

SENTENCIA DEL 28 DE ENERO DE 2009, NÚM. 37

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 25 de abril de 1986.
Materia: Civil.
Recurrente: Luis García Curiel.
Abogados: Licdos. Andrés Marranzini Pérez y Vitelio Mejía Ortiz.
Recurridos: Melchor A. Alcántara Sánchez y Balbina Matos.
Abogados: Dres. Alejandro A. Asmar Sánchez y Elías Nicasio Javier.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 28 de enero de 2009.

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 el recurso de casación interpuesto por Luis García Curiel, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, provisto de la cédula de identificación personal núm.32774 serie 1ra, de este domicilio y residencia, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 25 de abril de 1986, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones el Dr. Félix Serrata, en representación de los Dres. Alejandro A. Asmar Sánchez y Elías Nicasio Javier, abogados de la parte recurrida, Melchor A. Alcántara Sánchez y Balbina Matos;

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 4 de julio de 1986, suscrito por los Licdos. Andrés Marranzini Pérez y Vitelio Mejía Ortiz, 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 11 de agosto de 1986, suscrito por los Dres. Alejandro A. Asmar Sánchez y Elías Nicasio Javier, abogados de la parte recurrida;

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;

Visto el auto dictado el 26 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

se llama a sí mismo y a los Magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, 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 13 de enero de 1988, estando presente los Jueces, Néstor Contín Aybar, Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Albuquerque Castillo, Máximo Puello Renville, Albelardo Herrera Piña, Octavio Piña Valdez, Bruno Aponte Cotes y Federico Natalio Cuello López, asistidos del Secretario de la Suprema Corte de Justicia, 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 lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato de inquilinato, intentada por Luis E. García, contra Melchor Antonio Alcántara Sanchez y Balbina Matos, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 22 de agosto de 1983 una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Ratificar, el defecto pronunciado en audiencia contra Melchor Antonio Alcántara y Balbina Matos, parte demandada por no comparecer; **Segundo:** Acoge, las conclusiones presentadas en audiencia por Luis E. García, parte demandante por ser justas y reposar en prueba legal, y en consecuencia declara rescindido el contrato de inquilinato, suscrito por las partes en causa en fecha 14 del mes de noviembre del 1972; **Tercero:** Ordenar el desalojo inmediato de los señores Melchor Antonio Alcántara Sánchez y Balbina Matos, de la casa No.12 de la calle Rodríguez Objio, de esta ciudad, o de cualquier otra persona que este ocupando dicha casa; **Cuarto:** Ordenar la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia que intervenga no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; **Quinto:** Condenar a los señores Melchor Antonio Alcántara Sanchez y Balbina Matos, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Dr. Manuel Ferreras Pérez quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Comisiona, al ministerial Freddy A. Báez Pimentel, Alguacil Ordinario de la Cámara de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de esta sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino, la sentencia ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por Melchor Antonio Alcántara Sánchez y Balbina Matos contra la sentencia de fecha 22 de agosto de 1983, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia precedentemente; **Segundo:** Rechaza las conclusiones tanto tendientes a inadmisibilidad del recurso, como sobre el fondo producidas por la parte recurrida Luis E. García; **Tercero:** Declara la incompetencia de la Cámara Civil y Comercial de la 1ra Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del D. N., para conocer y fallar la demanda en desalojo incoada por el señor Luis E. García contra los recurrentes Melchor Antonio Alcántara Sánchez y Balbina Matos, según los motivos expuestos, ya que el único tribunal

competente para conocer de dicha demanda lo es el Juzgado de Paz de la 1ra Circunscripción del Distrito Nacional, por lo que procede revocar en todos sus partes la sentencia impugnada; **Cuarto:** Condena al recurrido, señor Luis E. García al pago de las costas de la instancia con distracción de las mismas en provecho de los abogados doctores Alejandro A. Asmar Sánchez y Elías Nicasio Javier, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.”;

Considerando, que el recurrente propone en apoyo en su recurso, el siguiente medio de casación: “**Único Medio:** Falta de base legal por desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que en el medio propuesto, el recurrente alega en esencia, lo siguiente: que la Corte a-qua no observó los “atendidos” contenidos en la demanda original de desalojo, en los cuales se reconoce el contrato de arrendamiento con relación al señor Melchor Antonio Alcántara Sánchez, pero no en cuanto a la señora Balbina Matos, quien es la persona que figura como nueva inquilina sin haber el propietario y exponente concertado ningún contrato con dicha señora, ni respecto al hotel que ella había levantado en el lugar objeto del contrato de alquiler; que además, sigue alegando el recurrente, en ocasión de la demanda en resiliación de contrato de inquilinato, fueron planteados alegatos relativos a que el inquilino le dio un uso al inmueble distinto para el cual fue alquilado y que realizó modificaciones en el mismo sin la autorización del propietario; que es jurisprudencia constante el hecho de que el Juzgado de Primera Instancia es competente para conocer de las controversias en materia de alquileres de propiedades, siempre y cuando existan contestaciones sobre la existencia del vínculo contractual que las origina, es decir, el contrato de arrendamiento”;

Considerando, que el examen del fallo cuestionado y de los documentos examinados por la Corte a-qua revela, que entre el recurrente en calidad de propietario y el señor Melchor A. Alcántara Sánchez en calidad de inquilino, intervino en fecha 16 de noviembre de 1972 un contrato de alquiler de inmueble; que luego, mediante acto de fecha 20 de mayo de 1983 instrumentado por el ministerial Freddy A. Báez, el recurrente, apoderó la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo contra Melchor A. Alcántara Sánchez y Balbina Matos, sustentada en que el inquilino violó el contrato de alquiler por haber sub alquilado el inmueble a la señora Balbina Matos, por haberlo destinado para un uso distinto al que fue alquilado y por hacer modificaciones en el mismo sin la autorización del recurrente; que la jurisdicción de primer grado acogió la referida demanda y ordenó la resiliación del contrato y el desalojo de los recurridos; que en ocasión del recuso de apelación interpuesto contra dicha sentencia, los recurrentes concluyeron solicitando la revocación de la sentencia y la declaratoria de incompetencia del tribunal de primer grado; que la Corte a-qua acogió dicho recurso y en virtud del efecto devolutivo procedió a revocar la sentencia y declaró la incompetencia del tribunal de primer grado para conocer de la demanda en resiliación de contrato de inquilinato y desalojo, sentencia que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que las conclusiones de los recurrentes ante la jurisdicción a-qua estuvieron sustentadas en que “ tratándose de una demanda en desalojo por violación del contrato, por haberle dado el inquilino un uso distinto a la cosa alquilada, es de la exclusiva competencia de los Juzgados de Paz”; que la Corte a-qua acogió dichas conclusiones y para justificar su decisión consideró lo siguiente “que aunque efectivamente las Cámaras Civiles son competentes para conocer demandas en desalojo en caso de que exista discusión en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento, no es menos cierto que en el caso no ocurre tal cosa, pues la recurrida reconoce en su demanda original de fecha 20 de mayo de 1983, la existencia del contrato, así como sus características; que no habiendo controversia respecto al contrato, sino que tratándose la demanda original en desalojo por violación al contrato, es claro que la competencia de conformidad con el artículo primero del Código de Procedimiento Civil y demás leyes y reglamentos vigentes, es de la exclusiva competencia de los Juzgados de Paz”;

Considerando, que, en materia de alquileres o arrendamientos, esta Suprema Corte de Justicia ha venido sustentando el criterio, acorde con el artículo 1ro., párrafo 2do., del Código de Procedimiento Civil, de que la competencia del Juzgado de Paz en esta materia, está limitada a la demanda en desalojo por falta de pago, que no es el caso, según se expresa precedentemente, por lo que, la Corte a-qua al atribuirle competencia a los Juzgados de Paz para dirimir la demanda cuyo objeto se contrae a la resiliación del contrato de alquiler y desalojo sustentada en que el inquilino violó el contrato de alquiler por haber sub alquilado el inmueble, por destinarlo para un uso distinto al que fue alquilado y por hacer modificaciones en el mismo sin la autorización del recurrente, incurrió en su decisión en una evidente desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, así como también en violación a la ley; que en estas condiciones la sentencia debe ser casada;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada el 25 de abril de 1986 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor de los Licdos. Andrés Marranzini Pérez y Vitelio Mejía Ortiz, abogados de la parte recurrente, quienes afirman 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 28 de enero de 2009, 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