

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 19 de mayo de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Carmen Bueno de Bugallo.
Abogado:	Dr. Rafael Emilio Matos.
Recurrido:	Julio César Peña Sánchez.
Abogado:	Dr. Reynaldo Martínez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

**Casa.**

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 Carmen Bueno de Bugallo, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0526608-6, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 349-2015, de fecha 19 de mayo de 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Rafael Emilio Matos, abogado de la parte recurrente, Carmen Bueno de Bugallo;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Reynaldo Martínez, abogado de la parte recurrida, Julio César Peña Sánchez;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 17 de junio de 2015, suscrito por el Lcdo. Rafael Emilio Matos, abogado de la parte recurrente, Carmen Bueno de Bugallo, 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 4 de septiembre de 2015, suscrito por los Dres. Juana Cesa Delgado y Reynaldo Martínez, abogados de la parte recurrida, Julio César Peña Sánchez;

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, 20 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 3 de agosto de 2016, estando presentes los magistrados Julio César Castaño Guzmán, presidente; Dulce María Rodríguez de Goris y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 17 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta que: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por Julio César Peña Sánchez, contra Carmen Bueno de Bugallo, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 22 de abril de 2013, la sentencia civil núm. 0623-13, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la presente demanda en Resiliación y Desalojo por Violación de Contrato, intentada por el señor Julio César Peña Sánchez, en contra de la señora Carmen Bueno de Bugallo, por haber sido hecha conforme a la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes la demanda Resiliación y Desalojo por Violación de Contrato, intentada por el señor Julio César Peña Sánchez, en contra de la señora Carmen Bueno de Bugallo, por los motivos antes expuestos”; b) no conforme, el señor Julio César Peña Sánchez interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante acto núm. 1520-2013, de fecha 24 de mayo de 2013, instrumentado por el ministerial Awildo García Vargas, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia 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 19 de mayo de 2015, la sentencia civil núm. 349-2015, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLAR regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación intentado por JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ, mediante el acto núm.1520, de fecha 24 de mayo de 2013, contra la sentencia No. 00623 relativa al expediente No. 036-2011-01111, dictada en fecha 22 de abril de 2013, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho en tiempo hábil; **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación, REVOCA la sentencia apelada, ORDENA la Resiliación del Contrato de Alquiler, suscrito en fecha 15 de julio de 1982, entre los sucesores Carbonell Garcés y la compañía de Inversiones, C. por A., y Carmen Bueno de Bugallo, y en consecuencia ordena el desalojo de la señora Carmen Bueno de Bugallo, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la casa No. 272, de la calle Tunti Cáceres, de esta ciudad, propiedad del señor JULIO CÉSAR PEÑA SÁNCHEZ; **TERCERO:** Condena a la señora CARMEN BUENO DE BUGALLO, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho de la Dra. JUANA CESA DELGADO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic);

Considerando, que la recurrente propone como medios de casación los siguientes: “**Primer Medio:** Falta de motivación y sustentación legal (artículo 141 del Código de Procedimiento Civil) violación al artículo 61 (modificado por la Ley núm. 296 del 31 de mayo de 1940); **Segundo Medio:** Contradicción e ilogicidad manifiesta en la motivación de la sentencia, no valoración por parte del juez *a quo* de las pruebas presentadas por la parte recurrida. Desnaturalización de los hechos, y errónea interpretación de los artículos 1134 y 1726 del Código Civil dominicano; **Tercer Medio:** Errónea aplicación del artículo 1315 del Código Civil dominicano, nadie puede hacerse sus propias pruebas y menos a su medida”;

Considerando, que previo a analizar los medios en que se sustenta el recurso de casación que nos ocupa, es oportuno señalar que en fecha 2 de febrero de 2017, se depositó ante esta jurisdicción una instancia de desistimiento del presente recurso de casación suscrita por Kiamsiu Carmen Joa León, en calidad de parte renunciante, actuando a nombre y representación de Carmen Bueno de Bugallo, y el Dr. Rafael Emilio Matos, en calidad de abogado, en razón de que las partes alegadamente arribaron a un acuerdo amigable de entrega del

local alquilado, sin embargo, no ha sido aportado al expediente el acuerdo que justifica dicha solicitud ni el poder otorgado a Kiamsiu Carmen Joa León o al abogado firmante para ejercer dicho desistimiento en representación de Carmen Bueno de Bugallo, por lo que procede desestimar el referido pedimento;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo y tercer medios de casación reunidos por su estrecha vinculación y valorados en primer orden por convenir a la solución del asunto, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos de la causa porque no tomó en consideración que la parte del contrato de alquiler valorado donde se indicaba que el inmueble se usaría como vivienda familiar presentaba alteraciones y que de hecho, el referido inmueble se alquiló desde el principio para el establecimiento de un negocio de mecánica el cual operó en dicho local comercial por más de 32 años, sin oposición de los propietarios originales, por lo que el hoy recurrido no podía invocar inconformidad con las condiciones del inmueble alquilado debido a que cuando lo adquirió de manos de sus arrendadores ya se alojaba allí el taller de mecánica operado por la recurrente;

Considerando, que en el contenido de la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta que: a) en fecha 15 de julio de 1982, Carmen Bueno Bugallo (inquilina), alquiló a la sucesión Carbonell Garcés (propietaria) y la entidad Inversiones, C. por A., la casa núm. 272, sito en la calle Tunti Cáceres, ensanche La Fe, Distrito Nacional; b) dicho inmueble fue vendido al señor Julio César Peña, expidiéndose certificado de título a su favor en fecha 12 de marzo de 2012; c) el señor Julio César Peña, interpuso una demanda en resiliación de contrato y desalojo por violación de contrato contra Carmen Bueno Bugallo, alegando que la inquilina estaba usando el inmueble como local comercial a pesar de que le fue alquilado exclusivamente para vivienda familiar; d) el tribunal de primer grado apoderado rechazó la demanda tras practicar un descenso del tribunal al lugar donde está ubicado el inmueble alquilado y comprobar que dicho inmueble había sido alquilado desde hacía más de 40 años y solo había sido utilizado para alojar un establecimiento comercial a pesar de que en el contrato escrito se indicaba que sería utilizado como vivienda familiar; e) no conforme con dicha decisión, Julio César Peña Sánchez la recurrió en apelación, alegando que era insólito que el juez primer grado rechazara la demanda por la antigüedad de la violación denunciada, puesto que él no era el propietario del inmueble en esa época; f) la jurisdicción de alzada acogió el recurso de apelación, revocó la decisión apelada y acogió la demanda original mediante el fallo ahora recurrido en casación;

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

“Que contrario a lo expuesto por la juez de primer grado, de la revisión de las piezas que componen el expediente, especialmente del acto de comprobación No. 06-2010, de fecha 26 de febrero de 2010, notariado por la Dra. Lorenza Cecilia García, notario público del Distrito Nacional, esta alzada ha podido constatar, que en el inmueble alquilado a la señora Carmen Bueno de Bugallo, para vivienda familiar, funciona un laboratorio de piezas mecánicas, incumpliendo ésta con el artículo primero del contrato de alquiler de casa de fecha 15 de julio de 1982, el cual establece, que el propietario alquila al inquilino, quien acepta y a partir de esta misma fecha julio 15, 1982, la casa No. 272 de la calle Tunti Cáceres, de esta ciudad, en buen estado, que ha sido vista, examinada y encontrada a su entera satisfacción por el inquilino, quien la usará para vivienda familiar, no pudiendo dedicarla a otro uso, cederla, ni sub-alquilarla, ni en todo ni en parte, sin el consentimiento escrito del propietario, tampoco podrá cederla gratuitamente, ni por favor o por pura tolerancia admitir que ningún tercero, o un pariente la habite; que según lo dispuesto por el artículo 1728 del Código Civil, el arrendatario está obligado principalmente: 1ro., a usar de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y con arreglo al destino para que le ha sido dada por el contrato, o el que se deduzca de las circunstancias a falta de convenio; 2do., a pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos; asimismo el artículo 1729 del mismo Código, dispone, que si el inquilino emplea la cosa arrendada en otro uso distinto de aquel a que se destinó, o del cual pudiera resultar un daño para el arrendador, puede éste según las circunstancias, hacer rescindir el arriendo; que el artículo 1134 del Código Civil sostiene que: “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”; que procede, en cuanto al fondo, acoger el recurso de apelación interpuesto por

Julio César Peña Sánchez, en consecuencia revocar la sentencia apelada y acoger la demanda en resiliación y desalojo por violación de contrato de alquiler, por los motivos expuestos, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente sentencia” (*sic*);

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que ni en el contenido de la sentencia impugnada ni en los documentos que acompañan el memorial de casación se constata que la actual recurrente haya invocado a la alzada que el contrato de alquiler suscrito entre las partes había sido alterado en la parte donde se estipula el uso para el cual fue alquilado el inmueble, por lo que tal planteamiento resulta en principio impoderable, puesto que ha sido juzgado, reiteradamente, que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que no es el caso, sobre todo tomando en cuenta que el referido contrato tampoco fue aportado en casación, lo que impide a esta jurisdicción valorar si en efecto presentaba o no las alteraciones alegadas;

Considerando, que, no obstante, en la sentencia impugnada consta claramente que tanto el tribunal de primer grado mediante su descenso al inmueble alquilado, como la alzada mediante el examen del acto de comprobación núm. 06-2010 realizado el 26 de febrero de 2010, constataron sin controversia alguna, que el inmueble alquilado fue utilizado por la inquilina para operar un taller de piezas de mecánica a partir de la suscripción del contrato de alquiler en el 1982, es decir, con antelación al momento en que los propietarios originales lo vendieran al señor Julio César Peña Sánchez;

Considerando que en el tenor señalado, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, que en virtud del artículo 1743 del Código Civil, cuando el propietario de un inmueble alquilado lo vende a un tercero, tal y como ocurrió en el presente caso, las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidas de pleno derecho al nuevo propietario y también se ha juzgado que en caso de contestación judicial, los tribunales no solo pueden limitarse a valorar lo estrictamente pactado en el contrato inicial sino que también deben ponderar la conducta de las partes en su ejecución, de lo que se desprende que, contrario a lo sostenido por la alzada, en un caso como el de la especie, en el que los antiguos propietarios habían consentido de hecho el uso otorgado al inmueble alquilado de parte de su inquilina durante larga data, el nuevo propietario no puede obtener el desalojo en base a la violación a una cláusula contractual en la que inicialmente se había prohibido dicho uso, habida cuenta de que en toda relación contractual y sobre todo en las de ejecución sucesiva como lo es el contrato de alquiler, las partes son libres para modificar consensualmente las condiciones inicialmente pactadas a su entera voluntad y en esa virtud el uso notoriamente consentido por los antiguos propietarios era oponible y vinculaba al comprador en su calidad de subrogante de los derechos de los primeros en el contrato de alquiler;

Considerando que en adición a lo antes señalado, es dable añadir, que la existencia de un taller de piezas mecánicas en el inmueble alquilado no puede ser desconocida por el comprador quien independientemente de la obligación de informar de su vendedor, también está obligado a realizar unas indagaciones previas mínimas sobre el estado físico y jurídico del inmueble que pretendía adquirir, por lo que a juicio de esta jurisdicción, la corte *a qua* no ejerció correctamente sus facultades soberanas en la apreciación de los hechos de la causa e incurrió en una errónea aplicación del derecho y por lo tanto, procede acoger los medios examinados y casar con envío la sentencia impugnada sin necesidad de valorar el otro medio de casación propuesto por la recurrente;

Considerando, que procede compensar las costas, por tratarse de la violación de reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, conforme lo permite el numeral 3 del artículo 65, de la Ley 3726, de fecha

29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 349-2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 19 de mayo de 2015, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en iguales atribuciones civiles; **Segundo:** Compensa las costas.

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: Manuel Alexis Read Ortiz, 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.