

SENTENCIA DEL 16 DE JULIO DE 2008, NÚM. 3

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 7 de septiembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Gidelga, C. por A.

Abogado: Lic. Raúl Ortiz Reyes.

Recurrido: Napoleón Concepción.

Abogado: Lic. Domingo Suzaña Abréu.

LAS CAMARAS REUNIDAS

Rechaza

Audiencia pública del 16 de julio de 2008.

Preside: Jorge A. Subero Isa.

Dios Patria y Libertad

En Nombre de la República, las Cámara Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Gidelga, C. por A., Gerenteadora del Restaurante Julissa, compañía constituida conforme a las leyes de la República, representada por Ramón Batista Tejada, dominicano, mayor de edad, soltero, chef, cédula de identidad y electoral núm. 001-0035167-5, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 7 de septiembre del año 2005, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia 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 Licdo. Raúl Ortiz Reyes, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Domingo Suzaña Abréu, abogado de la parte recurrida, Napoleón Concepción;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “En el caso de la especie nos acogemos al artículo 67 de la Constitución de la República Dominicana y el 11 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación, que indica en su segundo párrafo que el Procurador General de la República podrá en su dictamen remitirse al criterio de la Suprema Corte de Justicia, con excepción de aquellos asuntos que hayan sido objeto, ante los jueces del fondo, de comunicación al ministerio público”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 26 de octubre de 2005, suscrito por el Licdo. 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 21 de noviembre de 2005, suscrito por el Licdo. Domingo Suzaña Abréu, abogado de la parte recurrida, Napoleón Concepción;

Visto el auto dictado el 1ro. de agosto de 2006, por el magistrado Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Julio Ibarra Rios y José E. Hernández Machado, jueces de esta Corte, para integrar las Cámaras Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en la especie de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley núm. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 29 de marzo del 2006, estando presentes los jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Hugo Alvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Margarita A. Tavares, Enilda Reyes Pérez, Dulce María Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por el recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, y después de haber deliberado los jueces signatarios de la presente decisión;

Considerando, que los documentos a que se refiere la sentencia impugnada y ésta misma, revelan lo siguiente: a) que con motivo 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 núm. 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 núm. 3 de la calle Porfirio Herrera del Ensanche 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”; b) que una vez apelada dicha decisión, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional rindió el 21 de mayo de 2003 una sentencia con el dispositivo siguiente: **“Primero:** Declara regular en cuanto a la forma el presente recurso de apelación interpuesto por la compañía Gidelga, C. por A., representada por el señor Ramón Batista Tejada, interpuesto al tenor del acto núm. 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 núm. 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 reintegranda y reparación de daños y perjuicios intentada por la compañía Gidelga, C. por A., en contra de Napoleón Concepción; **Cuarto:** Condena a la compañía Gidelga, 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”; c) que esta última sentencia fue objeto de un recurso de casación, que culminó el 2 de febrero de 2005 con un fallo de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, que dispuso lo que sigue: “**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”; y d) que la Cámara a-qua, como tribunal de envío, emitió la sentencia ahora atacada, cuyo dispositivo expresa: “**Primero:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por la razón social Gidelga, C. por A. contra la sentencia civil núm. 068-02-00411, dictada por el Juzgado de Paz de la entonces Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 11 de julio de 2002, en ocasión de una acción posesoria en reintegranda, incoada por la compañía Gidelga, C. por A. en contra del señor Napoleón Concepción; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza el indicado recurso de apelación y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada, antes indicada; **Tercero:** Condena a la parte intimante, Gidelga, C. por A. al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del Lic. Domingo Suzaña Abréu, y de la Dra. Naife Metz de Hernández, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la parte recurrente plantea en su memorial los medios de casación 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.- Violación 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 1542, de fecha 7/11/1947, de Registro de Tierras, y 1315 del Código Civil”;

Considerando, que el primer medio y la primera parte del segundo medio propuestos por la recurrente, reunidos para su estudio por estar concebidos en términos imprecisos, se limitan a enumerar los vicios y violaciones que a su juicio contiene el fallo objetado, sin exponer ni siquiera de manera sucinta, y mucho menos en forma comprensible, en qué consisten tales

irregularidades, a los fines de obtener la casación perseguida, lo que le impide a esta Suprema Corte de Justicia en su rol casacional, comprobar convenientemente la veracidad o no de las anomalías denunciadas, tendientes a justificar los agravios alegados en el caso; que, por consiguiente, como la recurrente no hace una exposición o desarrollo ponderable de los medios analizados, omitiendo articular un razonamiento jurídico que permita a esta Suprema Corte de Justicia determinar si en la especie ha habido violación a la ley, como pretende la recurrente, procede declarar inadmisibles los alegatos examinados;

Considerando, que el otro aspecto del segundo medio en cuestión, se refiere en síntesis a que el tribunal a-quo violó las disposiciones de la letra j), inciso 2, del artículo 8 de la Constitución de la República y con ello el derecho de defensa, “porque no le permitió al recurrente conocer y debatir, en un juicio público, oral y contradictorio, los documentos que empleó la parte intimada y, además, no aceptó la comparecencia personal de las partes”;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de relieve que, independientemente de que la hoy recurrente no formuló por ante la jurisdicción a-quo pedimento alguno en torno a la comparecencia personal de las partes, lo que descalifica su alegato en casación sobre tal medida y lo traduce en inadmisibile, dicho Tribunal a-quo observó rigurosamente el debido proceso, donde las partes litigantes debatieron libre y contradictoriamente, en tres audiencias celebradas al efecto, incluso en uso de plazos otorgados para escritos de ampliación y fundamentación de conclusiones, todas las cuestiones relativas a los respectivos intereses jurídicos de las partes, previo depósito oportuno de la documentación sometida al escrutinio del Juez a-quo; que, por lo tanto, los agravios formulados en el aspecto señalado por la recurrente, de que se trata, carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en el tercer medio presentado por la recurrente, ésta alega que la sentencia impugnada fue dictada sin tomar en consideración lo establecido en el artículo 3 del Decreto núm. 4807 del año 1959, habida cuenta que entre las partes existió un contrato de inquilinato, si bien en principio con el señor Giuseppe del Gatto, pero después con Gidelga, C. por A., y el señor Ramón Batista Tejada, quienes le realizaron pagos de alquiler mes por mes, religiosamente, al propietario Napoleón Concepción, actual recurrido, por lo que, en principio, “el propietario solamente puede demandar la rescisión del contrato cuando el inquilino ha incurrido en una violación de las disposiciones del contrato o ha incurrido en una de las faltas establecidas en el Código Civil”; que después de que el propietario del inmueble Napoleón Concepción recibiera pagos de alquiler de parte de Gidelga, C. por A. y de su Presidente señor Ramón Batista Tejada, lo que supone la existencia de un contrato de inquilinato entre esas partes, el referido propietario “se apersona al Abogado del Estado, instancia totalmente incompetente para conocer de la materia y éste ordena el desalojo por intrusos, en contra de dicha compañía y su representante legal, cuando debió demandar la rescisión del contrato de alquiler por supuesta violación del contrato por parte del inquilino”; que, expresa la recurrente, se evidencia que en el caso hubo una total violación a las normas

del procedimiento de derecho común, porque, si existió una violación al contrato de alquiler, no era competente el Abogado del Estado, “para conocer y/o demandar a Ramón Batista Tejada como un intruso, cuando éste estaba pagando al día el aumento del local alquilado”, puesto que un intruso es una persona que penetra y/o ocupa una propiedad sin autorización alguna de persona con calidad, lo que no ocurre en la especie, como se ha visto; que, por lo tanto, procede la casación de la sentencia recurrida, “toda vez que viola elementos de derecho común, al ser electa la vía del Abogado del Estado, cuando la vía era el tribunal de derecho común, por existir en el caso un contrato civil”, por lo que el ocupante del local no debió ser acusado de intruso, culminan los alegatos contenidos en el medio que se analiza;

Considerando, que la Jurisdicción a-qua, después de establecer y retener el hecho de que “la compañía Gidelga y el denominado ‘Restaurant Julissa,’..., habían venido pagando la renta de dicho inmueble alquilado desde hacía varios años, según consta en los comprobantes de cheques y recibos expedidos al efecto”, lo que demuestra la existencia entre las partes hoy litigantes de una relación contractual de inquilinato, y la convicción subsecuente por parte de dicha jurisdicción de que la citada empresa, el señalado restaurant y Ramón Batista Tejada, “no eran personas extrañas para el propietario del inmueble alquilado, señor Napoleón Concepción, ni podían ser considerados por éste como intrusos”, el referido tribunal concluye y estatuye que “el desalojo ejecutado en el inmueble no fue llevado a cabo con violencia o vías de hecho, sino que el señor Napoleón concepción inició un proceso legal contra el señor Ramón Batista Tejada (Presidente en funciones de la compañía Gidelga), y obtuvo una resolución de un funcionario con facultad legal para emitirla (Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras), otorgando un plazo para el abandono voluntario del inmueble y advirtiéndole que de no obtemperar, se concedería el auxilio de la fuerza pública, ..., auxilio que fue efectivamente concedido y, en esas condiciones, se procedió al desalojo”; que, continua razonando el Tribunal a-quo, aún cuando Ramón Batista Tejada no era un intruso en el inmueble en cuestión y de que, en consecuencia, no era al Abogado del Estado a quien correspondía actuar, sino a un tribunal civil, tales hechos “no justifican la presente acción en reintegranda, ya que debieron ser planteados y decididos en ocasión de otras acciones” (sic); que, acota la jurisdicción de envío a-qua, “la reintegranda es la acción judicial que puede ser incoada, ..., cuando el poseedor o simple detentador ha sido despojado con violencia o por vía de hecho, para recuperar la posesión o detentación, lo cual no ha ocurrido en la especie”, culminan las motivaciones del fallo atacado;

Considerando, que, ciertamente, la acción posesoria en reintegranda, como la incoada originalmente por la actual recurrente, objeto de la presente litis, es aquella que puede emprender 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; que, en ese orden, la doctrina y la jurisprudencia dominicanas, inspiradas en los criterios sobre la reintegranda adoptados por los juristas y jueces del país originario de nuestra legislación, han sustentado como condiciones para su

ejercicio, primero, que esa acción judicial sea intentada por los poseedores propiamente dichos, y también por los arrendatarios o locatarios, que son simples detentadores, y, por otra parte, que el hecho de la desposesión se haya producido con violencia ó por vías de hecho, capaces de perturbar la paz pública y crear así la necesidad imperiosa para el poseedor o detentador de ejercer su legítimo derecho de defensa;

Considerando, que, en cuanto a otro aspecto importante de la cuestión, si bien las acciones posesorias, como es la reintegranda, tienden a preservar la vocación de los poseedores y/o detentadores inmobiliarios a optar, eventualmente, por el derecho de propiedad de los predios ocupados por ellos, lo que elimina en principio la posibilidad de que tal acción posesoria pueda operar en inmuebles registrados catastralmente, donde no funciona la prescripción adquisitiva, por razones obvias, en el caso de la especie no ha sido objeto de controversia ni debate entre los litigantes, como se desprende del expediente de la causa y de la propia sentencia atacada, el status legal o jurídico del inmueble en cuestión, limitándose el diferendo judicial de que se trata a debatir la regularidad o no de la reintegranda ejercida en el caso por la hoy recurrente, en procura de recuperar la detentación de que disfrutaba, abstracción hecha del estado o característica del derecho de propiedad del referido inmueble, por lo que tal circunstancia ha resultado insustancial o inoperante para los fines y consecuencias de la presente litis;

Considerando, que, comprobada por el tribunal de envío la cuestión relativa a la existencia de una relación contractual de inquilinato entre las partes en causa, como consta en el fallo atacado, o sea, que ni la hoy recurrente ni su representante tenían la condición de intrusos en el inmueble ocupado por ellos, propiedad del recurrido, lo que invalidaba la disposición adoptada en el caso por el Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras o jurisdicción inmobiliaria, al no tener dicho funcionario calidad ni atribución alguna, contrariamente a lo expresado en la sentencia examinada, para autorizar desalojos con auxilio de la fuerza pública de inmuebles detentados por personas o entidades ligadas por una relación contractual con sus propietarios, cuya irregularidad o incumplimiento son asuntos privativos de la jurisdicción civil ordinaria, no del referido Abogado del Estado, como es obvio, es preciso entender y establecer, a propósito de la acción en reintegranda incoada en la especie, que, aunque el indicado funcionario no tenía calidad para autorizar el desalojo del local ocupado contractualmente por la ahora recurrente, por no tener competencia para evaluar y mucho menos dirimir de ninguna forma la suerte de esa relación jurídica, la intervención del mismo en tal desocupación locataria, no obstante su ilegalidad, como se ha visto, no estuvo revestida en su ejecución de la violencia ni de las vías de hecho que configuran, como elementos constitutivos, la referida acción posesoria y que con ello se pudiera alterar la paz pública, ya que tales circunstancias nunca fueron probadas ni establecidas en el curso de este proceso, como se infiere inequívocamente del fallo objetado, lo que descarta de plano que en la especie se produjera la referida condición “sine qua nom” que pudiera viabilizar la demanda original en reintegranda de que se trata, como juzgó correctamente la jurisdicción de envío;

que, por consiguiente, el tercer medio examinado carece de fundamento y debe ser igualmente desestimado y, en consecuencia, el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación intentado por la compañía Gidelga, C. por A. contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 7 de septiembre del año 2005, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura reproducido en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente, Gidelga, C. por A., al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del abogado Lic. Domingo Suzaña Abréu, quien asegura haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por las Cámaras Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en la audiencia del 16 de julio de 2008.

Firmado: Jorge A. Subero Isa, Rafael Luciano Pichardo, Eglis Margarita Esmurdoc, Hugo Álvarez Valencia, Margarita A. Tavares, Julio Ibarra Ríos, Enilda Reyes Pérez, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, 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.

www.suprema.gov.do