
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 31 de mayo de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Elsa Jinette García Féliz.

Abogados: Licdos. Ricardo Sosa Montás y José Israel Moreta.

Recurridos: Jason Harrington Clark y Raquel del Carmen Féliz.

Abogado: Lic. Nelson Bienvenido Menéndez Mejía.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de octubre de 2018.

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 Elsa Jinette García Féliz, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1654026-1, domiciliada y residentes en la calle Principal núm. 17, residencial Amanda II, municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 545-2016-SS-EN-00289, de fecha 31 de mayo de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Nelson Bienvenido Menéndez Mejía, abogado de la parte recurrida, Jason Harrington Clark y Raquel del Carmen Féliz;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de agosto de 2016, suscrito por los Lcdos. Ricardo Sosa Montás y José Israel Moreta, abogados de la parte recurrente, Elsa Jinette García Féliz, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de septiembre de 2016, suscrito por el Lcdo. Nelson B. Menéndez Mejía, abogado de la parte recurrida, Jason Harrington Clark y Raquel del Carmen Féliz;

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, de fecha 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 20 de junio de 2018, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, presidente; Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 23 de octubre de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado José Alberto Cruceta Almánzar, juez 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 fecha 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, revelan que: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato de alquiler incoada por Jason Harrington Clark y Raquel del Carmen Féliz de Clark, contra Elsa Jinette García Féliz, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, municipio Este, dictó el 15 de abril de 2015 la sentencia civil núm. 645-2015, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** ACOGE modificada la presente DEMANDA EN TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER Y DESALOJO, intentada por los señores JASON HARRINGTON CLARK y RAQUEL DEL CARMEN FÉLIZ DEL CLARK (sic), al tenor del acto No. 822/2013, de fecha 05 de Noviembre 2013, instrumentado por el ministerial B. ENRIQUE URBINO PÉREZ, Ordinario de la 3ra Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la señora ELSA JENETTE GARCÍA (sic), por haber llegado dicho contrato a su término, en consecuencia: A) ORDENA la terminación del Contrato de alquiler, de fecha 17 de Agosto 2012, suscrito entre los señores JASON HARRINGTON CLARK, RAQUEL DEL CARMEN FÉLIZ DEL CLARK y ELSA JENETTE GARCÍA (sic); B) ORDENA a la señora ELSA JENETTE GARCÍA FÉLIZ, el desalojo inmediato del inmueble que se describe a continuación: "Casa ubicada en la calle principal, no. 17, residencial Amanda II, Municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo"; así como el desalojo de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble al título que fuere al momento de la notificación de la presente sentencia; **SEGUNDO:** RECHAZA la solicitud de ejecución provisional de la sentencia, por los motivos expuestos; **TERCERO:** CONDENA a la parte demandada, señora ELSA JENETTE GARCÍA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos. NELSON B. MENÉNDEZ MEJÍA y JULIÁN MARÍÑEZ AYBAR, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad"; b) no conforme con dicha decisión, Elsa Jinette García Féliz interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 800-2015, de fecha 12 de octubre de 2015, instrumentado por el ministerial Francisco Natanael García Ramos, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, dictó el 31 de mayo de 2016, la sentencia civil núm. 545-2016-SEEN-00289, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación incoado por la señora ELSA JINETTE GARCÍA FÉLIZ en contra de la Sentencia Civil No. 645/2015 de fecha Quince (15) del mes de Abril del año Dos Mil Quince (2015), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, dictada en ocasión de la Demanda en Resiliación de Contrato de Inquilinato, incoada por esta última, dictada a favor de los señores JASON HARRINGTON CLARK y RAQUEL DEL CARMEN FÉLIZ DE CLARK, y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia objetada; **SEGUNDO:** CONDENA a la señora ELSA JINETTE GARCÍA FÉLIZ, al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción a favor y provecho del LCDO. NELSON B. MENÉNDEZ MEJÍA, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que la parte recurrente plantea en su memorial los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Incompetencia; **Segundo Medio:** Violación a la ley; **Tercer Medio:** Falta de base legal";

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto y previo a dar respuesta a los indicados medios de casación, resulta útil señalar que del examen de la sentencia impugnada se extraen las cuestiones fácticas y jurídicas siguientes, que: 1) en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año 2012, Jason Harrington Clark y Raquel del Carmen Féliz de Clark arrendaron la casa ubicada en la calle Principal núm. 17 del Residencial Amanda II, del municipio de Santo Domingo Este a Elsa Jinette García Féliz; 2) los propietarios del inmueble demandaron la resiliación del contrato de alquiler y desalojo por la llegada del término a Elsa Jinette García Féliz, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, la

cual fue acogida y se ordenó la rescisión del contrato de alquiler de fecha 17 de agosto de 2012 y el desalojo de la inquilina; 3) no conforme con la decisión, la demandada original, recurrió en apelación ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, la cual rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado;

Considerando, que procede examinar reunidos por su estrecha vinculación los medios de casación propuestos por la recurrente, en los cuales alega, en síntesis, lo siguiente: “tanto en primera instancia como en la Corte de Apelación se ha reiterado que el juez de primera instancia no tiene competencia para conocer de los desalojos, según lo que establece el artículo 1 párrafo 2 del Código Procesal Civil Dominicano, partiendo de esto se debe rechazar en todas sus formas la sentencia No. 545-2016-SSSEN-00289, ya que el juez de primera instancia es incompetente para ordenar el desalojo antes mencionado (...) existe una violación manifiesta a la ley, ya que el artículo 1 párrafo 2 del Código Procesal Civil Dominicano, en relación con la competencia de atribución de los jueces de paz (...) pasó por alto que el artículo anterior establece que solo es competente única y exclusivamente el juez de paz para ordenar el desalojo de lugares y no el juez de primera instancia (...) el mismo ha incurrido en el vicio de falta de base legal, toda vez que solo se refiere al criterio del tribunal para rechazar el recurso de apelación interpuesto por la hoy recurrente”;

Considerando, que la corte *a qua* para adoptar su decisión ponderó las pretensiones de las partes y las piezas que le fueron aportadas, a saber: el contrato de alquiler de fecha 17 de agosto de 2012, suscrito por Jason Harrington Clark y Raquel del Carmen Félix de Clark, en su calidad de arrendadores y Elsa Jinette García Félix, en su condición de arrendataria, con relación a la casa ubicada en la calle Principal núm. 17 del residencial Amanda II, municipio de Santo Domingo Este, donde las partes acordaron que el referido contrato tendría la vigencia de un año; que mediante acto núm. 822-2013 del 5 de noviembre de 2013, los arrendadores demandaron la rescisión del contrato de alquiler por la llegada del término y solicitaron además, el desalojo de Elsa Jinette García Félix;

Considerando, que la corte *a qua* en sus motivos decisorios expuso lo siguiente: “que de la ponderación de los documentos depositados en el expediente y de la verificación de los argumentos expuestos por los instanciados, esta Corte estima pertinente establecer, que la acción originalmente iniciada por Jason Harrington Clark y Raquel del Carmen Félix de Clark, viene derivada de un contrato de inquilinato suscrito por estos últimos y Elsa Jinette García Félix, en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), donde las partes acordaron que el mismo tenía una vigencia de un año, condición que no fue prolongada por el arrendatario (...) que si bien el artículo 1 párrafo II del Código de Procedimiento Civil, le otorga atribuciones a los jueces de paz para conocer de la rescisión de los contratos de inquilinatos suscritos por las partes, no menos cierto es, que la misma referencia legal establece que dichas atribuciones son conferidas únicamente cuando se trata del pago de los alquileres, no así, cuando es por la llegada del término del contrato mismo, coligiéndose entonces, que es competencia de los jueces de primer grado, como en el caso que nos ocupa, por lo que a nuestro entender el juez *a quo* era el competente para conocer de la acción, contrario a lo que erróneamente alega la recurrente Elsa Jinette García Félix”;

Considerando, que 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 arrendamiento 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 del embargo de ajuar de casa por el cobro del alquiler”;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil de la 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 en el mismo orden se ha decidido, tal y como se indica en el fallo atacado, que el juzgado de paz es competente para conocer de las demandas en rescisión de contratos de arrendamiento fundados únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de las demandas en lanzamiento y desalojo de lugares, que sean consecuencia de aquellas”;

Considerando, que tal y como señaló la corte *a qua*, la demanda incoada por los propietarios tiene por objeto la resiliación del contrato de arrendamiento por la llegada del término, lo que hace al Juzgado de Paz incompetente para conocer de esta; que, siendo esto así, la excepción de incompetencia propuesta por la inquilina fue correctamente rechazada por la corte *a qua* y juzgada conforme a las normas procesales que rigen la materia;

Considerando, que finalmente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos de la causa así como motivos suficientes, precisos y pertinentes que justifican su dispositivo lo que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casación, verificar que ha sido correctamente aplicado el derecho, por lo que procede rechazar los medios examinados y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Elsa Jinette García Féliz, contra la sentencia civil núm. 545-2016-SSEN-00289 dictada el 31 de mayo de 2016, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a Elsa Jinette García Féliz, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Nelson B. Menéndez Mejía, abogado de la parte recurrida, que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de octubre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.