

**SENTENCIA DEL 3 DE MAYO DE 2013, NÚM. 50**

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 23 de diciembre de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: Francisco Félix.

Abogados: Dr. Bolívar R. Maldonado, Licdas. Lidia Geminián y Ruth N. Rodríguez Alcántara.

Recurrido: José Rafael Vargas López.

Abogados: Dr. Luis Medina Sánchez y Licda. Naudy Tomás Reyes.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL**

*Rechaza*

Audiencia pública del 3 de mayo de 2013.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

**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 Francisco Félix, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0018100-2, domiciliado y residente en el edificio Saint Michell, núm. 17, de la calle Rafael Augusto Sánchez, sector de Naco, de esta ciudad; contra la sentencia núm. 813-2009, del 23 de diciembre de 2009, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la abogada de la recurrente, Licda. Lidia Geminián;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Luis Medina Sánchez;

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 16 de febrero de 2010, suscrito por el Dr. Bolívar R. Maldonado Gil y la Licda. Ruth N. Rodríguez Alcántara, abogados de la parte recurrente, 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 26 de marzo de 2010, suscrito por el Dr. Luis Medina Sánchez y Licda. Naudy Tomás Reyes, abogados de la parte recurrida, José Rafael Vargas López;

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, las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; la Ley núm. 25 de fecha 15 de octubre de

1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 9 de marzo de 2013, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 24 de abril de 2013, por el magistrado Julio César Castaños Guzman, 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 José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940; y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) en ocasión de una demanda en rescisión de contrato de alquiler, interpuesta por José Rafael Vargas López en contra del señor Marcos Antonio Reyes Mora, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó, el 31 de marzo de 2009, la sentencia núm. 0337-2009, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en Rescisión de Contrato de Arrendamiento por Desahucio incoada por José Rafael Vargas López, contra los señores Francisco Feliz y Marcos Antonio Reyes Mora, por haber sido interpuesta de conformidad con las leyes que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge las conclusiones del demandante, señor José Rafael Vargas López, por las consideraciones precedentemente expuestas; En consecuencia: A) Se ordena la resciliación del contrato de arrendamiento suscrito entre José Rafael Vargas López y los señores Francisco Félix (sic) y Marcos Antonio Reyes Mora, en fecha 01 de octubre de 1999; B) Ordena el desalojo inmediato de los señores Francisco Félix y Marcos Antonio Reyes Mora del inmueble ubicado en la avenida 27 de Febrero, # 378, solar, Bella Vista, Distrito Nacional, o de cualquier persona que lo esté ocupando, de conformidad con la Resolución No. 110-2005 de fecha 20 de octubre de 2005, dictada por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios; **TERCERO:** Condena a la parte demandada, señores Francisco Feliz (sic) y Marcos Antonio Reyes Mora, al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor del doctor Luis Medina Sánchez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.”; b) que, no conforme con dicha decisión, el señor Francisco Félix, interpuso recurso de apelación, mediante acto núm. 376/2009, del 12 de junio de 2009, instrumentado por el ministerial Jean Pierre Ceara Batlle, Alguacil de Estrados de la Sexta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó, el 23 de diciembre de 2009, la sentencia núm. 813-2009, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor FRANCISCO FELIZ, mediante acto No. 367/2009, de fecha doce (12) del mes de junio del año 2009, instrumentado por el ministerial JEAN PIERRE CEARA BATLLE, alguacil de Estrados de la Sexta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 0337-09, dictada en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año 2009, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte de la presente sentencia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el recurso de apelación de que se trata y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones antes indicadas; **TERCERO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por los motivos ut-supra indicados.”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil (Modificado por la Ley número 845 del 15 de julio de 1978 y la ley número 38-98 del 3 de febrero del 1998); **Segundo Medio:** Violación a los artículos 3 y 7 del Decreto 4807 del 16 de mayo del 1959. Violación a los artículos 1736, 2219 y 2221 del Código Civil. Violación del artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978; **Tercer Medio:** Falta de base legal. Errónea interpretación de la ley. Insuficiencia de motivos;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, el recurrente expresa, en síntesis, que tratándose de una demanda en disolución de contratos de alquileres que se basen en validación de desahucio son de la competencia exclusiva del Juzgado de Paz por aplicación del párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, en consecuencia, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, es absolutamente incompetente para conocer de la referida demanda, por lo que concluyó solicitando, tanto en el tribunal de primera instancia como en la corte de apelación, la incompetencia de dichos tribunales para conocer de la demanda original de que se trata; que la sentencia impugnada incurrió en las mismas violaciones que la de primer grado, pues rechazó la excepción de incompetencia para conocer de una demanda en rescisión de contrato por desahucio y desalojo; que con esa decisión se demuestra una marcada violación al Párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, pues, es precisamente esta disposición legal la que le atribuye competencia al Juzgado de Paz para conocer de los desahucios; que nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido en varias decisiones que los jueces de paz conocen de los desalojos única y exclusivamente por falta de pago del inquilino, pero tal aseveración no le quita la competencia a los jueces de paz para conocer de los desahucios, conforme al citado párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que, en relación con los agravios aducidos por el recurrente en el medio analizado, el tribunal a-quo expuso en el fallo atacado que: "...ciertamente como señaló el juez a-quo en su sentencia, el artículo 1, Párrafo 2, del Código de Procedimiento Civil, establece entre otras cosas que los Juzgados de Paz, conocen de las demandas sobre rescisión de contratos de arrendamiento, pero únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, que en esa virtud es pertinente señalar que, las atribuciones de los juzgados de paz están expresamente enunciadas por la ley en la que no está contemplada la del caso de la especie, puesto que ésta competencia es de los tribunales ordinarios, como también ha sostenido nuestro más alto tribunal, Suprema Corte de Justicia, en sentencias constantes" (sic);

Considerando, que los jueces de paz, 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, 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, de los lanzamientos y desalojo de lugares, y de las demandas sobre validez y nulidad de embargo de ajuar de casa por inquilinato; que 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 en el mismo orden se ha decidido, tal y como se indica en el fallo 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, por el contrario, dicho tribunal no tiene facultad para conocer de las demandas en rescisión de los contratos de arrendamientos fundados en otras causas, ni de los desahucios,

lanzamientos y desalojos que sean consecuencia de éstos; 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 le hayan sido deferidos expresamente por la ley al Juzgado de Paz, no pueden ser conocidos ni decididos por aquel; que el conocimiento de la demanda en resciliación del contrato de arrendamiento, por el motivo de que el propietario va a realizar una reparación, reedificación o nueva construcción en el inmueble alquilado, no está atribuido en forma expresa por la ley al Juzgado de Paz, por lo que la jurisdicción ordinaria es sólo la competente;

Considerando, que tal y como se verifica por los documentos constantes en el expediente formado con motivo de este recurso, la demanda intentada por el propietario y actual recurrido es en resciliación del contrato de arrendamiento y no tiene por causa la falta de pago de los alquileres, sino que se propone a realizar una remodelación en el local alquilado, lo que hace al Juzgado de Paz incompetente para conocer de la referida demanda; que, siendo esto así, la excepción de incompetencia propuesta por el inquilino fue correctamente rechazada por la corte a-qua;

Considerando, que, en consecuencia, el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que aduce, básicamente, el recurrente en apoyo de su segundo medio lo siguiente: que no obstante haber recabado José Rafael Vargas López de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, la Resolución núm. 110-2005, de fecha 20 de octubre del 2005, mediante la cual se le autorizó a iniciar contra el inquilino un procedimiento de desahucio del mismo inmueble, la misma tiene una vigencia de solo 9 meses a contar de su fecha para el lanzamiento de la demanda, y la misma quedaría sin efecto si no se ha iniciado, en dicho término, el procedimiento legal autorizado por dicha Resolución;

Considerando, que es bien sabido que obtenida la autorización, el propietario debe notificarle al inquilino, una vez transcurrido el plazo otorgado a éste por la resolución correspondiente, el desahucio prescrito en el artículo 1736 del Código Civil; que, en la especie, el propietario inició su procedimiento en fecha 3 de marzo de 2008, mediante el acto de emplazamiento introductivo de su demanda en rescisión de contrato por desahucio y desalojo, es decir, cuando ya había prescrito el período de vigencia de la indicada Resolución; que esa inobservancia está prescrita a pena de inadmisibilidad, sin embargo, la sentencia impugnada violó el artículo 3 del Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959, porque hizo caso omiso a la falta de vigencia de la Resolución emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a pesar de que dicha disposición legal establece que no se puede proceder al desalojo sin una autorización vigente del Control de Alquileres de Casas y Desahucios y también el artículo 7 del mencionado Decreto, de donde se desprende que la Resolución emitida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios solo es efectiva durante el período que ella misma indica; que como prescribió la Resolución que autorizó a José Rafael Vargas López a efectuar el desalojo contra Francisco Félix, evidentemente, se entiende que existe una prescripción tácita, conforme el artículo 2221 del Código Civil;

Considerando, que para sustentar su decisión de rechazar el medio de inadmisión propuesto por el hoy recurrente, la corte a-qua estimó que "... como bien sostuvo el juez a-quo, el plazo establecido en la resolución No. 110-2005, en fecha 20 de octubre del 2005, se encontraba vigente al momento del demandante original, iniciar el procedimiento de desalojo, toda vez que en la indicada resolución se otorgó un plazo de 14 meses contados a partir de la fecha de la misma, y se establecía una vigencia a dicha resolución de nueve (9) meses, contados a partir del término concedido para iniciar el proceso de desalojo del plazo concedido por la resolución, es decir de los 14 meses; que como decidió el juez a-quo,

el recurrido inició el procedimiento en fecha 3 de septiembre del 2007, mediante acto No. 291/07, antes de que se venciera la vigencia de la resolución, notificándole a los demandados que tenían un plazo de 180 días para abandonar voluntariamente el inmueble ocupado, que vencido dicho plazo, en fecha tres (3) de marzo del año 2008, mediante acto No. 76/08, el demandante hoy recurrido, interpuso la demanda en rescisión de contrato por desahucio y desalojo, en contra de los demandados” (sic);

Considerando, que, en la especie, de las motivaciones precedentemente transcritas se puede inferir que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el plazo de vigencia de la Resolución No. 110-2005, dictada por la Comisión de Apelación, del 20 de octubre del 2005 (9 meses contados a partir de su fecha) no había transcurrido aún, al momento en que el propietario le notificó al inquilino que tenían un plazo de 180 días, conforme lo establecido en el artículo 1736 del Código Civil, para abandonar voluntariamente el inmueble, término que en todos los casos de desahucio, siempre que sea por la vía del Control de Alquileres y Desahucios, es obligatorio su observación en adición a los plazos dados por las autoridades administrativas; que al iniciar el hoy recurrido los procedimientos de desalojo con la referida notificación, hecha en fecha 3 de septiembre del 2007, y lanzar su acción el 3 de marzo del 2008, como consta en el fallo atacado, resulta evidente que, en el presente caso, se observó el plazo de validez de la referida resolución, así como también el plazo otorgado por el indicado texto legal;

Considerando, que, por los motivos anteriormente expuestos, la sentencia recurrida no incurre en la violación de los artículos 3 y 7 del Decreto 4807 del 16 de mayo del 1959; 1736, 2219 y 2221 del Código Civil y 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, por lo que procede que el medio estudiado sea desestimado;

Considerando, que en su tercer medio y último la parte recurrente alega, en resumen, que la corte a-qua estableció en su sentencia que el Juzgado de Paz no es competente para conocer de desahucios, tal aseveración constituye una errónea interpretación y mala aplicación del derecho, al reafirmar que “la competencia del Juez de Paz en materia de inquilinato está limitada al desahucio y al desalojo únicamente por falta de pago de los alquileres o arrendamientos”, puesto que en derecho no existe el “desahucio por falta de pago”, sino que el desahucio es la terminación unilateral del contrato por una de las partes sin alegar causa y sin responsabilidad; que nuestra Suprema Corte de Justicia, ha establecido en varias decisiones que los Jueces de Paz conocen de los desalojos única y exclusivamente por la falta de pago del inquilino, pero tal aseveración no les quita la competencia para conocer de los desahucios, conforme al citado párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil; que cuando una sentencia adolece de motivos pertinentes y únicamente se limita a dar un motivo impropio e inoperante, como la supuesta incompetencia del Juzgado de Paz para conocer de los desahucios, que no permite a los jueces reconocer si realmente se encuentran presentes los elementos de hecho para justificar la aplicación de la ley, al carecer la sentencia recurrida de una exposición completa de los hechos y documentos aportados incurre en falta de base legal e insuficiencia de motivos;

Considerando, que conforme se destila del contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal funda su decisión; en ese sentido, se impone destacar, que por motivación hay que entender aquella en la que el tribunal expresa, de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión. En esa línea de pensamiento, y luego de una atenta lectura de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la jurisdicción a-qua para resolver la contestación surgida entre las partes, luego de ponderar la documentación sometida al debate, estableció en su decisión los fundamentos precisos en que apoyó su decisión y las razones que la condujeron a fallar como lo hizo, es decir, que la decisión impugnada no está afectada de

un déficit motivacional como lo denuncia la parte recurrente, al contrario, la misma contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; por lo que procede rechazar el medio analizado y con ello el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Francisco Félix, contra la sentencia No. 813-2009 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 23 de diciembre de 2009, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Francisco Félix, al pago de las costas en favor y provecho del Dr. Luis Medina Sánchez y del Lic. Naudy Tomás Reyes, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 3 de mayo del 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. 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.