

SENTENCIA DEL 7 DE OCTUBRE DE 2009, NÚM. 1

Sentencia impugnada: Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, del 18 de octubre de 1993.
Materia: Civil.
Recurrente: Rafael Bienvenido Aquino.
Abogados: Dres. Vicente Pérez Perdomo y Eneida Concepción de Madera.
Recurrida: Felicita Luna Uribe Aquino.

CÁMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 7 de octubre 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 Rafael Bienvenido Aquino, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identificación personal núm. 391, serie 83, domiciliado y residente en la casa núm. 69 de la calle General Leger en la ciudad de San Cristóbal, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal el 18 de octubre de 1993, 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, que termina de la siguiente manera: “Dejar a la soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia, la solución jurídica que debe dársele al presente recurso de casación interpuesto por el Sr. Rafael Bienvenido Aquino”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 18 de noviembre de 1993, suscrito por los Dres. Vicente Pérez Perdomo y Eneida Concepción de Madera, abogados del recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto la Resolución dictada el 11 de julio de 1995, por la Suprema Corte Justicia, mediante el cual se declara el defecto de la parte recurrida Felicita Luna Uribe Aquino, del recurso de casación de que se trata;

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 2 de septiembre 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 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 16 de diciembre de 1998, estando presente los Jueces Jorge A. Subero Isa, Margarita A. Tavares, Julio Genaro Campillo Pérez, y Eglis Margarita Esmurdoc, asistidos de la Secretaria de la Cámara Civil 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 desalojo incoada por Felicita Luna Uribe contra Rafael Bienvenido Aquino, el Juzgado de Paz de San Cristóbal dictó el 22 de julio de 1992, una sentencia con el siguiente dispositivo: **“Primero:** Se declara rescindido el contrato de inquilinato intervenido entre el señor Rafael B. Aquino y Felicita Luna Uribe por falta de cumplimiento a la resolución núm. 221-91 dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios en fecha 12 de marzo de 1991; **Segundo:** Se ordena el desalojo inmediato del inquilino Rafael Bienvenido Aquino y todos los ocupantes del local comercial ubicado en la calle Juan Tomás Díaz esquina Modesto Díaz, núm. 341 de esta ciudad de San Cristóbal, conforme a lo dispuesto por la resolución núm. 221-91 de fecha 12 de marzo de 1991, de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; **Tercero:** Se ordena la ejecución provisional contra la misma, y sin necesidad de prestar fianza; **Cuarto:** Se condena al inquilino Rafael B. Aquino, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Dr. Zenón B. Collado P, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal dictó el 18 de octubre de 1993, la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se declara bueno y válido el recurso de apelación por ser interpuesto conforme al procedimiento legal y en tiempo útil, en cuanto al fondo se rechaza por improcedente y mal fundado en derecho; **Segundo:** Se confirma en todas sus partes la sentencia civil No. 21 de fecha 22 de julio de 1991 dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de San Cristóbal, por no contener vicios que la hagan revocable; **Tercero:** Se condena en costas al señor Rafael Bienvenido Aquino, parte sucumbiente, con distracción en provecho del Dr. Héctor Uribe, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al Decreto número 4807. Falsa aplicación del artículo 1736 del Código Civil; **Segundo Medio:** Falsa interpretación del artículo primero párrafo 2 del Código de Procedimiento Civil; **Tercer Medio:** Omisión de estatuir”;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio de casación, a cuyo examen se procede en primer término por convenir a la solución del caso, el recurrente alega, en síntesis, que propuso ante la jurisdicción a-qua una excepción de incompetencia sustentada en que la demanda en rescisión contractual y desalojo tuvo su fundamento en la autorización emanada de la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucio, en consecuencia el Juzgado de Paz, apoderado como tribunal de primer grado, era incompetente para conocer de dicha demanda en desalojo; que no obstante tratarse de una incompetencia atentatoria al orden público, la jurisdicción a-qua rechazó la misma y se declaró competente para estatuir sobre el recurso de apelación interpuesto contra dicho fallo;

Considerando, que un examen del fallo impugnado y de los documentos a que este se refiere revelan, que en fecha 12 de marzo de 1991 la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios dictó la resolución No. 221-91, mediante la cual ordenó en perjuicio del hoy recurrente el desalojo del inmueble que ocupaba en calidad de inquilino; que la recurrida, fundamentada en dicha resolución, apoderó el Juzgado de Paz del Municipio de San Cristóbal del conocimiento de la demanda en rescisión de contrato de alquiler y desalojo, demanda que fue admitida según se consigna precedentemente; que en ocasión del recurso de apelación interpuesto contra dicha decisión, la jurisdicción a-qua consideró procedente rechazar el recurso y confirmar la decisión adoptada por el Juzgado de Paz;

Considerando, que la jurisdicción a-qua, según consta en el fallo impugnando, para rechazar las conclusiones de la parte recurrida y justificar la competencia del Juzgado de Paz y en consecuencia su competencia misma para estatuir como tribunal de segundo grado, expresó que el párrafo segundo del artículo 1 del Procedimiento Civil es de pura interpretación jurídica y según el texto de dicho párrafo, los competentes para conocer los desahucios en cualquiera de sus vertientes son los Juzgados de Paz (...);

Considerando, que la competencia atribuida a los Juzgados de Paz para conocer de las litis que atañen a los contratos de inquilinato previstos en el artículo 1ro. Párrafo 2do. del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley No. 38 de 1998, se circunscriben a “las acciones sobre pago de alquileres o arrendamientos, de los desahucios, de las demandas sobre rescisión de contratos de arrendamiento fundados únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de los lanzamientos y desalojo de lugares, y de las demandas sobre validez y nulidad de embargo de ajuar de casa por inquilinato”; que en ese sentido, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que la 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 señalado texto legal a dichos asuntos; 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 éstos; que es el Juzgado de Primera Instancia el competente para decidir las litis que se refieren a los contratos de

inquilinato, como es el caso, en que el propietario reclama el disfrute de su propiedad a través del Control de Alquileres de Casas y Desahucios; 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, los asuntos que no le hayan sido deferidos expresamente por la ley al Juzgado de Paz, no pueden, como erróneamente lo interpretó la jurisdicción a-qua, ser conocidos, ni decididos por éste;

Considerando, que tal y como se verifica por los documentos depositados con motivo de este recurso, los cuales fueron examinados por la jurisdicción a-qua, la demanda en resiliación de contrato de arrendamiento intentada por la actual recurrida, no tiene por causa la falta de pago de los alquileres, lo que hace al Juzgado de Paz incompetente para conocer de la referida demanda; que la Cámara Civil y Comercial a-quo, en lugar de confirmar la sentencia apelada, como lo hizo, ha debido declarar, ya sea acogiendo las conclusiones de la parte recurrida o de oficio, la incompetencia del Juzgado de Paz, así como la suya propia para estatuir como tribunal de alzada, en razón de que dicha Cámara Civil no era la jurisdicción de apelación respecto de la jurisdicción competente en primer grado; que, tal y como lo alega el recurrente, la sentencia recurrida ha incurrido en la violación del artículo 1ro. párrafo 2do. del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual la misma debe ser casada, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia impugnada es casada por causa de incompetencia, la Suprema Corte de Justicia dispondrá el envío del asunto por ante la jurisdicción de primer grado que debe conocer de él, como si no hubiese sido juzgado;

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, **Único:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal el 18 de octubre de 1993, en sus atribuciones civiles, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como tribunal de primer grado.

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 7 de octubre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys 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