículo 3 del Decreto 4807 de 1959 de fijar un término es contraria a la Constitución por vulnerar el derecho de propiedad”, por lo que el alegato examinado debe ser desestimado por carecer de fundamento y asidero jurídico;

Considerando, que en el segundo aspecto del segundo medio alega el recurrente, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de omisión de estatuir, al establecer en su fallo que el contrato de administración no fue depositado, motivo por el cual dicha jurisdicción no podía estatuir al respecto, no siendo dichos razonamientos conformes con la verdad, toda vez que el citado documento si fue aportado por el apelante, ahora recurrente, ante la alzada;

Considerando, que del estudio de la decisión atacada no se advierte que la corte *a qua* haya establecido en su fallo que el contrato de administración de fecha 21 de marzo de 2014, suscrito por el actual recurrente con Pétalos Rocío González, no se aportó al proceso, sino que sostuvo que no fue depositado el contrato de alquiler suscrito por este con el actual recurrido, cuyo contenido no pudo examinar, puesto que no fue puesta en condiciones para valorarlo, por lo que, contrario a lo alegado por dicho recurrente, los razonamientos de la alzada fueron conformes con la verdad y con su decisión no incurrió en el vicio de omisión de estatuir por él denunciado, motivos por el cual procede desestimar el aspecto del medio ponderado y, con ello rechazar el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Juan Isidro Almonte, contra la

sentencia civil núm. 545-2016-SSEN-00198, dictada el 28 de abril de 2016, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Juan Isidro Almonte, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los Lcdos. Arcadio Sánchez José, Isidro Ramírez Otaño y Fabián Mena González, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 28 de febrero de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. 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.