

SENTENCIA DEL 1ro. DE DICIEMBRE DE 1995, No. 1

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 21 de junio de 1994.

Materia: Civil.

Recurrente: Compañía Alta Fidelidad, C. por A.

Abogados: Licda. Mercedes Vega y Dra. Maritza Céspedes.

Recurridos: Luis A. Cabrera y Héctor Silverio A. Cabrera Guaba.

Abogados: Lic. José Jordi Veras R. y Dr. Ramón Antonio Veras.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Fernando E. Ravelo de la Fuente, Presidente; Leonte Rafael Alburquerque Castillo, Federico Natalio Cuello López, Amadeo Julián y Angel Salvador Goico Morel, asistidos del Secretario General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 1ro. de diciembre de 1995, años 152° de la Independencia y 133° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Compañía Alta Fidelidad, C. por A., entidad comercial organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la casa No. 17 de la calle 30 de marzo, de la ciudad de Santiago, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, el 21 de junio de 1994, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Mercedes Vega Sahdalá, cédula No. 111640, serie 31, por sí y por la Dra. Maritza Céspedes, cédula No. 031-0032565-7, abogados de la recurrente;

Oído, en la lectura de sus conclusiones al Lic. José Jordi Veras R., cédula No. 0227643-7, serie 31, por sí y por el Dr. Ramón Antonio Veras, cédula No. 52546, serie 31, abogados de los recurridos, Luis Antonio Cabrera Guaba, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula No. 1003, serie 95 y Héctor Silverio Antonio Cabrera Guaba, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula No. 15139, serie 32, domiciliados en esta ciudad;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 20 julio de 1994, suscrito por los abogados de la recurrente, en el cual se propone el medio de casación indicado más adelante;

Visto el memorial de defensa, del 26 de julio de 1994, suscrito por los abogados de los recurridos;

La Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y visto los textos legales invocados por la recurrente y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de un incidente de incompetencia "*ratione materie*" propuesto por Eric Torres y Alta Fidelidad, C. por A., la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Santiago dictó una sentencia con el siguiente dispositivo:

"Primero: Que debe rechazar, como al efecto rechaza, la solicitud de incompetencia en razón de la materia solicitada por la parte demandada por

improcedente y mal fundada y carente de base legal y en consecuencia declarar como al efecto declaramos nuestra sentencia para conocer y fallar sobre el presente expediente; **Segundo:** Que debe fijar como al efecto fijamos para el día 12 de enero de 1994, a fin de que la parte demandada puede presentar sus conclusiones al fondo; **Tercero:** Reserva las costas para que sea fallada en el fondo; **Cuarto:** Ordena a la parte más diligente la notificación de la presente sentencia"; b) que sobre el recurso de impugnación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago dictó, el 21 de junio de 1994, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** En cuanto a la forma se declara regular y válido el recurso de impugnación (Le concredit) interpuesto por Alta Fidelidad, C. por A., contra la sentencia civil No. 3421 de fecha diecisiete (17) de diciembre de 1993, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; **Segundo:** Confirma la sentencia impugnada en todas sus partes; **Tercero:** Condena a Alta Fidelidad, C. por A., al pago de las costas civiles del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Ramón Antonio Veras, abogado, que afirma estarlas avanzando en su mayor parte"; Considerando, que la recurrente propone el siguiente medio de casación: Violación del párrafo 2 del artículo 1ro. del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley No. 845 del 15 de julio del 1978; Considerando, que en el desarrollo del único medio propuesto la recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: que la Corte a-qua niega toda posibilidad de reconocer la incompetencia del Juzgado de Primera Instancia para conocer de la demanda en desalojo basada en que el inmueble va a ser ocupado por el propietario o un pariente suyo; que, según dicha Corte el Juzgado de Paz resulta incompetente para conocer de la demanda intentada por la recurrente; que, sin embargo, es precisamente la Suprema Corte de Justicia la que en reiteradas decisiones ha sentado el criterio de que el Juzgado de Paz es el tribunal competente para conocer de las demandas en desalojo intentadas por el propietario o un pariente suyo para ocupar el inmueble en virtud del Decreto No. 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, y del artículo 1ro., párrafo 2, de la Ley No. 845, del 15 de julio de 1978; que al interpretar así la Corte a-qua esta disposición legal lo hizo incorrectamente, por lo que incurrió en la violación de dicho texto legal; Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguiente: que la Corte estima que las decisiones de nuestra Suprema Corte de Justicia tienen por objeto mantener la unidad de criterio en la interpretación de las leyes decretos y reglamentos; que la Suprema Corte de Justicia, mantiene el criterio de que al tratarse de una demanda en desalojo o desahucio intentada por el propietario de un inmueble contra el inquilino basada en el artículo 3 del Decreto No. 4807 que autoriza el desalojo cuando el propietario, o un familiar suyo, hasta el tercer grado, necesita el inmueble para ocuparlo personalmente durante dos años, por lo menos, lo que está fundamentado en el criterio jurisprudencial que expresa que el artículo 1ro. del Código de Procedimiento Civil sólo atribuye competencia al Juzgado de Paz para conocer de las acciones en rescisión del contrato de alquiler, desalojo y lanzamiento de lugares, cuando estas se fundamentan en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos; fuera de ese caso la incompetencia del Juzgado de Paz es absoluta para conocer de dichas acciones; por todo lo cual la Corte estima que el Juez a-quo procedió correctamente al rechazar la solicitud de incompetencia del Juzgado de Primera

Instancia para conocer de la demanda en desalojo de que se trata;
Considerando, que tal como lo juzgó la Corte a-qua los Juzgados de Primera Instancia son los tribunales competentes para conocer de las demandas en desalojo de inmuebles cuando ellas se intentan con el fin de ser ocupados el inmueble por el propietario o por un pariente hasta el segundo grado;
Considerando, en cuanto a la falta de motivos, alegada por la recurrente, lo expuesto precedentemente y el examen de la sentencia impugnada, revelan que ella contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que han permitido a la Suprema Corte de Justicia verificar como Corte de Casación que en ella se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por todo lo cual el medio único del recurso carece de fundamento y debe ser desestimado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Alta Fidelidad, C. por A., contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, en sus atribuciones civiles, el 21 de junio de 1994, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Ramón Antonio Veras y del Licdo. José Jordi Veras, abogados de los recurridos, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte.

Firmados: Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte Rafael Alburquerque Castillo, Federico Natalio Cuello López, Amadeo Julián y Angel Salvador Goico Morel. Miguel Jacobo, Secretario General.

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

www.suprema.gov.do