

SENTENCIA DEL 3 DE DICIEMBRE DE 2008, NÚM. 13

Sentencia impugnada: Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 22 de agosto de 2002.

Materia: Civil.

Recurrentes: Juan Aquilino Peralta y Exportadora e Importadora Cibaëña, C. por A. (EXIMCA).

Abogados: Dr. Freddy Zarzuela Rosario y J. Lora Castillo.

Recurridos: Irma Loida Mejía Fernández y compartes.

Abogados: Dres. Ivonne Eranía Adames Karma y Julio Arturo Adames Roa y Lic. Ángel Iván Bautista Barrientos.

CÁMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 3 de diciembre de 2008.

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, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre los recursos de casación interpuestos por Juan Aquilino Peralta, dominicano, mayor de edad, soltero, técnico en refrigeración, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1133001-5, domiciliado y residente en la calle Ramón Cáceres, Ensanche Kennedy de esta ciudad; y por Exportadora e Importadora Cibaëña, C. por A. (EXIMCA), sociedad de comercio, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por el señor William Solís Mota, dominicano, provisto de la cédula de identificación personal núm. 001-0163789-0, con domicilio y residencia en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 22 de agosto de 2002, 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;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 31 de octubre de 2002, suscrito por el Dr. Freddy Zarzuela Rosario, abogado del recurrente, Juan Aquilino Peralta, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 27 de diciembre de 2002, suscrito por el Dr. J. Lora Castillo, abogado de la recurrente, Exportadora e Importadora Cibaëña, C. por A., 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 11 de febrero de 2003, suscrito por la Dra. Ivonne Erania Adames Karam, por sí y por el Licdo. Ángel Iván Bautista Barrientos y el Dr. Julio Arturo Adames Roa, abogados de los recurridos, Irma Loida Mejía Fernández, Hilda Rhina Mejía Fernández, Wilfredo Antonio Mejía Fernández, Eva Elena Mejía Fernández, Aura Mejía Fernández, Aida Arelis Mejía Fernández, Edward Antonio Mejía Fernández, Pablo Rafael Mejía Fernández, Ángel A. Mejía Fernández y Augusto A. Mejía Fernández;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997; y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 12 de noviembre de 2008, por el Magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los Magistrados Margarita Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, jueces de esta cámara, para integrar la misma 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;

La CORTE, en audiencia pública del 9 de mayo de 2007, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, Egllys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria de esta cámara, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y la documentación en que la misma se apoya, pone de relieve que: a) con motivo de una demanda en cobro de alquileres vencidos y dejados de pagar, resciliación de contrato de alquiler y desalojo incoada por los Sucesores de Pablo Mejía Mejía, debidamente representados por Rhina Fernández Maldonado, contra Juan Aquilino Peralta, el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional dictó en fecha 26 de marzo de 2001, una decisión con el dispositivo siguiente: “**Primero:** Acoger en su mayor parte las conclusiones principales e incidentales de la parte demandada el señor Juan Aquilino Peralta, en lo relativo al sobreseimiento del conocimiento de la demanda de que se trata, hasta tanto la parte demandante Sucesores de Pablo Mejía Mejía, representada por Rhina Fernández Maldonado y la interviniente forzosa Empresa Exportadora e Importadora Cibaëña, C. por A. (EXIMCA), resuelvan la litis sobre derecho de propiedad sobre el inmueble envuelto y los créditos a los que se contrae el mismo; **Segundo:** Ordenar el sobreseimiento de la presente instancia por los motivos expuestos en la presente sentencia; **Tercero:** Se reservan las costas; **Cuarto:** Se comisiona al Ministerial Nelson Pérez Liriano, Alguacil de Estrado de este Tribunal para la notificación de la presente sentencia.”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra ese fallo por la parte perdedora, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional rindió la sentencia ahora atacada en fecha 22 de agosto de 2002, cuyo dispositivo se expresa así: “**Primero:** Acoge el recurso de apelación interpuesto por los señores Irma Loida Mejía Fernández, Hilda Rhina Mejía Fernández, Wilfredo Antonio Mejía Fernández, Eva Elena Mejía Fernández, Aura Mejía Fernández, Aida Arelis Mejía

Fernández, Edward Antonio Mejía Fernández, Pablo Rafael Mejía Fernández, Ángel Augusto Mejía Fernández, Augusto Ángel Mejía Fernández debidamente representados por la señora Rhina Fernández Maldonado, contra el señor Juan Aquilino Peralta, en cuanto a la forma, y en cuanto al fondo decidimos lo siguiente: a) Se Revoca la sentencia No. 163-2001 de fecha 26 de marzo del 2001, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional; b) Se envía el presente expediente ante el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, para que conozca del fondo; **Segundo:** Se Compensan las costas del procedimiento para que sigan la suerte de lo principal”;

Considerando, que el recurrente, Juan Aquilino Peralta, plantea como soporte de su recurso los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de base legal. Motivación insuficiente; **Segundo Medio:** Falta de motivos, motivación errónea, violación del art. 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en su memorial de casación la recurrente, Exportadora e Importadora, C. por A., plantea como soporte de su recurso los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de ponderación de los medios propuestos al tribunal, y falsa apreciación de los hechos de la causa; falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que por tratarse de dos recursos de casación interpuestos, uno por Exportadora e Importadora Cibaeña, C. por A. y otro por Juan Aquilino Peralta, de manera separada pero contra la misma sentencia dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 22 de agosto de 2002, procede fusionar ambos recursos para examinarlos conjuntamente y estatuir por una sola y única sentencia;

Considerando, que en sus dos medios de casación, los cuales se ponderan reunidos en primer término por su estrecha vinculación y por convenir a la mejor solución del caso, el recurrente principal, Juan Aquilino Peralta, sostiene, en síntesis, que teniendo el Juez a-quo constancia de las litis entre Eximca y los sucesores de Pablo Mejía, así como de la existencia de la formal oposición a los pagos notificados al exponente por los titulares de tales acciones, los cuales cuestionaban e impugnaban el derecho de propiedad de los arrendadores, sucesores de Pablo Mejía, y frente a las conclusiones formales de dicho exponente en el sentido de que el recurso de apelación referente a la acción en desalojo fuera sobreseído hasta tanto fueran resueltas dichas litis, por tratarse de una cuestión prejudicial, falló, revocando la sentencia de primer grado y enviando de nuevo a las partes por ante dicho juez para conocer el fondo, bajo el erróneo fundamento de que en la especie no se discutía el derecho de propiedad, sino una acción en desalojo por falta de pago, lo que deja la sentencia ahora impugnada afectada del vicio de falta de base legal, y de motivación insuficiente; que alega además el recurrente principal, el Juez a-quo al actuar como lo hizo utilizó motivos manifiestamente vagos e insuficientes, violando así las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que no ponderó en su justa dimensión y alcance, la

documentación que servía de base al pedimento de sobreseimiento, ni los demás hechos y circunstancias de la causa, que con ello aniquiló los pretendidos derechos de los recurridos en cobro de alquileres, pues si bien el recurrente principal está obligado a pagar alquileres, también es cierto que, frente a las oposiciones a pago, las litis pendientes y a la decisión intervenida, es preciso aguardar a los resultados de las diversas litis para que dichos pagos vayan a las personas calificadas para recibirlas y no expongan a riesgos a la hoy recurrente;

Considerando, que sobre lo expuesto anteriormente, en la sentencia recurrida la Corte a qua para contestar los alegatos de las partes, sólo expresó en sus motivaciones que, “en el expediente existe un certificado de cargas y gravámenes, así como también un certificado de título regularmente emitido a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana figurando anotado en el referido certificado de títulos la mejora objeto del alquiler a favor de la señora, Erga Omnes (sic), debemos señalar que independientemente de eso debe admitirse, que lo que se persigue en este caso es la ejecución de un contrato de inquilinato por posible violación al mismo y no el derecho de propiedad; que la solución del presente expediente debe ser asumida por el Juez de Paz originalmente apoderado de acuerdo con los motivos expuestos”;

Considerando, que esta Corte de Casación, luego de una exhaustiva ponderación de la sentencia impugnada y conforme lo transcrito en el párrafo anterior, estima que la Corte a qua incurrió en el vicio de falta de base legal al revocar la sentencia de primer grado, toda vez que aunque de lo que se trató en la especie fue de una demanda en cobro de alquileres vencidos y dejados de pagar, resiliación de contrato de alquiler y desalojo, la determinación de quién era el titular del derecho de propiedad del inmueble y de la mejora objeto de litis era imprescindible para constatar si los demandantes originales tenían calidad para accionar en justicia, para cobrar su crédito y procurar el desalojo del inmueble litigioso; que, por tanto, la sentencia impugnada debe ser casada en mérito de los medios examinados, sin necesidad de ponderar el otro recurso de casación interpuesto.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 22 de agosto de 2002, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del Lic. Freddy Zarzuela Rosario, abogado del recurrente principal, 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 diciembre de 2008, años 165° de la Independencia y 146° de la Restauración.

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