

SENTENCIA DEL 2 DE FEBRERO DEL 2005, No. 1

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 21 de mayo del 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Gidelga, C. por A., gerenteadora del Restaurant Julissa.

Abogado: Lic. Raúl Ortiz Reyes.

Recurrido: Napoleón Concepción.

Abogada: Dra. Naife Metz de Hernández.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 2 de febrero de 2005.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Gidelga, C. por A., Gerenteadora del Restaurant Julissa, compañía constituida conforme a las leyes de la República, representada por su presidente en funciones, el señor Ramón Batista Tejada, dominicano, mayor de edad, soltero, artista culinario, cédula de identidad y electoral No. 001-0035167-5, de este domicilio en la calle 5 No. 5, Los Mina, de la ciudad de Santo Domingo Este, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 21 de mayo del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Raúl Ortiz Reyes, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Naife Metz de Hernández, abogado de la parte recurrida;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General del República, el cual termina así:

“Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto, contra la sentencia civil Exp. No. 2002-0350-2434 de fecha 21 de mayo del año 2003, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 4 de agosto de 2003, suscrito por el Lic. Raúl Ortiz Reyes, abogado de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 1ro. de septiembre de 2003, suscrito por la Dra. Naife Metz de Hernández, abogado de la parte recurrida, Napoleón Concepción;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de febrero de 2004, estando presente los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente, Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que los documentos que sustentan la sentencia impugnada y esta misma, revelan lo siguiente: a) que en ocasión de una demanda civil posesoria en reintegranda, incoada por la compañía ahora recurrente contra el recurrido, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia No. 99/2002 de fecha 11 de julio de 2002, cuyo dispositivo se expresa así: “**Primero:** Se rechaza la presente demanda posesoria

en reintegranda, interpuesta por la Compañía Gidelga, C. por A., y Ramón Batista Tejada, contra el señor Napoleón Concepción, propietario del inmueble marcado con el No. 3 de la calle Porfirio Herrera del Ens. Piantini, de esta ciudad, por improcedente y mal fundada y carente de base legal; **Segundo:** Se acogen las conclusiones de la parte demandada Napoleón Concepción, de generales que constan por ser justas y reposar sobre prueba legal; **Tercero:** Se ordena la ejecución provisional y sin fianza, no obstante cualquier recurso; **Cuarto:** Se condena a la parte demandante Compañía Gidelga, C. por A., y Ramón Batista, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de la Dra. Naife Metz, abogada que afirma estarlas avanzando en su mayor parte; y b) que una vez apelada dicha decisión, la Cámara a qua rindió el fallo hoy atacado que tiene el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara regular en cuanto a la forma el presente recurso de apelación interpuesto por la Compañía Gidelca C. por A., representada por el señor Ramón Batista Tejada, interpuesto al tenor del acto No. 351/2002, de fecha 25 de julio del año 2002, del ministerial Rafael A. Lemonier Sánchez, Alguacil de Estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la sentencia Civil No. 068-02-00411, de fecha 11 del mes de julio del año 2002, dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional; **Tercero:** Rechaza por improcedente, mal fundada y carente de base legal la demanda posesoria en reintegrada y reparación de daños y perjuicios intentada por la Compañía Gidelca, C. por A., en contra de Napoleón Concepción; **Cuarto:** Condena a la Compañía Gidelca, C. por A., al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho de la Dra. Naife Metz de Hernández, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la recurrente propone en su memorial los medios siguientes: “**Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos. Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Falta de base legal. Violación del derecho de defensa, de la letra j), inciso 2, del artículo 8 de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Mala aplicación del derecho.- Errada interpretación de los artículos 254 al 262, de la Ley No. 1542, de fecha 7/11/1947, Ley de Registro de Tierras; y 1315 del Código Civil”;

Considerando, que el tercer medio formulado por la recurrente, cuyo análisis se realiza prioritariamente por así convenir a la solución del caso, se refiere en resumen a que “el Tribunal a-quo no tomó en consideración lo establecido en el artículo 3 del Decreto No. 4807 del año 1959, que le otorga al contrato de alquiler un carácter de perpetuidad relativa” (sic), ya que existiendo un contrato de alquiler firmado entre Guiseppe del Gatto Jacomino y Napoleón Concepción, posteriormente nace la compañía Gidelca, C. por A., “para operar y ejecutar” dicho contrato, cuyo Presidente señor Gatto Jacomino, fallecido en el año 1996, fue sustituido por Ramón Batista Tejada, como Presidente en funciones; que, sin embargo, sigue exponiendo la recurrente “se le aumenta la renta... y no es hasta el año dos mil (2000), después de haber aceptado el pago mes por mes religiosamente de manos del señor Batista Tejada..., que se apersona el propietario al Abogado del Estado... y éste ordena el desalojo por intruso de una compañía y su representante legal... que se había quedado en el inmueble propiedad de Napoleón Concepción...”, requiriéndole éste a aquél un aumento de la renta, “a lo que éste accede”, según consta en los documentos de la causa, tales como pagos constantes en talonarios de recibos y “cheques recibidos por el señor Napoleón Concepción y sus representantes”, cuya firma está al dorso de los mismos; que si Ramón Batista Tejada se queda en el inmueble alquilado..., “por ser vicepresidente de la compañía, no es un intruso... porque dicho señor no irrumpe sin autorización alguna en el inmueble propiedad del Napoleón Concepción...”, sino que aquel “queda al frente del negocio”, por lo que no

debió ser acusado de intruso” y desalojado vía Abogado del Estado, concluyen los alegatos de la recurrente;

Considerando, que el estudio de los hechos de la causa, contenidos en la sentencia atacada, pone de manifiesto que se trata en la especie de una denominada acción posesoria en reintegranda incoada por la empresa hoy recurrente, representada por Ramón Batista Tejada, contra el recurrido Napoleón Concepción, sobre el fundamento de que dicha compañía, al continuar la relación contractual de inquilinato de un inmueble propiedad de aquel, convenida originalmente entre dicho recurrido y Guiseppe del Gatto Jacomino, para la instalación y operación de una cafetería denominada “Restaurant Julissa”, fue violentamente desalojada del local en cuestión, vía Abogado del Estado, en su alegada calidad de intrusa;

Considerando, que el Tribunal a-quo, al juzgar en apelación el referido asunto, sostuvo en el fallo hoy objetado el criterio de que “el simple hecho de que el propietario haya recibido pagos de la compañía Gidelca, C. por A., y del Restaurant Julissa, en varias ocasiones, no implica esto que de manera implícita Napoleón Concepción le haya atribuido la calidad de inquilinos en el contrato de arrendamiento, toda vez que si bien para los fines de la ejecución del contrato se había estipulado que en el inmueble existiría una cafetería, por lo que era necesario que Guiseppe del Gatto la constituyera legalmente, y que posteriormente realizara pagos en nombre del negocio, no menos cierto es que esta situación no compromete al propietario con la compañía Gidelca C. por A., la Cafetería Julissa y Ramón Batista Tejada, en razón de que el negocio podía continuar ahí sólo mientras fuera el señor Guiseppe del Gatto que lo habitara; y en razón de que quien lo ocupa en la actualidad es un tercero con quien no se realizó ningún contrato, el señor Napoleón Concepción no tiene obligación con respecto a los mismos”; que, sigue exponiendo el tribunal a-quo, “al no poder la compañía Gidelca, C. por A., y Ramón Batista Tejada mostrar contrato de alquiler a su nombre, éstos no han probado tener algún derecho de posesión del inmueble...”; que, según consta en la decisión recurrida, “la reintegranda puede ser intentada por un locatario o arrendatario, lo que no ha ocurrido en la especie, ya que dichos señores no tienen documento escrito que les dé esa calidad”;

Considerando, que la reintegranda es la acción judicial que puede ser incoada por el poseedor o simple detentador de un derecho real inmobiliario, de una propiedad o servidumbre, cuando ha sido despojado con violencia o por vía de hecho, para recuperar la posesión o la detentación;

Considerando, que en la presente especie, si bien la sentencia cuestionada sostiene el criterio de que el o los ocupantes del local propiedad del ahora recurrido es o son terceros, con quien o quienes dicho propietario no realizó contrato escrito, por no existir al respecto un documento que demuestre su calidad de inquilinos, no es menos válido que la propia jurisdicción a-qua aunque reconoció en su fallo que el propietario de quien se trata recibió “pagos de la compañía Gidelca, C. por A., y del Restaurant Julissa, en varias ocasiones”, fundamentados esos desembolsos en recibos y cheques de pago de alquileres depositados en el expediente, dicho tribunal omitió ponderar, sin embargo, la regularidad y validez de tales documentos y las eventuales consecuencias que pudieran derivarse de ese análisis, tendientes a establecer o no la existencia de alguna relación contractual entre los actuales litigantes, implicativa en caso positivo de una detentación legítima del inmueble de referencia que pudiera desmentir, por tanto, la alegada calidad de intrusa atribuida a la hoy recurrente; que, en tales circunstancias, resulta atendible reconocer que el tribunal a-quo hizo una incorrecta aplicación del derecho, en perjuicio de la recurrente, cuando desestimó sin mayor

ponderación las pruebas documentales sometidas a su escrutinio, antes señaladas, violando así, además, el artículo 1315 del Código Civil contentivo de la regla general de la prueba, como lo denuncia la recurrente en el medio examinado; que, en consecuencia, procede la casación de la sentencia impugnada, sin necesidad de considerar los demás medios propuestos.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 21 de mayo de 2003, por la Segunda Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones;

Segundo: Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho del abogado Dr. Raúl Ortiz Reyes, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 2 de febrero de 2005.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do