

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 20 de enero de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Braulio Efraín Tejeda Pimentel.
Abogados:	Dr. Wilson Tolentino Silverio y Dra. María Solano.
Recurrido:	Josefina Gil.
Abogado:	Dr. Francisco A. Taveras G.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Braulio Efraín Tejeda Pimentel, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0059904-2, domiciliado y residente en la calle Tulio H. Arvelo núm. 2, de la urbanización Honduras de esta ciudad, contra la sentencia núm. 035-2015, de fecha 20 de enero de 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Francisco A. Taveras G., abogado de la parte recurrida, Josefina Gil;

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 19 de febrero de 2015, suscrito por los Dres. Wilson Tolentino Silverio y María Solano, abogados de la parte recurrente, Braulio Efraín Tejeda Pimentel, 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 26 de febrero de 2015, suscrito por el Dr. Francisco A. Taveras G., abogado de la parte recurrida, Josefina Gil;

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 9 de diciembre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César

Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 7 de mayo 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 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo incoada por Josefina Gil, contra Braulio Efraín Tejada Pimentel, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 7 de noviembre de 2013, la sentencia civil núm. 038-2013-01049, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA el incidente planteado por la parte demandada, por los motivos expuestos en esta decisión; **SEGUNDO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la DEMANDA EN RESILIACIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER y DESALOJO interpuesta por la señora JOSEFINA GIL, en contra del señor BRAULIO EFRAÍN TEJADA (sic) P., por haber sido hecha conforme a derecho, y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones de la demandante por ser justas y reposar en prueba legal; **TERCERO:** DECLARA la resiliación del contrato de alquiler de fecha 15 de octubre del año 2001, que intervino entre la señora DÁLIDA COLÓN PÉREZ y el señor BRAULIO EFRAÍN TEJADA P., respecto al inmueble ubicado en: “La calle Diagonal Primera No. 2 de la Urbanización Honduras, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional”, por los motivos que constan en esta decisión; **CUARTO:** ORDENA el desalojo del señor BRAULIO EFRAÍN TEJADA (sic) P., o de cualquier persona física o moral que estuviere ocupando al título que fuere, del inmueble objeto del contrato cuya resciliación (sic) está siendo ordenada por esta sentencia; **QUINTO:** CONDENA al señor BRAULIO EFRAÍN TEJADA P., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. FRANCISCO A. TAVERAS G., quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión Braulio Efraín Tejada Pimentel interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 602-2013, de fecha 10 de diciembre de 2013, instrumentado por el ministerial José Santiago Ogando, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 20 de enero de 2015, la sentencia civil núm. 035-2015, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en la forma, el recurso de apelación del SR. BRAULIO EFRAÍN TEJEDA PIMENTEL, contra la sentencia civil No. 038-2013-01049 de fecha día siete (07) de noviembre de 2013, dictada por la 5ta. Sala de la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido incoado de acuerdo a la legislación que rige la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el referido recurso; **CONFIRMA** en todas sus partes la sentencia apelada; **TERCERO:** CONDENA al SR. BRAULIO EFRAÍN TEJEDA PIMENTEL al pago de las costas, con distracción en provecho del Lic. Francisco Taveras, abogado que afirma haberlas avanzado” (sic);

Considerando, que el recurrente propone como medios de casación los siguientes: **“Primer Medio:** Falta de base legal. Violación a los artículos 72, 141, 461 y 663 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal. Violación a los artículos 718, 729 y 730 del Código de Procedimiento Civil. Falsa aplicación de la ley” (sic);

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación el recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* violó el principio de autonomía de la voluntad instituido en el artículo 1134 del Código Civil al ordenar la resiliación de un contrato de alquiler suscrito entre Dálida Colón Pérez y Braulio Efraín Tejada Pimentel en virtud de una demanda interpuesta por Josefina Gil, quien era una tercera persona que no formaba parte de dicho contrato;

Considerando, que en el contenido de la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que Braulio Efraín Tejada Pimentel (inquilino) alquiló a Dálida Colón Pérez (propietaria) un local comercial situado en el núm. 2 de la calle Diagonal Primera de la urbanización Honduras, Santo Domingo, Distrito

Nacional, mediante contrato de fecha 15 de octubre de 2001; b) que Dálida Colón Pérez falleció el 19 de abril de 2005; c) que Josefina M. Gil actuando en calidad de hija de la fenecida solicitó autorización al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, para iniciar el procedimiento de desalojo del inquilino, Braulio Efraín Tejeda Pimentel, sustentada en que ocupará personalmente el inmueble; d) el organismo administrativo citado emitió la resolución núm. 119-2010 el 25 de agosto de 2010, por medio de la cual concedió un plazo de 9 meses a los fines solicitados; e) que la referida resolución fue recurrida en apelación ante la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, la cual a su vez dictó la resolución núm. 118-2010 el 25 de noviembre de 2010, otorgando un plazo de 7 meses para dar inicio al procedimiento de desalojo; f) que mediante acto núm. 70-2012 de fecha 3 de febrero de 2012, Josefina Gil demandó el desalojo por desahucio del inquilino, y el tribunal de primer grado apoderado acogió la citada demanda mediante sentencia núm. 038-2013-01049 de fecha 7 de noviembre de 2013; g) no conforme con esta decisión Braulio Efraín Tejeda Pimentel, la recurrió en apelación, planteando a la alzada que la demandante original no era parte del contrato de alquiler y que el tribunal de primer grado había realizado una mala interpretación de los hechos y una errónea aplicación del derecho; h) la corte *a qua* rechazó el referido recurso de apelación, mediante sentencia núm. 35-2015 de fecha 20 de enero de 2015, ahora recurrida en casación;

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“Que el recurrente sostiene que la hoy recurrida Josefina Gil no es parte del contrato objeto de la presente litis; que sin embargo partiendo del estudio de las piezas incorporadas al debate ha podido corroborarse que la Sra. Dálida Colón Pérez, propietaria originaria del inmueble, falleció el día diecinueve (19) de abril de 2005 y que la demandante Josefina Gil es su hija, dotada, en consecuencia, de calidad necesaria para hacer las gestiones tendentes a la recuperación material del patrimonio relicto por su madre; que tratándose de un proceso de desalojo entablado ante las autoridades del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, se hace necesario recordar que estamos frente a un procedimiento llevado a instancia de la propietaria del bien reclamado, tras agenciarse la autorización necesaria a tales fines; que ciertamente puede advertirse que la Sra. Josefina Gil es la dueña de esa vivienda; que el desalojo por desahucio se caracteriza por requerir, para los fines de su ejecución, el cumplimiento de un procedimiento administrativo preliminar a su ponderación judicial; que en este tenor el Decreto 4807 de 1959, que limita las vías permitidas a favor del propietario para obtener la resiliación del contrato de arrendamiento y el subsecuente desalojo del locatario, reconoce como causa del desahucio la inminente ocupación del dueño, su cónyuge o sus familiares; que ese decreto regula, pues, el procedimiento administrativo a seguir a propósito del desahucio, e impone, en primer término, la obtención de una autorización para el inicio del procedimiento a través de los organismos instituidos al efecto, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; que el juez de la instancia anterior constató que los plazos concedidos al inquilino fueron respetados y que la documentación exigida en la especie, fue debidamente depositada y ponderada; que de un simple cálculo se deduce que con posterioridad al término de nueve meses otorgados por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, mismo que luego rebajó a siete meses la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, fue que la titular, ahora recurrida, dio curso a su acción en sede jurisdiccional; es decir, que se acogió a dichos plazos, tanto a los de las resoluciones de las autoridades administrativas, como a los del Código Civil; que hechas las comprobaciones de rigor la conclusión es la de que el primer juez actuó correctamente, haciendo una adecuada verificación de los hechos y una acertada aplicación del derecho, por lo que la corte, además de las justificaciones y razones externadas precedentemente, hace suyos los motivos de la decisión objeto de recurso; que ha lugar, en tal virtud, a rechazar la vía de impugnación en cuestión en cuanto al fondo, no así en cuanto a la forma, por haber sido hecha en sujeción a la ley”;

Considerando, que en la especie, el punto litigioso lo constituye la calidad de la señora Josefina Gil para interponer la demanda en resiliación de contrato y desalojo que fue acogida por el tribunal de primer grado apoderado y confirmada por la corte *a qua* mediante la decisión criticada en casación, argumentando el actual recurrente que la ahora recurrida es un tercero en el contrato de alquiler por lo que sus efectos no le vinculan; que

es criterio jurisprudencial constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, el cual reiteramos, que la calidad es el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, o el título en cuya virtud una parte figura en un acto jurídico o en un proceso; que es reconocido por nuestro derecho positivo que con posterioridad al deceso de una persona física cualquier acción legal que le corresponda debe ser interpuesta por sus causahabientes, tal como lo dispone el artículo 724 del Código Civil, según el cual “Los herederos legítimos se considerarán de pleno derecho poseedores de los bienes, derechos y acciones del difunto, y adquieren la obligación de pagar todas las cargas de la sucesión”; que para el caso específico del arrendamiento, el artículo 1742 del Código Civil indica que: “No se deshace el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendador ni por la del inquilino”, siendo un criterio asumido y reiterado por esta jurisdicción que: “los recurrentes en relación al contrato de inquilinato suscrito por su padre en calidad de inquilino son continuadores jurídicos de los derechos y obligaciones que emanan del referido contrato, el cual no se deshace por la muerte de ninguna de las partes, en virtud del artículo 1742 del Código Civil”, y que “el contrato de arrendamiento no se deshace por la muerte del arrendatario ni del inquilino, pues este continúa en la persona de los herederos, legatarios universales o a título universal”; que en consecuencia, es evidente que la alzada no incurrió en ninguna violación legal al considerar que la señora Josefina Gil, tenía calidad para interponer la demanda de que se trata aunque no figurara como parte en el contrato de alquiler originalmente suscrito por Dálida Colón Pérez, debido a que en su condición de heredera dicha señora sustituyó de pleno derecho a su causahabiente en su calidad de arrendadora en el contrato suscrito con el señor Braulio Efraín Tejeda Pimentel, tal como fue acertadamente juzgado por dicho tribunal, motivo por el cual procede desestimar el medio examinado;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación el recurrente alega, que la corte *a qua* desconoció el principio de orden público de que el juez del embargo y desalojo debe dar garantía sobre el orden del proceso y en ese orden de ideas estaba obligada a declarar de oficio la inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto por el recurrente en virtud de las disposiciones del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil; además, dicho tribunal hizo una falsa interpretación de los artículos 718, 728, 729 y 730 del Código de Procedimiento Civil al revocar la sentencia dictada el 26 de agosto de 2014 en base a sus disposiciones;

Considerando, que, como se puede apreciar, los alegatos contenidos en el medio examinado, se refieren a violaciones de textos legales cuyas disposiciones no han sido aplicadas por la jurisdicción de alzada para sustentar su decisión toda vez que los artículos 718, 728, 729 y 730 del Código de Procedimiento Civil, tienen por objeto regular ciertas incidencias del procedimiento de embargo inmobiliario, que no era de lo que se trataba en la especie, sino de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, por lo que es evidente que la alzada no podía declarar inadmisibile el recurso de apelación en virtud del 730 del Código de Procedimiento Civil, por consiguiente, no incurrió en una falsa aplicación de los artículos 718, 728 y 729 del mismo Código, en ese sentido las violaciones ahora invocadas carecen de pertinencia y fundamento, por lo cual procede rechazar el medio examinado;

Considerando, que finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada revela que dicha decisión contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y permiten a esta jurisdicción comprobar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, motivo por el cual, en adición a lo expuesto anteriormente, procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Braulio Efraín Tejeda Pimentel, contra la sentencia civil núm. 035-2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 20 de enero de 2015, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a Braulio Efraín Tejeda Pimentel al pago de las costas procesales, con distracción en favor del abogado de la parte recurrida, Dr. Francisco A. Taveras Gil, quien asegura haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Manuel Alexis Read 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.