
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 31 de julio de 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Julio A. Zapata Soto.

Abogado: Lic. Lincoln Manuel Méndez C.

Recurridas: Mélida Argentina Taveras Castillo y Luz Andrea Taveras Castillo.

Abogado: Dr. Boris Antonio de León Reyes.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de Agosto de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 Julio A. Zapata Soto, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0473602-0, domiciliado y residente en la Manzana 26 casa núm. 19, urbanización El Brisal, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 272, de fecha 31 de julio de 2002, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado de la parte recurrida, Mélida Argentina Taveras Castillo y Luz Andrea Taveras Castillo;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede RECHAZAR el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 272, de fecha 31 de julio de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por los motivos expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de noviembre de 2002, suscrito por el Licdo. Lincoln Manuel Méndez C., abogado de las partes recurrentes, Julio A. Zapata Soto, 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 10 de diciembre de 2002, suscrito por el Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado de la parte recurrida, Mélida Argentina Taveras Castillo, Luz Andrea Taveras Castillo;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; 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 y 65 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;

La CORTE, en audiencia pública del 6 de abril de 2005, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 7 de agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, y a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35 de fechas 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40 de fecha 20 de mayo de 1940, 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 resiliación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por las señoras Mérida Argentina Taveras Castillo y Luz Andrea Taveras Castillo, contra el señor Julio A. Zapata Soto, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 21 de junio de 2001, la sentencia civil núm. 037-99-01282, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada, Ing. Julio A. Zapata Soto, por falta de concluir, no obstante citación; **SEGUNDO:** ACOGE en parte y con las observaciones contenidas en el cuerpo de esta sentencia, las conclusiones formuladas en audiencia por la parte demandante, señoras MÉLIDA ARGENTINA TAVERAS CASTILLO Y/O (sic) LUZ ANDREA TAVERAS CASTILLO, por ser justas y reposar en prueba legal y, en esa virtud: a) DECLARA rescindido el contrato de Inquilinato de fecha 13 de mayo del 1994, intervenido entre la señora LUZ ANDREA TAVERAS CASTILLO y el señor JULIO A. ZAPATA SOTO; b) ORDENA el desalojo inmediato de la casa No. 19 de la Manzana 26, Urbanización El Brisal, de esta ciudad, ocupada por el Ing. JULIO A. ZAPATA SOTO, en calidad de inquilino, o de cualquier otra persona o entidad que la ocupare a cualquier título, de conformidad con la resolución No. 311-98, de fecha 15 de agosto del 1998, dictada por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, en razón de que las señoras demandantes van a habitar la misma personalmente durante dos años, por lo menos, de manera ininterrumpida, autorizando a las señoras MÉLIDA ARGENTINA TAVERAS CASTILLO Y/O (sic) LUZ ANDREA TAVERAS, a proceder con la fuerza pública a expulsar todos los muebles y efectos que guarnezan la indicada vivienda, en caso de ser necesario; c) CONDENA al Ing. JULIO A. ZAPATA SOTO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del DR. BORIS ANTONIO DE LEÓN REYES, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad; **TERCERO:** COMISIONA al ministerial Manuel Tejada, Alguacil Ordinario de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Julio A. Zapata Soto apeló la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 380, de fecha 26 de julio de 2001, instrumentado por el ministerial Juan Bautista Pérez F., alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 272, de fecha 31 de julio de 2002, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor JULIO A. ZAPATA SOTO, contra la sentencia marcada con el No. 037-99-01282, dictada en fecha 21 de junio de 2001, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, lo rechaza y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida por los motivos precedentemente expuestos; **TERCERO:** CONDENA al señor JULIO A. ZAPATA SOTO, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del DR. BORIS ANTONIO DE LEÓN REYES, abogado quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic);

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación de la ley, falta de motivo, desconocimiento de la regla de competencia; **Segundo Medio:** Falta de motivos, falta base legal y falta de calidad, al no motivar debidamente y precisar la base legal que se fundamentó para establecer ordenar el desalojo sin determinar la calidad de los recurridos” (sic);

Considerando, que en el primer medio de casación, sostiene el recurrente, en esencia, que la corte *a qua* violó el artículo 1ero, párrafo 2 del Código de Procedimiento Civil, al no declarar la incompetencia del tribunal de primer grado que conoció el asunto y examinar su propia competencia como tribunal de segundo grado, en razón de que el tribunal competente para conocer la demanda en desalojo era el Juzgado de Paz, por lo que debió y no lo hizo declinar el conocimiento de dicha acción por ante la referida jurisdicción por ser el tribunal competente;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que la señora Luz Taveras Castillo, actual recurrida, alquiló al señor Julio A. Zapata Soto, hoy recurrente, la casa marcada con el núm. 19 de la manzana 26 del sector el Brisal, según consta en contrato de alquiler de fecha 13 de mayo de 1994; 2) que posteriormente, las señoras Luz Taveras Castillo y Mélida Argentina Taveras Castillo solicitaron a la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios el desalojo del inquilino, sustentadas en que el inmueble alquilado sería ocupado por las mismas por un período de dos años al tenor de lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, dictando dicho órgano administrativo la Resolución núm. 248-98 de fecha 8 de julio de 1998, que a su vez fue apelada por el inquilino por ante la Comisión de la Corte de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, que le concedió un plazo de 5 meses conforme a la Resolución núm. 311-98 de fecha 15 de agosto de 1998; 3) que luego, mediante acto núm. 815 de fecha 31 de mayo de 1999, las señoras Mélida Argentina Taveras Castillo y Luz Andrea Taveras Castillo, actuales recurridas, apoderaron al órgano judicial de la demanda en resciliación de contrato y desalojo, demanda que fue acogida por el tribunal de primer grado, mediante la sentencia civil núm. 037-99-01282, antes descrita y, no conforme con dicha decisión el demandado, hoy recurrente, interpuso recurso de apelación contra la misma, vía de recurso que fue rechazada por el tribunal de alzada, confirmando en todas sus partes el acto jurisdiccional apelado mediante la decisión núm. 272 de fecha 31 de julio de 2002, que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la excepción de incompetencia presentada por el actual recurrente, es de atribución, por lo que, si bien no fue planteada ante la alzada, puede serlo por primera vez ante esta jurisdicción de casación por tratarse de un asunto de orden público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, que en ese sentido, del examen de la decisión impugnada se verifica, que la demanda original se trató de un acción en desalojo por desahucio fundamentada en que la propietaria del inmueble alquilado residiría personalmente en él por un período de dos años, o sea, en virtud de una de las causales previstas en el artículo 3 del Decreto 4807, sobre Alquileres de Casas y desahucios del 16 de mayo de 1959, tipo de acción que es de la competencia del juzgado de primera instancia y no del juzgado de paz como sostiene el actual recurrente, quienes solo son competentes para conocer de las demandas en desalojo cuando estas se sustentan en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, que no es lo que ocurre en el caso examinado, por lo tanto, procede desestimar el presente medio de casación por improcedente e infundado;

Considerando, que en el segundo medio aduce el recurrente, que la alzada al igual que el tribunal de primera instancia, incurrió en falta de base legal y vulneración de los artículos 2 y 39 de la ley 834 de 1978, al no verificar la calidad de las recurridas, en razón de que el contrato de alquiler de fecha 13 de mayo de 1994, fue suscrito por el ahora recurrente con la señora Luz Andrea Taveras Castillo, quien en ningún momento depositó un poder de administración ni de autorización de la real propietaria para demandar en justicia, que según consta en el Certificado de Título núm. 84-5441, la referida señora no es la propietaria del inmueble alquilado, sino Mélida Taveras Castillo, que no fue la persona con quien el hoy recurrente suscribió el contrato de alquiler;

Considerando, contrario a lo expresado por el ahora recurrente, del estudio de la decisión impugnada se evidencia, que el actual recurrente solo se limitó en sus conclusiones a solicitar la revocación de la sentencia apelada, fundamentado en que se había incurrido en desnaturalización de los hechos, falsa aplicación del derecho y violación de la parte *in fine* del artículo 1, párrafo 2 de la Ley núm. 38-98 del año 1998, de lo que se infiere que el medio de inadmisión por falta de calidad de la señora Luz Taveras Castillo, parte hoy recurrida, alegada en el medio examinado reviste un carácter de novedad al ser presentado por primera vez ante esta jurisdicción; que en ese sentido, es de jurisprudencia constante que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en

funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al escrutinio del tribunal del cual proviene la sentencia atacada, salvo que se trate de un asunto de orden público o de puro derecho, que no es el caso, por lo que el medio examinado resulta inadmisibles por tratarse de un medio nuevo en casación;

Considerando, que, al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Julio A. Zapata Soto, contra la sentencia civil núm. 272, dictada por la otrora Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 31 de julio de 2002, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Julio A. Zapata Soto, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor del Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado de las partes recurridas, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.