

SENTENCIA DEL 3 DE AGOSTO DEL 2005, No. 1

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 17 de enero del 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Fundación Activo 20-30.

Abogados: Dr. Porfirio Hernández Quezada y Lic. Pedro Julio Morla Yay.

Recurrido: Julio E. Subero Montás.

Abogado: Lic. Darwin P. Santana Francisco.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 3 de agosto del 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 la Fundación Activo 20-30, entidad sin fines de lucro, constituida de conformidad con las leyes de la República, con su domicilio social en la calle Federico Velásquez esquina Albert Thomas, sector María Auxiliadora, de esta ciudad, debidamente representada por Genaro Quiñones Duluc, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula personal de identidad y electoral núm. 001-0779721-9, de este domicilio y residencia, contra la sentencia núm. 036-02-0210 dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 17 de enero de 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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

“Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto, contra la sentencia de fecha 17 de enero del año 2003, dictada por la Tercera 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 20 de febrero de 2003, suscrito por el Dr. Porfirio Hernández Quezada y el Licdo. Pedro Julio Morla Yay, abogados 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 27 de marzo de 2003, suscrito por el Licdo. Darwin P. Santana Francisco, abogado de la parte recurrida Julio E. Subero Montás;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 17 de septiembre de 2003, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria general, 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) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato, cobro de alquiler y desalojo, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional dictó, el 29 de octubre de 2001 la sentencia civil núm. 148-01 cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge la solicitud de sobreseimiento planteada por la parte demandada e interviniente voluntario, por los motivos expuestos; **Segundo:** Se reservan las costas del procedimiento”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con

el siguiente dispositivo: **“Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación interpuesto por la Fundación Activo 20-30 contra la sentencia civil núm. 148/01 dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 29 de octubre de 2001 por haber sido interpuesto conforme a las leyes que rigen el procedimiento; **Segundo:** Rechaza las conclusiones de la parte recurrente, por improcedentes y carentes de base legal; **Tercero:** Acoge en todas sus partes las conclusiones de la parte recurrida, señor Julio E. Subero Montás, por ser justas y reposar en prueba legal; **Cuarto:** Rechaza, en cuanto al fondo, el presente recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal y en consecuencia, confirma, en todas sus partes la sentencia civil núm. 148/01 dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 29 de octubre de 2001, por los motivos expuestos; **Quinto:** Condena a la parte recurrente Fundación Activo 20-30, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del Licdo. Darwin P. Santana Francisco, abogado quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial, le recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de base legal. Motivos erróneos. Violación al artículo 1315 del Código Civil; **Segundo Medio:** Falsa y errónea interpretación del artículo 1ro., párrafo 2 del Código del Procedimiento Civil. Desacertada aplicación del artículo 7 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación los que se reúnen para su examen por su vinculación y convenir a la solución del asunto, la recurrente expone en síntesis, que el Tribunal a-quo ha incurrido en falsa apreciación de documentos y hechos cuando señala en la sentencia impugnada que la parte recurrente depositó una certificación donde consta la existencia de una litis sobre terrenos registrados entre el Estado Dominicano y el Activo 20-30 Internacional Club de Santo Domingo, puesto que dicha pieza no fue depositada por la recurrente, como se comprueba en el inventario citado en la propia sentencia; que por otra parte no es cierto, lo que se advierte en el contenido de esa certificación, porque si bien puede que exista una litis entre estas dos partes es sobre otro terreno distinto de la parcela objeto del contrato entre la recurrente y el recurrido, pero además, ni el Estado Dominicano, ni el Activo 20-30 Internacional Club de Santo Domingo son partes ni tienen calidad en este asunto ya que el recurso de apelación, como dice la misma sentencia, es interpuesto por la Fundación Activo 20-30 contra el Sr. Julio E. Subero Montas; que lo que se discute es una violación de una cláusula de un contrato de inquilinato o arrendamiento, (el no pago), y el arrendamiento está reconocido como un acto de administración, por lo que cualquier persona aunque no sea la propietaria puede dar en alquiler el inmueble; que los administradores de bienes ajenos ya sea legales o convencionales o por gestión de negocios pueden arrendar los inmuebles puestos a su cargo, ya que el arrendamiento no es un acto de disposición ni desplaza la propiedad; que lo que la Fundación reclama ante el tribunal competente es la sanción a la violación de un contrato de inquilinato que la ley atribuye de pleno derecho competencia al juzgado de paz para conocer de las litis que se originan por esa causa y cuando ante éste se plantea la titularidad del inmueble objeto del contrato él debe rechazar el incidente porque no le corresponde determinar quien es propietario, sino quien es el que ha violado el contrato; que la demanda en rescisión de contrato es una acción personal de la competencia de los tribunales ordinarios aun cuando el inmueble esté registrado; que el sobreseimiento sólo procede cuando existen dos o más demanda que estén ligadas tan fuertemente que la solución de una influya necesariamente en la otra;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que el Tribunal a-quo procedió, en el dispositivo de su fallo, a confirmar la sentencia dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción que acogió la solicitud de sobreseimiento que hiciera ante esa instancia la parte demandada y el interviniente voluntario, la Administración General de Bienes Nacionales, bajo el fundamento de que existe por ante la Sala Cuarta del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original una litis sobre terrenos registrados con relación al mismo inmueble interpuesta por el interviniente contra el demandado y que el resultado de la decisión que pudiera tomarse está subordinada a la que dicte la jurisdicción de tierras; Considerando, que en la sentencia impugnada se establece el depósito ante esa instancia de la certificación expedida el 26 de julio del 2001 por la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en la cual consta, que por auto del 18 de enero del 1994 dictado por el Presidente del Tribunal Superior de Tierras este tribunal está apoderado de una solicitud de revocación de donación hecha por la Administración General de Bienes Nacionales contra el Activo 20-30 Internacional Club y /o Fundación Activo 20-30 Inc., con relación a la Parcela núm. 212 del Distrito Catastral núm. 2 del Distrito Nacional, parcela que es objeto de discusión en la presente litis;

Considerando, que si bien en la especie, la demanda incoada por la Fundación recurrente persigue la rescisión de un contrato de inquilinato, el cobro de los alquileres y el desalojo del inmueble, lo que constituye una acción personal mobiliaria de la competencia de los tribunales ordinarios, sin que esté en juego el derecho de propiedad ni otro derecho real inmobiliario, la existencia entre el demandante y el Estado Dominicano, representado por el interviniente Dirección General de Bienes Nacionales, de una litis sobre el mismo inmueble, que procura la revocación de la donación que éste le hiciera de dichos terrenos, aun cuando no despoja a los tribunales ordinarios de su competencia para conocer de la acción ejercida por la recurrente, como el resultado de dicha acción, está subordinado a la decisión que pueda tomar la jurisdicción de tierras sobre aquella otra litis, el juez apoderado puede, como lo hizo y es lo más razonable, ordenar el sobreseimiento de la instancia hasta que intervenga sentencia definitiva del Tribunal de Tierras sobre el asunto del que está apoderado; que por lo expuesto anteriormente el fallo impugnado esta suficientemente justificado por lo que procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Fundación Activo 20-30, Inc., contra la sentencia dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 17 de enero del 2003, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Licdo. Darwin P. Santana Francisco, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 3 de agosto del 2005.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares 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