



SENTENCIA DEL 16 DE MARZO DE 2011, NÚM. 21

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 17 de noviembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Esmeralda del Carmen Reyes Ríos.

Abogado: Lic. Juan Bautista Cáceres Roque.

Recurrida: Luisa Elena de la Cruz.

Abogados: Dres Héctor Guerrero, Héctor Rubén Uribe y Eduardo Ramírez.

SALA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 16 de marzo de 2011.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil 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 Esmeralda del Carmen Reyes Ríos, dominicana, mayor de edad, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 068-0024950-7, domiciliada y residente en la calle Independencia núm. 37, sector INVI CEA, Villa Altigracia, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por

la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, el 17 de noviembre de 2005, cuyo dispositivo se copia mas adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Juan Bautista Cáceres Roque, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Héctor Guerrero, abogado de la parte recurrida, Luisa Elena de la Cruz;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República el cual termina así: “Que procede rechazar, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil núm. 140-2005 del 17 de noviembre de 2005, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 28 de noviembre de 2005, suscrito por el Licdo. Juan Bautista Cáceres Roque, abogado de la parte recurrente, 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 7 de diciembre de 2005, suscrito por los Dres. Héctor Rubén Uribe y Eduardo Ramírez, abogados de la parte recurrida, Luisa Elena de la Cruz;

Vista la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República es signataria, la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 17 de octubre de 2007, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria de esta Sala, 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 desalojo, incoada por Luisa Elena de la Cruz contra Jin Seob Chung, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, dictó el 11 de marzo de 2005 una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la Licda. Esmeralda del Carmen Reyes Ríos, por falta de concluir; Segundo: Se declara inadmisibile la intervención voluntaria de la Licda. Esmeralda del Carmen Reyes Ríos, por los motivos antes expuestos; Tercero: Se declara buena y válida en su aspecto formal, la demanda en desalojo incoada por la señora Luisa Elena de la Cruz contra el señor Jin Seob Chung, por haber sido interpuesta conforme a procedimiento legal; Cuarto: En cuanto al fondo, se declara rescindido el contrato de inquilinato intervenido entre los señores Luisa Elena de la Cruz y Jin Seob Chung, en fecha 6 de octubre del 1998, respecto de la casa marcada con el núm. 37 de la calle Independencia del Barrio Los Tractorias del municipio de Villa Altigracia, por falta de pago de los alquileres y en consecuencia; se ordena el desalojo inmediato de dicha vivienda ocupada por el señor Jin Seob Chung; Quinto: Se condena al señor Jin Seob Chung, al pago inmediato de la suma de setenta y cinco mil pesos (RD\$75,000.00), a favor de la señora Luisa Elena de la Cruz, por concepto de los alquileres vencidos correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto,

septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2001, y enero, febrero y marzo del 2002, sin perjuicio de los alquileres en curso de vencimiento a partir de la fecha de la demanda; Sexto: Se condena al señor Jin Seob Chung, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Héctor Uribe Guerrero y Eduardo Ramírez Cuevas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Séptimo: Se ordena la ejecución provisional, sin prestación de fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga en su contra; Octavo: Se comisiona al ministerial Juan Alberto Frías, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Cristóbal, de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “Primero: Se declara inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por Esmeralda del Carmen Reyes Ríos, contra la sentencia civil núm. 00482, de fecha 11 de marzo del año 2005, dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, por las razones dadas; Segundo: Compensa, pura y simplemente, las costas del procedimiento”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios de casación: Primer Medio: Violación a la ley; Segundo Medio: Falta de base legal; Tercer Medio: Inobservancia de las formas y falta de motivos;

Considerando, que en apoyo de los medios primero y segundo de su recurso, los cuales se reúnen para su estudio por convenir a la solución del caso, la recurrente alega, en síntesis, que al declarar la corte a-qua la inadmisibilidad del recurso de apelación violenta el precepto constitucional que le atribuye competencia para conocer el recurso de apelación de los casos fallados por el tribunal del primera instancia, haciendo una errónea interpretación de la ley y violentando el derecho de defensa de la recurrente, cohibiéndola de poder ejercer de manera efectiva el sagrado derecho del doble grado de jurisdicción, y le otorga a la declinatoria del Juzgado de Paz una categoría de sentencia de fondo, cuando en realidad es en el Juzgado de Primera Instancia que se juzga el fondo por primera vez y en primer grado el objeto de la demanda en desalojo por falta de pago; que en la sentencia recurrida se establece que el Juzgado de Paz actuó de manera correcta al declarar su incompetencia, pero que incurrió en un error procesal de enviar el asunto por ante el Tribunal de Tierras que territorialmente sea competente para que sea la jurisdicción de tierras la que determine sobre el derecho de propiedad del terreno y que debió sobreseer la demanda principal hasta tanto se decida lo relativo a la propiedad, pero nada más absurdo que esto, pues ninguna de las partes envueltas en la litis que nos ocupa presentó ante las jurisdicciones que se ventilo el proceso, título de propiedad o algún proceso de saneamiento, lo que si presentaron tanto la recurrida como el recurrente fueron sendas declaraciones juradas de propiedad, lo que indica que el inmueble objeto de la presente litis, es un terreno no registrado que no esta en proceso de saneamiento y por tanto el tribunal competente para conocer la contestación sobre el derecho de propiedad lo es real y efectivamente la jurisdicción civil;

Considerando, que la sentencia atacada manifiesta sobre el particular en la parte capital de su motivación que “para decir sobre su competencia el Juzgado de Paz de Villa Altagracia expresó en uno de sus fundamentos: Que del estudio y análisis de todos y cada uno de los documentos que reposan en el expediente hemos notado que tanto la parte demandante como la interviniente alegan la calidad de propietario, existiendo así un conflicto sobre la propiedad; que al declarar su incompetencia, en razón de las atribuciones que le establece la ley, el Juzgado de Paz de Villa Altagracia, actuó de manera correcta; no obstante incurrió en el error procesal de enviar el asunto por ante el tribunal de derecho común, debiendo haberlo enviado por ante el Tribunal de Tierras que resulta competente en razón del “territorio”, por ser ésta la jurisdicción competente para conocer sobre el derecho de propiedad del terreno en cuestión, debiendo sobreseer la demanda principal hasta tanto se decidiera

lo relativo a la propiedad; que en nuestro ordenamiento jurídico-procesal positivo, no existe el triple grado de jurisdicción y como el Tribunal de Primera Instancia de San Cristóbal juzgó, como tribunal de alzada, lo relativo a la decisión del Juzgado de Paz de Villa Altagracia, mal pudiera esta corte decidir sobre lo juzgado por el tribunal a quo, puesto que el recurso que debió interponerse era el de casación y no el de apelación, razón por la que procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso” (sic);

Considerando, que si bien es cierto que los jueces de paz, al tenor de lo que dispone el párrafo 2 del artículo 1ro. del Código de Procedimiento Civil, modificado por la ley núm. 38 de 1998, conocen de las acciones sobre pago de alquileres o arrendamiento, de los desahucios, de las demandas sobre rescisión de contratos de arrendamiento fundados únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamiento, de los lanzamientos y desalojo de lugares, y de las demandas sobre validez y nulidad de embargo de ajuar de casa por inquilinato; y 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; no es menos cierto que, en la especie, el Juzgado de Paz de Villa Altagracia luego de comprobar, en el conocimiento de la demanda en desalojo por falta de pago intentada por Luisa Elena de la Cruz contra Jin Seob Chung, que se planteaba una discusión en cuanto al derecho de propiedad del inmueble dado en alquiler, declinó correctamente el asunto por ante el Tribunal de Primera Instancia de San Cristóbal;

Considerando, que la corte a-quo hace una pésima aplicación de la ley y de las reglas de la competencia de atribución al entender que el tribunal de derecho común no era competente para conocer de dicho asunto sino que lo era el tribunal de tierras, aún cuando, como alega la recurrente, ninguna de las partes que se dicen propietarias depositaron certificado de título alguno o proceso de saneamiento, pues según consta en la sentencia recurrida como justificación de sus alegadas calidades de propietarias, por una parte, Esmeralda del Carmen Reyes Ríos deposita una declaración jurada de propiedad de fecha 20 de diciembre de 2000, instrumentada por la Dra. Gregoria Corporàn Rodríguez, notario público de los del número para el municipio de Villa Altagracia, y por la otra, Luisa Elena de la Cruz aporta el contrato de alquiler suscrito entre ella y Jin Seob Chung, legalizadas las firmas por el Dr. Práxedes Gómez Pérez, notario público de los del número para el municipio de Villa Altagracia, en fecha 6 de octubre de 1998; que la Ley de Registro de Tierras en su artículo 7, numeral 4, dispone que es competencia exclusiva del Tribunal de Tierras conocer de las litis sobre derechos registrados y en el presente caso, los litigantes no han demostrado que los derechos que alegan tener sobre el inmueble en cuestión hubiesen sido objeto de registro;

Considerando, que, asimismo, la corte debió, por mandato imperativo de la ley, conocer el recurso de apelación de que fue apoderada en la especie, pues con la sentencia del Juzgado de Paz de Villa Altagracia que se limita a declarar la incompetencia de dicho juzgado para decidir la mencionada demanda en desalojo por falta de pago, y declinar el asunto por ante el Juzgado de Primera Instancia de San Cristóbal no se agotó el primer grado de jurisdicción de dicho proceso, ya que la decisión emitida por el referido Tribunal de San Cristóbal es la que por primera vez resuelve el fondo de la mencionada demanda, es decir, que el recurso de apelación que originó el fallo atacado de ningún modo podía constituir, como erróneamente expreso la jurisdicción a-qua, un tercer grado de jurisdicción sino el segundo grado con respecto a primera instancia que era el que correspondía;

Considerando, que, por las razones expuestas precedentemente, la corte a-qua ha incurrido en las violaciones denunciadas, y, en consecuencia, procede la casación de la sentencia atacada, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos por la recurrente;

Por tales motivos: Primero: Casa la sentencia dictada el 17 de noviembre de 2005, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; Segundo: Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Lic. Juan Bautista Cáceres Roque, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 16 de marzo de 2011, años 168° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado. 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.

www.suprema.gov.do