

## SENTENCIA DEL 1RO. DE JULIO DE 2009, NÚM. 5

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 30 de octubre de 1990.  
Materia: Civil.  
Recurrente: José Antonio González de Lemos.  
Abogado: Lic. Juan E. Morel Lizardo.  
Recurrido: Rafael Ledesma.  
Abogados: Licdos. Rafael A. Olivero y Héctor Rubén Cornielle.

### CÁMARA CIVIL

*Casa*

Audiencia pública del 1ro. de julio 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 José Antonio González de Lemos, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identificación personal num. 132474, serie 1ra, domiciliado y residente en la casa núm. 1 de la calle A Ensanche Alma Rosa II, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 30 de octubre de 1990, 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. Juan Morel Lizardo, abogado del recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Héctor Rubén Cornielle, por sí y en representación de los Dres. Rafael Bautista Bello y Belkis Estrella Fernández, abogados del recurrido, Rafael Ledesma;

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 22 de noviembre de 1990, suscrito por el Licdo. Juan E. Morel Lizardo, 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 7 de diciembre de 1990, suscrito por los Licdos. Rafael A. Olivero y Héctor Rubén Cornielle, abogados del recurrido, Rafael Ledesma;

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 8 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, 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 18 de noviembre de 1992, estando presentes los jueces Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Alburquerque Castillo, Federico N. Cuello López, Amadeo Julián C. y Ángel Salvador Goico Morel, 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 hace referencia, consta: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo, incoada por Rafael Ledesma contra José Antonio González de Lemos, el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional dictó el 4 de junio de 1990, la sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra José Antonio González de Lemos, inquilino, parte demandada no compareciente; **Segundo:** Se declara rescindido, puro y simple el contrato de inquilinato existente entre José Antonio González de Lemos, inquilino, y Rafael Ledesma, propietario, por falta de pago; **Tercero:** Se condena a José Antonio González de Lemos, inquilino, a pagarle a Rafael Ledesma, propietario, la suma de RD1,400.00 por concepto de alquileres de casa vencidos y dejados de pagar, 4 mensualidades a razón de RD\$350.00 cada mensualidad, correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril y mayo del año 1990, así como al pago de los meses que transcurran durante el procedimiento y al pago de los intereses legales de dicha suma a partir de la fecha de la demanda en justicia; **Cuarto:** Se ordena el desalojo inmediato de José Antonio González de Lemos de la casa número 1 de la calle “A”, ensanche Alma Rosa II, de esta ciudad, que ocupa en calidad de inquilino, propiedad de Rafael Ledesma, así como de cualesquiera otras personas que se encuentren ocupando la indicada casa en el momento de la ejecución del desalojo; **Quinto:** Se condena a José Antonio González de Lemos, inquilino, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del señor Rafael Ledesma; **Sexto:** Se ordena la ejecución provisional y sin fianza de ésta sentencia no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; se comisiona a Víctor Julián Pérez, Alguacil Ordinario del Tribunal Especial de Tránsito del Distrito Nacional, para que notifique esta sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino, la sentencia ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente:

“**Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por el señor José Antonio González de Lemos contra la sentencia de fecha 4 de junio del año 1990, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en favor del señor Rafael Ledesma; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación ya señalado, por improcedente y carente de base legal; **Tercero:** Confirma en todas sus partes la sentencia de fecha 4 de junio de 1990, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, a favor del señor Rafael Ledesma; **Cuarto:** Condena a la parte recurrente señor José Antonio González, al pago de las costas, con distracción de las mismas en provecho del recurrido, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de motivos. Violación a los artículos 1135, 1165, 1271 y 1277 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación a la regla jurídica de que nadie puede litigar por procuración; **Tercer Medio:** Violación al artículo 12 de la ley 18 de 1988, relativo a los Impuestos sobre Viviendas Suntuarias y Solares no Edificados”;

Considerando, que el recurrente alega en el primer y segundo medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, y por convenir a la solución del caso, que el recurrido y demandante en resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo no tenía calidad para demandar, ni para reclamar el pago de alquileres, por no ser arrendador del inmueble alquilado, ni acreedor del inquilino, toda vez que el contrato de alquiler de fecha 7 de julio de 1989, que sirvió de objeto a la demanda fue suscrito entre Inmobiliaria Moar, C.por.A., y el señor José Antonio González de Lemos, firmando el recurrido el referido contrato únicamente en representación de la compañía arrendadora y no a título personal, y en esa calidad no podía demandar la resciliación de un contrato en el que él no ha sido parte; que si la arrendataria le entregó la administración del inmueble a su legítimo propietario el señor Ramón Acevedo Vargas, y éste a su vez entregó esa administración al recurrido, es obvio que éste último no podía demandar en lugar del Sr. Ramón Acevedo Vargas, pues, nadie puede litigar por procuración; que al admitir la jurisdicción a-qua, la actuación en justicia del recurrido sin un poder válido, violó la regla según la cual “nadie puede litigar por procuración” e incurrió en desconocimiento a los artículos 1134, 1165 y 1271 del Código Civil, toda vez que, al ser el intimado una persona ajena al contrato de alquiler, los efectos emanados del mismo no pueden aprovecharlo personalmente;

Considerando, que, según se extrae del fallo cuestionado y de los documentos a que este se refiere, en fecha 7 de julio de 1989 fue suscrito un contrato de alquiler entre Inmobiliaria Moar, C.por.A, representada en el contrato por el señor Rafael Ledesma y el señor José Antonio González de Lemos, mediante el cual la primera alquilaba al segundo la casa núm. 1, ubicada en la calle A del Ensanche Alma Rosa II, de esta ciudad de Santo Domingo; que la arrendadora en fecha 7 de diciembre de 1989 le comunicó a Ramón Acevedo Vargas, su

renuncia para continuar administrando el inmueble objeto del contrato de alquiler; que, posteriormente, en fecha 14 de diciembre del mismo año, el señor Ramón Acevedo Vargas le comunicó al actual recurrido que a partir de esa fecha se encargara de la administración del referido inmueble; que dichas comunicaciones fueron notificadas al actual recurrente, por acto num. 204 de fecha 15 de diciembre de 1989, instrumentado por el ministerial Víctor Julián Pérez; que mediante la comunicación de fecha 10 de marzo de 1990 dirigida por el señor Acevedo Vargas al actual recurrido, le informaba que, además de la administración del inmueble, le otorgaba poder suficiente para demandar en justicia, pudiendo incoarla a título personal; que en fecha 8 de mayo de 1990, el señor Rafael Ledesma apoderó al Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional de una demanda en resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo, contra José Antonio González de Lemos, demanda que fue acogida y ordenado el desalojo del inquilino; que el señor José Antonio González de Lemos recurrió en apelación la referida decisión, recurso que fue rechazado por el tribunal a-quo, mediante la decisión cuyo dispositivo figura transcrito en esta decisión;

Considerando, que el Código Civil en su artículo 1984 contempla la figura del mandato o procuración, como un acto mediante el cual una persona, denominada mandante, otorga a otra llamada mandatario, poder o procuración para hacer alguna cosa por el mandante y en su nombre, mandato que puede ser otorgado por acto auténtico o bajo firma privada y aún por carta, como ocurre en la especie;

Considerando, que el mandatario, en el cumplimiento de su mandato, no puede ejercer contra el deudor de su mandante acciones judiciales a título personal, toda vez que esa prerrogativa es de la incumbencia exclusiva de su mandante, sino que, como expresa el artículo 1984 citado, aquel actúa a cargo del mandante y en su nombre, no contrayendo por su gestión ninguna obligación personal, ni solidaria; que esa prohibición es, además, una consecuencia de la regla de la relatividad de las convenciones (*res inter alios acta*) que consagra el artículo 1165 del Código Civil, de ahí que un tercero, salvo los casos expresamente contemplados por la ley, no puede tomar la iniciativa de impugnar una convención en la cual no intervino;

Considerando, que al expresar el poderdante que el mandato conferido al actual recurrido para demandar en justicia, abarcaba la facultad de demandar a título personal, equivalía a una autorización para litigar por procuración, lo que no está permitido en nuestro derecho; que, en ese orden, la Corte a-qua a fin de situar a las partes en plano de igualdad y colocar las cosas en su verdadero y real estado, debió ponderar las conclusiones del actual recurrente, en el sentido de que “no era deudor por ningún concepto y menos por efecto del referido contrato de alquiler, frente al recurrido”; que al rechazar dichas conclusiones, el tribunal a-quo ha expuesto al deudor a que eventualmente tuviera que responder también frente al verdadero acreedor si éste decidiera posteriormente impugnar el referido poder;

Considerando, que, en consecuencia, la Corte a-qua al confirmar la sentencia dictada por el juzgado de paz, que admitió al recurrido y demandante en desalojo, a reclamar a título

personal el cumplimiento de una obligación que no ha concertado, y el cobro de una acreencia que tampoco le es adeudada, actuó en desconocimiento de la regla según la cual “nadie puede litigar por procuración”, que, por lo tanto, la sentencia impugnada debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos,

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 30 de octubre de 1990, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo y envía el asunto por ante la Segunda Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho del Licdo. Juan Morel Lizardo, abogado de la parte recurrente por afirmar haberlas avanzado en su mayor parte.

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 1º de julio de 2009, años 166º de la Independencia y 146º 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](http://www.suprema.gov.do)