

SENTENCIA DEL 5 DE NOVIEMBRE DE 2008, NÚM. 9

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 18 de octubre del año 1983.

Materia: Civil.

Recurrente: Miguel Guerrero Ceara.

Abogado: Dr. Armando A. Perelló Mejía.

Recurrida: Nércida Lucrecia Rosario Remigio.

Abogado: Dr. William Ney Novas Rosario.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 5 de noviembre 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 el recurso de casación interpuesto por el señor Miguel Guerrero Ceara, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, cédula de identificación personal núm. 11854 serie 3ra., domiciliado y residente en la casa núm. 71, de la calle Juan José Duarte de esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 18 de octubre del año 1983, 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. Armando A. Perelló Mejía, abogado de la parte recurrente;

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 13 de abril de 1984, suscrito por el Dr. Armando A. Perelló Mejía, 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 4 de mayo de 1984, suscrito por el Dr. William Ney Novas Rosario, abogado de la parte recurrida, Nercida Lucrecia Rosario Remigio;

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 30 de septiembre 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, 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 17 de abril de 1985, estando presente los Jueces: Manuel Bergés Chupani, Fernando E. Ravelo de la Fuente, Luís V. García de Peña, Leonte R. Albuquerque Castillo, Hugo H. Goicoechea S., Máximo Puello Renville, Abelardo Herrera Piña, Gustavo Gómez Ceara y José Jacinto Lora Castro, asistidos del secretario 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 lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en desalojo y rescisión de contrato de alquiler intentada por la recurrida contra el recurrente, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, apoderado al afecto, dictó el 10 de marzo de 1983, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara inadmisibile la presente demanda de que se trata, en virtud de la Ley 317; **Segundo:** Condena a Nércida Lucrecia Rosario Remigio, al pago de las costas del procedimiento, en provecho de la Licda. Josefina Cespedez, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto por la recurrida, intervino la sentencia ahora impugnada, con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Se declara bueno y válido el presente recurso de apelación por haber sido interpuesto conforme a derecho; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones presentadas por la parte recurrida, por los motivos expuestos; **Tercero:** Se revoca en todas sus partes la sentencia objeto del presente recurso; **Cuarto:** Se ordena el desalojo inmediato del señor Miguel Guerrero de la casa núm. 71 de la calle Juan José Duarte del Ensanche La Fé de esta ciudad, la cual ocupa en su calidad de inquilino; Quinto: Se condena al señor Miguel Guerrero al pago de las costas del presente procedimiento con distracción de las mismas en provecho del Dr. William Ney Nova, Abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte“;

Considerando, que el recurrente invoca en su memorial de casación contra la sentencia del 18 de octubre de 1983, el siguiente medio: Violación del artículo 3 del Decreto núm. 4807 y del artículo 1736 del Código Civil y desnaturalización de los hechos de la causa; Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación, el recurrente alega, en síntesis, que en fecha 18 del enero de 1983, prevaleándose de una resolución de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios de fecha 3 de marzo de 1982, Nércida Lucrecia Rosario Remigio lanzó contra el ahora recurrente una demanda en desalojo y que esa demanda fue acogida por la sentencia ahora recurrida en casación pese a que en ningún momento Nércida Lucrecia Rosario Remigio le había notificado al recurrente el desahucio previo prescrito en el artículo 1736 del Código Civil; que, asimismo, sigue expresando el recurrente, al fallar así la cámara a-qua además de olvidar que el contrato sin determinación de duración, aunque fuese confeccionado por escrito, se reputa siempre un contrato verbal, también olvidó el artículo 3 del vigente Decreto No. 4807, y que ya como lo ha proclamado

esta misma Suprema Corte de Justicia por decisión del 2 de mayo de 1967, se excluye entre las causas de disolución del contrato de locación la expiración del término;

Considerando, que el estudio de la documentación aportada le permitió al tribunal a-quo verificar, según consta en la sentencia recurrida, lo siguiente: a) que la señora Nércida Lucrecia Rosario Remigio solicitó al Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorización para iniciar procedimiento en desalojo de la casa núm. 71 de la calle Juan José Duarte del Ensanche La Fé, basada en que la propietaria iba a ocuparla personalmente durante dos años por lo menos, y la referida institución mediante la Resolución núm. 353/81, dictada el 18 de agosto de 1981, acogió dicha solicitud y le concedió un plazo, previo al que le acuerda la Ley núm. 1758, de 6 meses para el disfrute del inquilino antes de iniciarse el procedimiento de desalojo; b) que la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios dictó la Resolución núm. 56 de fecha 3 de marzo de 1982; que esta resolución así como la dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios le fueron notificadas al señor Miguel Guerrero; c) que las referidas resoluciones culminaron con la sentencia objeto del presente recurso;

Considerando, que los jueces de paz, al tenor de lo que dispone el párrafo 2 del artículo 1ro., del Código de Procedimiento Civil, conocen de las acciones sobre pago de alquileres o arrendamientos, de los desahucios, de las demandas sobre rescisión de contratos de arrendamiento fundadas únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de los lanzamientos y desalojos de lugares, y de las demandas sobre validez y nulidad de embargo de ajuar de casa por inquilinato; que ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia, criterio que hoy se ratifica, que dicha competencia de atribución de los jueces de paz, para conocer de la demanda en desalojo o en desahucio en materia de arrendamiento, es excepcional, y está limitada expresamente, por el texto legal que la establece, a dichos asuntos; que en ese mismo orden se ha decidido, que conforme al referido párrafo 2 del artículo 1ro., del Código de Procedimiento Civil, el juez de paz es competente para conocer de las demandas en rescisión de los contratos de arrendamiento fundadas únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de las demandas en lanzamiento y desalojo de lugares, que sean la consecuencia de aquellas; que, por el contrario, dicho tribunal no tiene facultad para conocer de las demandas en rescisión de los contratos de arrendamiento, fundadas en otras causas, ni de los desahucios, lanzamientos y desalojos que sean consecuencia de éstas;

Considerando, que esta orientación se reafirma en el hecho de que, al ser el Juzgado de Primera Instancia la jurisdicción de derecho común de primer grado competente para conocer del universo de los asuntos, excepto los atribuidos de manera expresa a otro tribunal o corte, lo que no le haya sido deferido expresamente por la ley al Juzgado de Paz, no puede ser conocido ni decidido por éste; que el conocimiento de la demanda en rescisión del contrato de arrendamiento, por el motivo de que el propietario ocupará el inmueble alquilado personalmente, no está atribuido en forma expresa por la ley al Juzgado de Paz, por

lo que la jurisdicción ordinaria es sólo la competente; que, además, la circunstancia de que el artículo 5 del Decreto núm. 4807 de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, disponga que las controversias que se susciten en relación a las disposiciones de ese artículo serán de la competencia de los tribunales de primera instancia, no debe interpretarse en el sentido de que en la materia de que se trata el Juzgado de Paz tiene competencia para todos los asuntos no concernidos en el señalado artículo 5, ya que la competencia general de los tribunales de primera instancia no se restringe en beneficio de ningún otro, por precisar la ley que determinados asuntos entran en la esfera de sus atribuciones;

Considerando, que no obstante el recurrente no haber propuesto el medio derivado de la incompetencia del Juzgado de Paz para pronunciar la resiliación del contrato de arrendamiento en razón de que la demanda se fundamenta en otra causa que no es la falta de pago de los alquileres, este medio de casación se examina por tratarse de un asunto de orden público que puede ser suscitado y suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación;

Considerando, que como la demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo intentada por la propietaria y actual recurrida no tiene por causa la falta de pago de los alquileres, sino la de que la propietaria va a ocupar personalmente la casa alquilada, durante dos años por los menos, esto hace que el Juzgado Paz sea incompetente para conocer de la misma; que la Cámara Civil y Comercial a-qua ha debido, no revocar la sentencia apelada y decidir el fondo de la demanda como lo hizo, sino declarar primero, la incompetencia del Juzgado de Paz, así como la suya propia para estatuir como tribunal de alzada, en razón de que dicha Cámara Civil y Comercial no era jurisdicción de apelación respecto de la jurisdicción competente en primer grado; que, en consecuencia, la sentencia impugnada debe ser casada, sin necesidad de ponderar el medio del recurso.

Considerando, que cuando la Suprema Corte de Justicia casa la sentencia impugnada exclusivamente por un medio suplido de oficio, las costas podrán ser compensadas;

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 18 de octubre de 1983, en sus atribuciones civiles, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 5 de noviembre de 2008, años 164° de la Independencia y 145° de la Restauración.

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