

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 2

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Cristóbal, del 31 de agosto de 2017.

Materia: Civil.
Recurrente: Comercio Internacional de Las Antillas.
Abogado: Lic. Máximo Otaño Díaz.
Recurrida: Zoila Maritza Altagracia Cruz Desangles de Eisler.
Abogado: Lic. Vidal R. Guzmán Rodríguez.
Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Monteo Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de abril de 2021**, año 178.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Comercio Internacional de Las Antillas, entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con registro nacional de contribuyentes núm. 130-040893, domicilio social no consta en el expediente, debidamente representada por su presidente Juan Eduardo Rodríguez Vives, dominicano, mayor de edad, comerciante, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1608966-5, domiciliado y residente en esta ciudad; y Bernardo Johan Vásquez Bonetti, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1123668-6, domiciliado y residente en la calle Biblioteca Nacional, edificio núm. 5, apto. núm. 3 B, sector El millón, de esta ciudad; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Máximo Otaño Díaz, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0087617-5, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez núm. 12-C, ciudad de San Cristóbal, provincia de San Cristóbal.

En este proceso figura como parte recurrida Zoila Maritza Altagracia Cruz Desangles de Eisler, dominicana, mayor de edad, casada, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-137119573-6, representada mediante poder especial por su esposo Paúl Eisler, mayor de edad, casado, tenedor del pasaporte núm. 21433938, comerciante, con domicilio de elección en la oficina de su abogado; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Vidal R. Guzmán Rodríguez, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1192777-8, con estudio profesional abierto en la oficina Corporación Jurídica G & A, E. I. R. L., localizada en la calle Mercedes Laura Aguiar núm. 35, casi esquina presidente Antonio Guzmán Fernández (antigua Privada), sector Mirador Sur, de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 1530-2018-SSEN-00478, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, el 31 de agosto de 2017, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“Primero: En cuanto al fondo. Acoge, el recurso de apelación interpuesto por la señora Zoila Maritza Altagracia Cruz y el señor Desangle de Eisler, en contra de la Sentencia Núm. 0303-2017- SSEN-00050, de fecha treinta y uno de agosto del año dos mil diecisiete (31/08/2017), dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de San Cristóbal, por los motivos precedentemente señalados se revoca la indicada sentencia en consecuencia: a) Condena a la parte demandada Bernardo Johan Vásquez Bonetti, Comercio Internacional de las Antillas y Juan Eduardo Rodríguez, al pago de Dos Millones Seiscientos Tres Mil Seiscientos Cuarenta y Ocho (RD\$2,603,648.00) en favor de los accionantes; b) Se ordena la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito entre los demandantes Zoila Maritza Altagracia Cruz y el señor

Desangle de Eisler y los demandados Bernardo Johan Vásquez Bonetti, Comercio Internacional de las Antillas y Juan Eduardo Rodríguez, en fecha 22 de septiembre de 2016. c) Se ordena el desalojo de los señores Bernardo Johan Vásquez Bonetti, Comercio Internacional de las Antillas y Juan Eduardo Rodríguez, del inmueble consistente en: "Parcela 390-A-Ref. del D. C. No. 11, San Cristóbal, amparado bajo el certificado de título No. 19195, con una extensión superficial de 18,865.80, metros cuadrados equivalentes (30) tareas" Segundo: Condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, con distracción de ellas en favor del abogado Licdo. Angelo Rodríguez, quien afirma haberla avanzado en su totalidad."

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 5 de septiembre de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 11 de octubre de 2018, en donde la parte recurrida establece sus argumentos en defensa de la decisión impugnada; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 18 de diciembre de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala en fecha 14 de octubre de 2020, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de las partes quedando el asunto en estado de fallo.

(C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación y fallo del expediente de que se trata.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Comercio Internacional de las Antillas, Juan Eduardo Rodríguez Vives y Bernardo Johan Vásquez Bonetti; y como parte recurrida Zoila Maritza Altagracia Cruz Desangles de Eisler. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece que Zoila Maritza Altagracia Cruz Desangles de Eisler, demandó en resciliación de contrato de alquiler, desalojo, cobro y reparación de daños y perjuicios a Comercio Internacional de las Antillas, Juan Eduardo Rodríguez Vives y Bernardo Johan Vásquez Bonetti, fundamentado en la falta de pago; que de la demanda antes indicada resultó apoderado el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de San Cristóbal, la cual mediante sentencia núm. 0303-2017- SSEN-00050 de fecha 31 de agosto de 2007, rechazó la referida demanda; que la demandante original no conforme con la decisión apeló dicho fallo ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, la cual acogió el recurso, revocó la sentencia y acogió la demanda mediante el fallo núm. 1530-2018-SSEN-00478, de fecha 26 de julio de 2018, hoy impugnado en casación.

2) La parte recurrente invoca en su memorial de casación el siguiente medio: **único**: incompetencia del tribunal debido a la materia.

3) La parte recurrente aduce en sustento de su medio de casación lo siguiente, que el tribunal tiene el deber de examinar primero su propia competencia al tenor del artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978; que el inmueble alquilado se encuentra ubicado en el municipio de Villa Altagracia y el asunto fue juzgado por el Juzgado de Paz Ordinario de San Cristóbal, que aun cuando les dio ganancia de causa debió declararse incompetente como le fue solicitado; que el juzgado de primera instancia no revisó el objeto de la demanda por lo que no se percató que el inmueble no está dentro de su jurisdicción, además, por el monto reclamado correspondía ser conocido por el Juzgado de Primera Instancia de Villa Altagracia en virtud de lo que establece el Código de Procedimiento Civil, en tal sentido, el tribunal por lo dispuesto en el artículo 24 de

la Ley núm. 834 de 1978, debió declarar de oficio su incompetencia de atribución y remitir a las partes por ante el tribunal correspondiente que es la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Villa Altigracia.

4) En defensa de la sentencia impugnada la parte recurrida aduce, que el recurrente argumenta que el Juzgado de Paz Ordinario de San Cristóbal es incompetente, sin embargo, su apoderamiento es producto de la declinatoria realizada mediante sentencia por la cámara civil y comercial de Distrito Nacional, en razón de que el inmueble está ubicado en la demarcación territorial que corresponde a San Cristóbal, por consiguiente resulta improcedente la excepción planteada en grado de casación al tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley núm. 834 del 15 de julio del 1978.

5) En cuanto a lo que aquí se impugna se verifica que la alzada examinó su competencia y señaló en sus motivaciones, lo siguiente:

“Que respecto de la demanda indicada precedentemente, este tribunal cuenta con competencia de atribución, en atención a las disposiciones del artículo 45.1 de la Ley No. 821 sobre Organización Judicial, en virtud del cual la jurisdicción de derecho común es competente para conocer del universo de los asuntos, excepto los atribuidos de manera expresa por la ley a otro tribunal o Corte; y resulta territorialmente competente, en virtud del domicilio del deudor, de conformidad con el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil”.

6) Ha sido juzgado que todo tribunal está en el deber de examinar su propia competencia, sea a pedimento de parte o de oficio, antes de avocarse al conocimiento del fondo del asunto. En la especie, se trata de una demanda en resiliación de contrato de alquiler por falta de pago, cobro, desalojo y daños y perjuicios, interpuesta por Zoila Maritza Altigracia Cruz Desangles de Eisler contra Comercio Internacional de las Antillas, Juan Eduardo Rodríguez Vives y Bernardo Johan Vásquez Bonetti.

7) Es preciso destacar que el agravio desarrollado por la parte recurrente no figura en los aspectos invocados ante el tribunal de primera instancia, actuando como tribunal de alzada; no obstante, no se le dará el tratamiento procesal de un medio novedoso en casación, pues este se desprende de la decisión impugnada.

8) Al tenor de lo que dispone el párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley núm. 38 de 1998, los jueces de paz conocen: “[...] de las acciones sobre pago de alquileres o arrendamientos, de los desahucios, de las demandas sobre rescisión de contratos de arrendamientos fundadas únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos [...]”.

9) Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que conforme al artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, solo el juzgado de paz es competente para conocer de las demandas en resiliación de contrato de inquilinato y del consecuente desalojo cuando la causa que se invoque sea la falta de pago. Por la disposición legal antes transcrita el legislador le atribuyó competencia exclusiva al juzgado de paz, como tribunales de excepción, para que conozcan la demanda en resiliación de contrato cuando tienen por objeto la falta de pago.

10) A su vez, el artículo 45 numeral 1.º de la Ley núm. 821 de 1927, de Organización Judicial modificada por las leyes núm. 137 de 1931 y 845 de 1978, establece: “[...] los juzgados de primera instancia ejercen las siguientes atribuciones: Conocer en instancia única, de todas las acciones reales, personales y mixtas que no sean de la competencia de los jueces de paz hasta la

cuantía de mil pesos, y a cargo de la apelación de demanda de cualquier cuantía o de cuantía indeterminada”. De la lectura de las motivaciones de la sentencia impugnada se verifica, que el juzgado de primera instancia examinó que la ley faculta para conocer como tribunal de alzada los recursos de apelación contra las sentencias del juzgado de paz por cualquier cuantía que se eleve la demanda en las acciones sobre pago de alquileres, tal como sucede en la especie, por lo que es evidente que el tribunal examinó su competencia para conocer del recurso.

11) Por otro lado, en cuanto a la incompetencia territorial las demandas en cobro de alquileres vencidos y desalojo de inmuebles arrendados se inscriben en el marco de una acción mixta, por ser personal y real, por tanto, en cuanto a la competencia territorial permite al demandante emplazar, a su elección, tanto ante el tribunal del domicilio del demandado como el tribunal del domicilio del inmueble objeto de la litis, según el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil, como sucedió en la especie, pues los demandados tienen su domicilio en la provincia de San Cristóbal y así lo hizo consignar (de forma expresa) el tribunal de segundo grado en su fallo.

12) Del examen del fallo impugnado se evidencia, que la corte *a qua* proporcionó en su decisión motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican satisfactoriamente su fallo en aplicación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustento lo que ha permitido a esta Primera Sala ejercer su poder de control, razones por las cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

13) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en la instancia de casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 4, 5, 11, 13, 15, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 2 y 20 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978; 45 de la Ley núm. 821 de 1927; 2, 59 y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Comercio Internacional de las Antillas, Juan Eduardo Rodríguez Vives y Bernardo Johan Vásquez Bonetti, contra la sentencia civil núm. 1530-2018-SEN-00478, de fecha 26 de julio de 2018, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Comercio Internacional de las Antillas, Juan Eduardo Rodríguez Vives y Bernardo Johan Vásquez Bonetti, al pago de las costas procesales y ordena su distracción a favor del Lcdo. Vidal R. Guzmán Rodríguez, abogado de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, **CERTIFICO**, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.
www.poderjudici