
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 22 de febrero de 2013.

Materia: Civil.

Recurrentes: Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua.

Abogados: Licda. Yudelka Valdez y Lic. Carlos Tomás Sención Méndez.

Recurridos: Robert A. Ramírez Lora y compartes.

Abogados: Lic. Julio Héctor Cabrera y Licda. Isabel Mateo Ávila.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de marzo 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 Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua, ambos, dominicanos, mayores de edad, comerciantes, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0152526-9 (sic), domiciliado y residente en la calle Tamboril núm. 6, sector Manganagua, de esta ciudad, contra la sentencia núm. 110-2013, de fecha 22 de febrero de 2013, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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 a la Licda. Yudelka Valdez, por sí y por el Lcdo. Carlos Tomás Sención Méndez, abogados de la parte recurrente, Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Julio Héctor Cabrera, por sí y por la Licda. Isabel Mateo Ávila, abogados de la parte recurrida, Robert A. Ramírez Lora, Kevin M. Abinader Quelix, Miguel José Abinader Quelix, (sucesores de José Manuel Abinader y María Francisca Ureña Rojas de Abinader;

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 abril de 2013, suscrito por el Dr. Carlos Tomás Sención Méndez, abogado de la parte recurrente, Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua, 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 17 de mayo de 2013, suscrito por la Licda. Ysabel A. Mateo Ávila, abogada de la parte recurrida, Robert Alexander

Ramírez Lora, Kevin Manuel Abinader Quelix, Miguel José Abinader Quelix, sucesores de José Manuel Abinader y María Francisca Ureña Rojas de Abinader;

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 28 de mayo de 2014, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 12 de marzo 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 Blas Rafael Fernández Gómez, 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 resiliación de contrato de alquiler y desalojo, interpuesta por Robert Alexander Ramírez Lora, Kevin Manuel Abinader Quelix, Lois Fabián Abinader Quelix, Aileen Rocío Abinader Ureña de Tapia, Miguel José Abinader Quelix, sucesores de José Manuel Abinader y María Francisca Ureña Rojas de Abinader, contra Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 24 de febrero de 2012, la sentencia núm. 00235-12, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara buena y válida en cuanto a la forma, la demanda en Resiliación de Contrato y Desalojo, interpuesta por los señores Robert Alexander Ramírez Lora, Ysabel A. Mateo Ávila, Aileen Rocío Abinader Ureña de Tapia, María Teresa Quelix Viuda Abinader, en representación de los menores de edad, Kevin Manuel Abinader Quelix, Lois Fabián Abinader Quelix y Miguel José Abinader Quelix, contra los señores Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Lantigua (sic), por haber sido interpuesta de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge en parte la demanda en Resiliación de contrato y desalojo, interpuesta por los señores Robert Alexander Ramírez Lora, Ysabel A. Mateo Ávila, Aileen Rocío Abinader Ureña de Tapia, María Teresa Quelix Viuda Abinader, en representación de los menores de edad, Kevin Manuel Abinader Quelix, Lois Fabián Abinader Quelix, Miguel José Abinader Quelix, contra los señores Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Lantigua (sic), en consecuencia: A) Declara resiliado el contrato de alquiler de fecha 07 de abril de 1993 suscrito entre el señor José Manuel Abinader, en calidad de propietario, y los inquilinos, señores Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Lantigua (sic), por las razones antes expuestas; b) Ordena el desalojo inmediato de los señores Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Lantigua (sic), o de cualquier persona que a cualquier título se encuentre ocupando el inmueble identificado como: Solar 11, manzana No. 2165, Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, con su extensión superficial de 252 metros cuadrados, por las razones antes expuestas; **TERCERO:** Se ordena la ejecución provisional de esta decisión sin prestación de garantía real o personal; **CUARTO:** Condena a la parte demandada, los señores Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Lantigua (sic), al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Licenciada Ysabel A. Mateo Ávila, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conformes con dicha decisión Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 116-2012, de fecha 21 de marzo de 2012, instrumentado por el ministerial Víctor Manuel del Orbe, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 110-2013, de fecha 22 de febrero de 2013, 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 WINSTON ANDRÉS MCDUGAL PÉREZ y CÉSAR AUGUSTO JOSÉ ANTIGUA, mediante acto No. 116/2012, instrumentado en fecha 21 de marzo de 2012, por el ministerial Víctor Manuel del Orbe, Ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 00235-12, relativa al expediente No. 036-2011-00199, de fecha 24 de febrero de 2012, dictada por la Tercera 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 WINSTON ANDRÉS MCDUGAL PÉREZ y CÉSAR AUGUSTO JOSÉ ANTIGUA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la DRA. YSABEL A. MATEO ÁVILA, abogada, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;*

Considerando, que los recurrentes proponen en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de motivo. Falta de base legal. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Violación a la Ley 637, sobre transcripción obligatoria de actos entre vivos y traslativos de propiedad inmobiliaria de 1941 en su artículo 1er. y 4to. y la Ley 2914, sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas del 21 de junio de 1890 en su artículo 27 y la Ley No. 108-05 del 20 de junio de 2008; **Tercer Medio:** Incorrecta interpretación de los documentos aportados como prueba. Contradicción de motivos. Violación a los artículos 1315 del Código (sic) y 3 y 47 del Decreto 4807 del 16 de mayo del 1959”;

Considerando, que los recurrentes en el desarrollo de su primer medio de casación sostienen, en esencia, lo siguiente: que la corte *a qua* al decidir como lo hizo, sin tomar en consideración que Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila no tenían calidad para solicitar el desalojo por desahucio de dichos recurrentes por ante la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios, en vista de que el contrato de venta de fecha 20 de junio de 2008, en el cual los citados señores justificaban su calidad no estaba debidamente registrado en la Oficina de Registro de Títulos correspondiente de conformidad con la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, incurrió en los vicios de falta de base legal y en la consecuente vulneración al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que además aducen los recurrentes, que la alzada al fundamentar su fallo en el artículo 1383 del Código Civil, incurrió en el referido vicio de falta de base legal, en razón de que las disposiciones contenidas en dicho texto legal no justifican la falta de registro del citado contrato;

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 en fecha 9 de junio de 2009, Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila, actuando en representación del hoy finado José Manuel Abinader, solicitaron al Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorización para proceder al desalojo de los inquilinos Winston Andrés McDougal Pérez y César Augusto José Antigua, autorización que le fue concedida a los referidos solicitantes mediante la Resolución núm. 135-2009, de fecha 9 de junio de 2009 la que a su vez fue recurrida en apelación por los citados inquilinos por ante la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, recurso que fue rechazado, confirmando dicho órgano administrativo la referida Resolución que estableció un plazo de nueve (9) meses a favor de los inquilinos para que Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila, pudieran demandar en desalojo por ante el órgano judicial, decisión que adoptó mediante la Resolución núm. 150-2009, de fecha 3 de noviembre de 2009; 2) que luego de transcurrido el aludido plazo Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila, actuando por sí y por María Teresa Quelix Vda. Abinader, Aileen Rocío Abinader Ureña de Tapia, Chanel T. Abinader Quelix, Kelvin Manuel Abinader Quelix, Lois Fabián Abinader Quelix y Miguel José Abinader Quelix, en sus calidades de esposa supérstite y de sucesores del finado José Manuel Abinader, actuales recurridos en casación, incoaron una demanda en rescisión de contrato de alquiler, contra los inquilinos Winston Andrés McDougal Pérez y César Augusto José Antigua, ahora recurrentes, demanda que fue acogida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 00235-12, de fecha 24 de febrero de 2012; 3) que los demandados interpusieron recurso de apelación contra la aludida decisión, planteando la parte apelante en el curso de dicha instancia la nulidad del procedimiento administrativo, de las Resoluciones emitidas por los referidos órganos administrativos y del acto introductivo de la demanda, solicitando además que se declarara inadmisibile la demanda inicial por falta

de calidad de Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila, pretensiones incidentales y fondo del recurso que fueron rechazados por la corte *a qua*, confirmando en todas sus partes el fallo apelado mediante la sentencia núm. 110-2013, de fecha 22 de febrero de 2013, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la alzada para rechazar los alegatos denunciados por los apelantes, ahora recurrentes, con respecto a la falta de calidad de los hoy recurridos y a la falta de registro del referido contrato de venta, aportó los razonamientos siguientes: “que las intimadas, en segundo lugar, proponen rechazar la demanda original alegando inadmisibilidad por falta de calidad de los demandantes Robert Alexander Rodríguez (sic) Lora e Ysabel Mateo Ávila, ya que los mismos no tienen la condición de propietarios, al no estar registrado el Contrato de Venta de fecha 20 de junio de 2008, por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, ni estar conforme con las disposiciones de la Ley 108-05 del 23 de marzo de 2005 de Registrador Inmobiliario; que no obstante lo anterior, somos de parecer que procede rechazar dicho medio de no recibir, en virtud de que solicitar el rechazo de una demanda en base a una inadmisión, a entender de esta alzada, no es una figura legal existente; sin embargo al darle la verdadera calificación procesal y valorarlo como un medio de inadmisión procede rechazarlo puesto que en principio el acto de venta entre el comprador y el vendedor surte el efecto de transferir el derecho de propiedad, según el artículo 1383 del Código Civil, quien tendría derecho para invocar esa situación sería un tercero con derecho real en el inmueble, prerrogativa que no ostenta el inquilino, en el entendido de que su calidad está vinculada a un derecho personal como producto del contrato de alquiler, es además una incongruencia en el ámbito procesal, que haya recibido la cosa alquilada de alguien en ese momento cuya calidad de propietario no fue cuestionada, pero sí lo es ahora porque se persigue la resiliación del contrato”;

Considerando, que con relación a los alegados vicios de falta de motivos y de base legal, del estudio de la decisión impugnada se evidencia que la corte *a qua* ponderó el fin de inadmisión por falta de calidad planteado por los actuales recurrentes, el cual estaba fundamentado en que los actuales recurridos no tenían aptitud para demandarlos en desalojo por desahucio, toda vez que el contrato de venta en el cual justificaban su calidad no estaba registrado, estableciendo la alzada que dicho registro era innecesario, toda vez que la venta es válida y tiene eficacia jurídica con respecto a la transferencia del derecho de propiedad a favor del comprador desde el momento en que se pacta, aportando además, razonamientos en el sentido de que el argumento en que se basaba el aludido incidente solo podía ser invocado por un tercero que alegara tener un derecho real sobre el inmueble objeto de la indicada venta, pero no por los ahora recurridos, en razón de que ellos solo tenían un derecho de carácter personal sobre el citado local comercial, como consecuencia del contrato de alquiler suscrito por estos con el hoy fallecido José Manuel Abinader en fecha 7 de abril de 1993; que asimismo, del contenido del fallo criticado también se advierte que la referencia al artículo 1383 del Código Civil, hecha por la jurisdicción *a qua* se trató de un simple error material, puesto que el texto legal que establece lo relativo a la venta y a sus efectos es el artículo 1583 del aludido Código, en cuyo contenido es que se encuentran justificados los motivos decisorios de la decisión atacada, por lo que, contrario a lo expresado por los hoy recurrentes, en la especie, la corte *a qua* para fallar en el sentido en que lo hizo tomó en cuenta las circunstancias denunciadas por ellos y fundamentó el fallo impugnado en una disposición legal que resulta coherente con los razonamientos aportados en dicha sentencia, de lo que resulta evidente que la corte *a qua* no incurrió en los vicios de falta de motivos y de base legal invocados por los actuales recurrentes; por consiguiente, procede desestimar el medio examinado;

Considerando, que los recurrentes en su segundo medio de casación aducen, que la jurisdicción *a qua* violó las disposiciones de los artículos 3 y 4 de la Ley núm. 637, sobre Transcripción Obligatoria de Actos entre Vivos y las contenidas en la Ley núm. 2914, sobre Registro de Conservación de Hipotecas, al admitir como válido un contrato de venta que no estaba debidamente transcrito por ante la oficina de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas y que, por lo tanto, no podía ser admitido en justicia, toda vez que de lo establecido en los referidos textos legales la transcripción de dicho contrato era obligatoria, a los fines de otorgarle fecha cierta; que la corte *a qua* no tomó en cuenta que el indicado contrato no podía serle oponible a los apelantes, hoy recurrentes, en razón de que el citado documento no se encontraba debidamente registrado ni ante la indicada Oficina de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas ni ante el Registro de Títulos correspondiente; que contrario a lo sostenido por la alzada, en la especie, no bastaba con el consentimiento de las partes para que el indicado contrato de venta fuera válido y

legalmente admitido en justicia, por lo que dicha jurisdicción al solo fundamentar su fallo en las disposiciones del artículo 1383 del citado Código, vulneró la Ley núm. 637, antes mencionada, así como la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario;

Considerando, que en cuanto a lo denunciado por los hoy recurrentes, del examen del artículo 2 de la Ley núm. 637, del 12 de diciembre de 1941, sobre Transcripción Obligatoria de los Actos Traslativos de Derecho de Propiedad, el cual dispone: “La formalidad de la transcripción no será obligatoria para los siguientes actos: a) para los actos registrados o que sean relativos a terrenos o derechos reales inmobiliarios registrados conforme a las disposiciones de la ley de registro de tierras (...)” y de las disposiciones de los artículos 3 y 4 de la citada ley, invocados por los ahora recurrentes, los cuales establecen que: “La formalidad de la transcripción deberá gestionarse por los notarios públicos cuando se trate de actos instrumentados por dichos funcionarios, y por los interesados en los otros casos, siempre dentro de los sesenta días de la fecha del acto, pena de un recargo de un diez por ciento en el derecho de transcripción” y que: “Ningún acto entre vivos traslativos e propiedad que no esté transcritos, salvo los especificados en el artículo 2 de la presente ley, será invocable en los tribunales ni en ninguna oficina pública, y su validez estará en suspenso mientras no sea sometido a la formalidad de la transcripción”, se infiere que el contenido de las citadas normas no eran aplicables al caso que nos ocupa, en razón de que de que el acto de venta de fecha 20 de junio de 2008, suscrito entre los sucesores del fallecido José Manuel Abinader y Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila, actuales recurridos, no estaba sometido a dicha formalidad, por ser el objeto de dicha venta un inmueble registrado, que además de los referidos textos normativos se colige que la falta del aludido registro, en la especie, no le restaba validez ni eficacia probatoria al citado contrato, por lo que podía perfectamente ser admitido en justicia;

Considerando, que continuando con la línea argumentativa del párrafo anterior, el hecho de que el aludido contrato de venta tampoco se haya registrado en la Oficina de Registro de Títulos correspondiente no lo invalidaba, toda vez que el cumplimiento de dicha formalidad es a los fines de asegurar que el derecho de propiedad del comprador sea reconocido y tutelado frente a terceros que aleguen tener derechos registrados en el mismo inmueble, así como para establecer un orden cronológico en el tiempo con respecto a la adquisición de los derechos, pero dicho registro no constituye un requisito para acreditar la calidad de arrendadores de los actuales recurridos, que era lo necesario para que estos pudieran incoar este tipo de demanda; que en ese sentido, al no tener la demanda original por objeto la discusión del derecho de propiedad ni tener los actuales recurrentes un derecho real en el inmueble alquilado que le otorgara calidad para invocar la alegada falta de registro la alzada no tenía razón alguna porque restarle valor probatorio al citado contrato de venta, máxime cuando la esposa superviviente y los causahabientes del propietario originario del inmueble alquilado, quienes son los vendedores del citado local comercial, también forman parte del presente proceso junto a Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila no han expresado cuestionamiento alguno al respecto, motivos por el cual procede desestimar el medio examinado por carecer de fundamento jurídico;

Considerando, que los recurrentes en el desarrollo del primer aspecto del tercer medio de casación, sostienen, en síntesis, que la alzada incurrió en una incorrecta interpretación de los documentos probatorios aportados por ellos al proceso, muestra de ello es que dicha jurisdicción no le otorgó el verdadero sentido y alcance al acta de defunción del finado José Manuel Abinader, mediante la cual se constataba que el proceso de desahucio con respecto al inmueble alquilado fue llevado en representación y a nombre de una persona ya fallecida; que al no ponderar en su justa medida las resoluciones emitidas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios la jurisdicción *a qua* no se percató de que la solicitud de desalojo estaba justificada en que el propietario, quien ya había muerto, sería la persona que supuestamente residiría personalmente en el inmueble alquilado por dos (2) años por lo menos; que prosiguen alegando los recurrentes, que la corte *a qua* incurrió en el referido vicio de incorrecta valoración de las pruebas al establecer en la página 9 de su decisión que: “el Control de Alquileres de Casas y Desahucios emitió la Resolución No. 135-2009, mediante la cual autoriza al señor José Manuel Abinader, propietario del local comercial ubicado en la calle Darío Concepción No. 31 esquina Rafael Ramos, Sector San Jerónimo, a iniciar el procedimiento de desalojo contra Winston Andrés McDougal Pérez, basado en que el inmueble va a ser ocupado por su propietario durante dos (2)

años por lo menos”, toda vez que era imposible que el citado órgano administrativo le concediera una autorización de desalojo a una persona que ya había fallecido; que la alzada debió declarar nulo el procedimiento administrativo y la demanda inicial, toda vez que fueron hechas por Robert Alexander Ramírez Lora e Ysabel A. Mateo Ávila, ahora recurridos, quienes no tenían calidad para ello y declarar nulas las resoluciones dictadas por los aludidos órganos administrativos, lo que no hizo; que, por último, sostienen los recurrentes, que el tribunal de segundo grado incurrió en contradicción de motivos al sostener, por un lado, que el propietario del local comercial en conflicto era el hoy finado José Manuel Abinader y; luego, por otro lado, reconocer a los citados señores como compradores y propietarios del indicado inmueble, en virtud de un supuesto contrato de venta suscrito en fecha 20 de junio de 2008;

Considerando, que la alzada para rechazar los argumentos de los apelantes, ahora recurrentes, relativos a que el proceso administrativo fue llevado en nombre de una persona fallecida y a la nulidad de las resoluciones dictadas por los órganos administrativos, aportó los razonamientos siguientes: “que asimismo, proponen los recurrentes, que se rechace la demanda primigenia por ser nulo el procedimiento solicitado por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, por no cumplir con las disposiciones del Decreto 48-07, del 16 de mayo de 2007, específicamente en sus artículos 3 y 37, al no existir constancia del (sic) declaración jurada de la persona con calidad para ocupar el local alquilado; que hemos podido constatar, que los artículos a los que hacen referencia los recurrentes, se refieren, única y exclusivamente al motivo por el cual se solicita el desahucio y a la competencia que tienen las jurisdicciones judiciales para decidir los asuntos que se le presenten con posterioridad a las resoluciones definitivas emanadas por el Control de Casas y Alquileres, lo cual ha sido cumplido a cabalidad por los demandantes originales hoy recurridos, por lo cual entendemos que procede rechazar dicha excepción de nulidad (...);”;

Considerando, que si bien de la decisión atacada se advierte que la corte *a qua* al examinar la excepción de nulidad planteada por los ahora recurrentes con relación a las resoluciones dictadas por los referidos órganos administrativos sostuvo que en la especie, el procedimiento por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, había sido cumplido a cabalidad por los actuales recurridos, sin embargo de los razonamientos citados en el párrafo anterior también se verifica que la alzada estableció que los alegatos denunciados por los hoy recurrentes con relación a la causa en que se justificó el desalojo era un aspecto que debía ser valorado por los indicados órganos administrativos al igual que los argumentos expresados por estos con respecto a que el procedimiento llevado ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y ante la Comisión de Apelación de Alquileres y Desahucios se hizo a nombre y en representación de una persona fallecida, así como la nulidad de las resoluciones emitidas por dichas instituciones administrativas, puesto que las indicadas situaciones eran de la competencia de las aludidas jurisdicciones administrativas y no de los órganos judiciales, en razón de que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Corte de Casación que en este tipo de procedimiento a lo único que debe limitarse los jueces del fondo es a examinar si al inquilino se le han otorgado los plazos concedidos por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1736 del Código Civil, tal y como fue comprobado por el tribunal de segundo grado, por lo que dicha jurisdicción, en el caso, no podía ni referirse a los indicados alegatos ni pronunciar la nulidad de las citadas resoluciones, en razón de que no tenía competencia para ello; por consiguiente procede desestimar el medio analizado;

Considerando, que en el segundo aspecto del tercer medio de casación, alegan los recurrentes, que la jurisdicción de segundo grado incurrió en los citados vicios de contradicción de motivos y falta de base legal, al rechazar el sobreseimiento solicitado por estos bajo el fundamento de que la demanda principal en reconocimiento de punto comercial incoada por ellos no tenía incidencia alguna en la demanda original que hoy nos ocupa;

Considerando, que para rechazar el referido sobreseimiento la corte *a qua* dio los motivos siguientes: “que procede rechazar el sobreseimiento planteado, ya que la demanda que motiva la solicitud del mismo busca evaluar y consecuentemente, fijar el precio actual del punto comercial situado en la dirección en la que se encuentra ubicado el inmueble objeto del desalojo, lo cual, obviamente, en nada incide en la resiliación del contrato de alquiler que da origen al presente proceso (...);”;

Considerando, que contrario a lo alegado por los actuales recurrentes, en la especie, ciertamente la demanda principal en reconocimiento de punto comercial interpuesta por estos no justificaba el sobreseimiento de la acción inicial que dio lugar a la sentencia impugnada, en razón de que con la primera de ellas, lo que los ahora recurrentes perseguían era la reparación debida del precio pagado por los compradores del punto comercial ubicado en el inmueble alquilado, producto de la plusvalía que adquirió el referido local, a consecuencia del citado punto comercial, reparación que en modo alguno era capaz de influir en la suerte del proceso, toda vez que dicha indemnización podía ser determinada no obstante se ordenara el desalojo de los inquilinos, hoy recurrentes, que además la referida acción no era capaz de cambiar la suerte del presente proceso, debido a que en este tipo de demanda, lo único que los juzgadores del fondo deben comprobar es que a los inquilinos le hayan sido otorgados los plazos acordados por las jurisdicciones administrativas, así como el establecido en el artículo 1736 del Código Civil, única condición que deben ponderar los jueces del fondo en las demandas en desalojo por desahucio para acoger dicha acción; en consecuencia, procede desestimar el aspecto del medio analizado;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua, contra la sentencia núm. 110-2013, dictada el 22 de febrero de 2013, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Winston Andrés Mcdougal Pérez y César Augusto José Antigua, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de la Lcda. Ysabel A. Mateo Ávila, 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 28 de marzo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez, 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.