

SENTENCIA DEL 24 DE JUNIO DE 2009, NÚM. 54

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 28 de febrero de 1991.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Espinoza.

Abogado: Dr. José R. Bueno Gómez.

Recurrido: Carmen Toribio.

Abogados: Dres. Manuel Ferreras Pérez y Rafael Ant. Pacheco P.

CÁMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 24 de junio 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 Juan Espinoza, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identificación personal núm. 22048, serie 54, domiciliado y residente en la casa núm. 37 de la calle Anastacio Tronil, del sector Bayona, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 28 de febrero de 1991, 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 20 de marzo de 1991, suscrito por el Dr. José R. Bueno Gómez, abogado del 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 3 de mayo de 1991, suscrito por el Dr. Manuel Ferreras Pérez, por sí y por el Dr. Rafael Ant. Pacheco P., abogados de la recurrida, Carmen Toribio;

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 6 de mayo de 2009, 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 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 1993, estando presente los Jueces Néstor Contín Aybar, Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Albuquerque Castillo, Federico N. Cuello López, Amadeo Julán G y Ángel Salvador Goico Morel, asistidos del Secretario General 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: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato de inquilinato y desalojo, interpuesta por Carmen Toribio contra Juan Espinosa, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional dictó el 13 de junio de 1990, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** declara regular y válida en cuanto a la forma y justa en cuanto al fondo la presente demanda en desalojo, incoada por la señora Carmen Toribio, contra Juan Espinosa; **Segundo:** Ordena la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre Carmen Toribio y Juan Espinosa, sobre la casa núm. 37 de la calle Anastacio Tronil, Bayona (planta baja) de esta ciudad; **Tercero:** Ordena el desalojo de inmediato de la casa núm. 37 de la calle Anastacio Tronil, Bayona (planta baja) de esta ciudad, ocupada por Juan Espinosa o cualquier otra persona que la ocupe; **Cuarto:** Ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; **Quinto:** Condena al señor Juan Espinosa, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los Dres. Manuel Ferreras Pérez y Rafael A. Pacheco P., quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Se designa al ministerial Julián Alvarado, Alguacil Ordinario del Juzgado de Paz de Trabajo del Distrito Nacional, para que notifique la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional 28 de febrero de 1991, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación interpuesto por el señor Juan Espinosa contra de la sentencia núm. 300 de fecha 13 de junio de 1990, rendida por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes el presente recurso de apelación de que se trata por improcedente, infundado y carente de base legal; **Tercero:** Confirma en todas sus partes la sentencia dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 13 de junio de 1990 marcada con el núm. 300, rendida a favor de la señora Carmen Toribio; **Cuarto:** Condena al señor Juan Espinosa al pago de las costas y ordena su distracción a favor y

provecho de los Dres. Manuel Ferreras Pérez y Rafael Antonio Pacheco P, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial, el recurrente propone los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil y falta de calidad de la parte demandante; falta de ponderación y examen de documento y omisión del mismo”; **Segundo Medio:** Falta de base legal e insuficiencia de motivos”;

Considerando, que esta Suprema Corte de Justicia entiende procedente aclarar en el caso de la especie, que si bien la violación a una regla de competencia de atribución por ser de orden público, puede ser pronunciada de oficio, ésta sólo podrá serlo ante la Corte de Apelación y ante la Corte de Casación, de conformidad con el artículo 20 de la ley 834 de 1978, si el asunto fuere “de la competencia de un tribunal represivo, de lo contencioso administrativo o escapare al conocimiento de cualquier tribunal dominicano”; que en la especie y no obstante ser la demanda de que se trata, competencia de atribución en primer grado del juzgado de primera instancia, puesto que se trata de una demanda en desahucio cuya causa no es la falta de pago de alquileres y consecuentemente en segundo grado en ocasión de un recurso de apelación, como tal circunstancia no fue denunciada en ningún grado de jurisdicción, la incompetencia no debe ser pronunciada de oficio ante esta Corte puesto que no se inscribe en ninguno de los casos previstos en el artículo citado;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación, alega el recurrente en síntesis, que no obstante suscribir en calidad de arrendatario un contrato de alquiler con Julio Antonio Soto Colón, en calidad de arrendador, el procedimiento para obtener desalojo del inmueble objeto del contrato fue iniciado por la señora Carmen Toribio, persona que no obstante no figurar como arrendataria ni como propietaria en el contrato de alquiler, obtuvo la autorización correspondiente, tanto del Control de Alquileres de Casas y Desahucios como de la Comisión de Apelación de dicho organismo, para iniciar el procedimiento de desalojo; que la sentencia dictada por el juzgado de paz acogiendo la demanda y ordenando en perjuicio del actual recurrente el desalojo del inmueble, es nula por haber sido dictada a favor de una parte que no tenía calidad para demandar; que en ocasión del recurso de apelación interpuesto contra dicha sentencia, la jurisdicción a-qua omitiendo verificar quienes fueron las partes que suscribieron el contrato de alquiler, procedió a confirmar la referida decisión, violando, al admitir una parte sin calidad para demandar, las más elementales reglas de derecho que rigen la materia;

Considerando, que un examen de la sentencia y de los documentos a que esta se refiere, revela: que ante el juzgado a-quo no fue presentado el medio derivado de la falta de calidad de la actual recurrida y también recurrida ante la Jurisdicción a-qua, limitándose el actual recurrente a solicitar ante la Jurisdicción a-qua, “que se declare regular el recurso de apelación y que se ordene la revocación de la sentencia”, sustentados dichos pedimentos, según se extrae del acto contentivo del recurso de apelación, en que fue violentado su derecho de defensa y además, que fueron violadas las disposiciones previstas por el artículo

1736 del Código Civil;

Considerando, que no se puede hacer valer ante la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca ante el tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que en esa condición, y como en la especie, no se trata de cuestiones que interesan al orden público, el medio propuesto es nuevo y como tal, resulta inadmisibile;

Considerando, que en el segundo medio de casación, alega el recurrente que los motivos en que fundamentó la Jurisdicción a-qua su decisión no permiten determinar si los elementos de hecho para justificar la aplicación de la ley se hayan presentes en la sentencia; que incurre además el fallo impugnado, en desnaturalización de los hechos, al expresar el Tribunal a-quo que en ocasión de la demanda en desalojo se cumplieron todos los requisitos exigidos por la ley de la materia, aún cuando fue probado que la demandante en desalojo no tenía calidad para demandar por no figurar como propietaria ni como arrendadora en el contrato de arrendamiento;

Considerando, que el desalojo fundamentado en que el propietario ocupará el inmueble alquilado, como ocurre en la especie, está precedido de un procedimiento de carácter administrativo cuyo cumplimiento es obligatorio dado el carácter de orden público del Decreto núm. 4807 de 1959, y en esa virtud las normas así establecidas no pueden ser derogadas; que la facultad de los tribunales apoderados de dicho desahucio deben limitarse a verificar si fueron cumplidas dichas formalidades y los plazos previstos tanto en las aludidas resoluciones administrativas, como en el artículo 1736 del Código Civil;

Considerando, que del examen del fallo impugnado y de los documentos a que este se refiere, pone de relieve, que la Corte a-qua comprobó que la señora Carmen Toribio en calidad de propietaria del inmueble según certificado de título núm. 75-6464 depositado en ocasión del recurso, inició el procedimiento en desalojo tanto ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, como por ante la Comisión de Apelación, obteniendo la autorización correspondiente para iniciar el procedimiento de desalojo, así como también, verificó que se habían respetado los plazos de ley acordados a favor del inquilino, tanto en las referidas resoluciones como en el artículo 1736 del Código Civil; que, en ese sentido, se verifica en el fallo impugnado, que la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios dictó en fecha 21 de febrero de 1989, la Resolución num. 536-89, mediante la cual autorizó el desalojo en perjuicio del recurrente y dispuso que la medida ordenada podía ser iniciada luego de transcurrir un plazo de siete meses, contados a partir de la fecha de la misma; que como el inmueble no fue alquilado para fines comerciales o de industria fabril, el inquilino se beneficiaba del plazo de 90 días previsto por el artículo 1736 del Código Civil, por lo que los plazos vencían el 20 de diciembre de 1989; que la actual recurrida interpuso demanda en desalojo en perjuicio del recurrente, emplazándolo a comparecer para la audiencia de fecha 27 de marzo de 1990, es decir, luego de que culminaran los plazos

previamente concedidos a su favor, demanda que culminó con la sentencia num. 300 de fecha 13 de junio de 1990, y que dispuso el desalojo en perjuicio del actual recurrente;

Considerando, que una vez comprobado el cumplimiento de la fase administrativa exigida en la especie, así como el respeto de los plazos acordados a favor del actual recurrente, la jurisdicción a-qua procedió correctamente, a rechazar el recurso de apelación y a confirmar la sentencia recurrida, razón por la cual dicho medio debe ser desestimado y con ello el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haber hecho defecto la parte recurrida, el cual fue debidamente declarado por esta Suprema Corte de Justicia.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Juan Espinosa contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 28 de febrero de 1991, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Compensa las costas procesales.

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 17 de junio de 2009, años 166° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys 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