

### SENTENCIA DEL 1RO. DE OCTUBRE DE 2008, NÚM. 3

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de noviembre de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Jaime Bermúdez Mendoza.

Abogado: Dr. Otto B. Goyco.

Recurridos: Occifitur Dominicana, S. A (Operadora del Hotel Occidental El Embajador).

Abogados: Licdos. Cristian Alberto Martínez C., Ricardo Sosa Montás y Xavier Marra M.

#### CAMARA CIVIL

*Casa*

Audiencia pública del 1ro. de octubre de 2008.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara 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 Jaime Bermúdez Mendoza, colombiano, mayor de edad, casado, diplomático pensionado, cédula de identidad y electoral núm. 026-0095217-6, domiciliado y residente en el núm. 28 del sector Barrancas del complejo turístico Casa de Campo, en La Romana contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 24 de noviembre de 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído al Dr. Otto B. Goyco, abogados de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones

Oído al Licdo. Ángel Solano, por sí y por los Licdos Cristian Alberto Martínez C., Ricardo Sosa Montás y Xavier Marra M., abogados de la parte recurrida, Occifitur Dominicana, S. A. (Operadora del Hotel Occidental El Embajador) ;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República,

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 18 de enero de 2007, suscrito por el Dr. Otto B. Goyco, 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 13 de febrero de 2007, suscrito por los Licdos. Cristian Alberto Martínez C., Ricardo Sosa Montás y Xavier Marra M., abogados de la parte recurrida Occifitur Dominicana, S. A (Operadora del Hotel Occidental El Embajador);

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1,

20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La Corte, en audiencia pública del 18 de julio de 2007, estando presente los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara, 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 rescisión de contrato de arrendamiento, pago de alquileres vencidos, cumplimiento de cláusula de responsabilidad y reclamación de indemnización por daños y perjuicios incoada por Jaime Bermúdez Mendoza contra Occidental Hotel El Embajador y Occifitur Dominicana, S. A., la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 13 de enero de 2006, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** En cuanto a la forma declara buena y válida la demanda en rescisión de contrato de arrendamiento, pago de alquileres vencidos, cumplimiento de cláusula de responsabilidad y reclamación de indemnización por daños y perjuicios, interpuesta por el señor Jaime Bermúdez Mendoza, contra Occidental Hotel El Embajador y Occifitur Dominicana, S. A., por haber sido interpuesta conforme al derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge en partes las conclusiones del demandante, el señor Jaime Bermúdez Mendoza, por ser justas y reposar en prueba legal, y en consecuencia, condena a la parte demandada, Occidental Hotel El Embajador y Occifitur Dominicana, S. A., al pago de US\$111,000.00 por concepto de: a) US\$15,000.00, por mensualidades vencidas del contrato de fecha 31 de julio de 1992; y b) US\$96,000.00, por pago de cajas de seguridad; **Tercero:** Que sobre el pago por concepto de transporte de las cajas de seguridad desde Miami a Santo Domingo, se ordenará su liquidación por estado; **Cuarto:** Condena a la parte demandada Occidental Hotel El Embajador y Occifitur Dominicana, S. A., al pago de un interés de uno punto cuatro por ciento (1.4%) mensual de dicha suma a partir de la demanda en justicia; **Quinto:** Condena a la parte demandada, Occidental Hotel El Embajador y Occifitur Dominicana, S. A., al pago de las costas del procedimiento y se ordena la distracción de las mismas a favor del doctor Otto B. Goyco, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara bueno y válido en la forma el recurso de apelación interpuesto por la entidad comercial Occifitur Dominicana, S. A., (Operadora del Hotel Occidental El Embajador), contra la sentencia civil núm. 0053-06, relativa al expediente núm. 036-05-0078, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil seis (2006), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor Jaime Bermúdez Mendoza, por los motivos precedentemente expuestos; **Segundo:** Acoge parcialmente en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, y en tal sentido, modifica el ordinal Segundo de la sentencia apelada, para que en lo adelante se lea: “en cuanto al fondo,

acoge en parte las conclusiones del demandante, el señor Jaime Bermúdez Mendoza, por ser justa y reposar en prueba legal, y en consecuencia, condena a la parte demandada, Occidental Hotel El Embajador y Occifitur Dominicana, S. A., al pago de la suma de US\$30,000.00 por concepto de: 1) US\$15,000.00, por las 5 mensualidades vencidas y no pagadas; 2) US\$15,000.00 por concepto de los daños y perjuicios morales y materiales sufridos por el demandante; **Tercero:** Se suprime el ordinal tercero de la sentencia apelada; **Cuarto:** Se confirma en los demás aspectos la referida sentencia; **Quinto:** Rechaza la demanda reconventional interpuesta ante esta Corte por la parte recurrida tendente a obtener el pago de los alquileres vencidos con posterioridad a la sentencia apelada; **Sexto:** Compensa las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en varios aspectos de su demanda”;

Considerando, que el presente recurso de casación está circunscrito a la impugnación específica de los ordinales 2 y 5 del dispositivo de la sentencia dictada el 24 de noviembre de 2006 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, como se desprende del desarrollo de los agravios formulados por el recurrente y de las conclusiones consignadas en el memorial de casación;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa, violación artículos 1134 del Código de Procedimiento Civil. Falta de base legal; **Segundo Medio:** Omisión de estatuir. Violación artículo 464 del Código de Procedimiento Civil. Violación artículo 414 del Código de Procedimiento Civil. Insuficiencia de motivos. Motivación abstracta. Falta base legal”;

Considerando, que en el primer medio de casación el recurrente alega, en síntesis, que la Corte a-qua no explica los motivos o las razones bajo las cuales estableció en su sentencia que producto de la ejecución del contrato, intervenido entre Jaime Bermúdez Mendoza y la actual recurrida, aquel obtuvo aunque a largo plazo beneficios que a entender de la Corte a-qua se corresponden con la inversión realizada originalmente; que las sanciones o penalidades contenidas en el contrato, al decir de la Corte a-qua, la terminación del mismo antes de la ejecución de los dos primeros períodos específicamente establecidos en los artículos cuatro y siete del referido contrato, no tienen una aplicación racional luego de un tercer período de 4 años de ejecución del mismo; que al fallar en base a las precitadas consideraciones, dicha Corte incurre en una desnaturalización de los hechos, cuando, amparada tal vez, ya que no lo señala en su decisión, en las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil, “modifica las estipulaciones claras y precisas establecidas por las partes en el contrato, para el tratamiento acordado que deben observar a la terminación del arrendamiento, dándole a estas estipulaciones un alcance que no tienen”; que la Corte a-qua, en la decisión impugnada, varía la voluntad expresada por las partes en el contrato y silencia u omite el monto mismo del pago, el cual figura claramente establecido en el contrato, concluyen los alegatos del medio en cuestión;

Considerando, que para fundamentar su decisión, en cuanto al aspecto que se examina, la

Corte a-quá estimó y dió por establecido, tal como lo señala la parte recurrente, “que producto de la ejecución del referido contrato, el recurrido obtuvo aunque a largo plazo beneficios que a nuestro entender se corresponden con la inversión realizada originalmente” y “que las sanciones o penalidades previstas en el contrato, para la terminación del mismo antes de la ejecución de los dos primeros períodos específicamente establecidos en los artículos cuatro y siete del referido contrato, no tienen una aplicación racional luego de un tercer período de 4 años de ejecución del mismo”, señalando más adelante, “que las condenaciones del tribunal a-quo no son razonables ni se corresponden con las obligaciones del contrato”;

Considerando, que el artículo séptimo del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 31 de julio de 1992, señala que “Si La Garante decidiera unilateralmente rescindir el contrato con anterioridad al período de vigencia estipulado en el artículo segundo, o antes de un período mínimo de dos (2) años, acepta pagar una penalidad equivalente al año de arrendamiento, más el valor de la inversión de las cajas al momento de instalación de las mismas, y El Arrendatario estará obligado sin intervención de abogado a aceptar el correspondiente pago, pasando así las cajas a ser propiedad exclusiva de El Arrendatario y La Garante”;

Considerando, que el artículo 1134 del Código Civil, en cuya virtud “las convenciones legalmente formadas tiene fuerza de ley para aquellas que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por mutuo consentimiento o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”, consagra el principio de la intangibilidad de las convenciones, por lo que no corresponde a los tribunales modificar las convenciones de las partes contratantes por más equitativa que considere su intervención jurisdiccional; que, igualmente, los tribunales no pueden, sin ser pasibles de la censura casacional, determinar pura y simplemente, sin mayor explicación, que una cláusula contractual no tiene una aplicación racional, como entendió la Corte a-quá en la especie; que dicha Corte, bajo pretexto de interpretación, modificó sin razones específicas y claras el ordinal segundo de la sentencia intervenida en primer grado, eliminando el pago de las cajas de seguridad, no obstante este pago estar consagrado, claramente, como señalamos anteriormente, en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, incurriendo de este modo, la referida Corte a-quá, en el vicio de desnaturalización de los hechos; que, en tales condiciones, procede casar la sentencia impugnada en cuanto al ordinal segundo del dispositivo de la sentencia recurrida;

Considerando, que el recurrente expone en su segundo medio de casación, en resumen, que la sentencia atacada adolece de una insuficiencia de motivos, al rechazar sus conclusiones relativas a su demanda reconventional, sin satisfacer las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que señala que los jueces en sus sentencias deben responder con motivos que fundamenten sus fallos, contestando las conclusiones explícita y formales de las partes, para admitirlas o rechazarlas, mediante una motivación suficiente y coherente,

terminan las alegaciones insertas en el medio sujeto a estudio;

Considerando, que la Corte a-qua, para rechazar la demanda reconvenional incoada por el actual recurrente, se limitó a señalar, “que por la naturaleza de la decisión adoptada por esta Corte, procede el rechazo de la demanda reconvenional incoada por el recurrido (Jaime Bermúdez Mendoza) tendente a obtener el pago de mensualidades luego de la emisión de la demanda original” (sic);

Considerando, que resulta evidente que el motivo precedentemente transcrito ha sido concebido en términos muy vagos y generales, ya que la Corte a-qua, al rechazar la demanda reconvenional en cuestión, incoada en base al artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, sin suministrar una motivación apropiada y suficiente para fundamentar su fallo, incurrió en las violaciones denunciadas por el recurrente, ya que toda decisión judicial debe descansar en razonamientos precisos y coherentes, a riesgo de contravenir las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, cuyo texto exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirven de sustentación al dispositivo, así como las circunstancias que han dado origen al proceso; que es evidente en la especie, que la sentencia impugnada no contiene una exposición completa de los hechos de la causa, en lo referente a la demanda reconvenional incoada por Jaime Bermúdez Mendoza, recurrente, adoleciendo, en ese tenor, de un razonamiento en derecho muy generalizado e impreciso, por lo que no ha sido posible verificar si los elementos de hecho justificativos de la aplicación de la norma jurídica cuya violación se invoca, están presentes en el proceso, para poder determinar si la ley ha sido o no bien aplicada; que, en tales condiciones, la Suprema Corte de Justicia no puede ejercer su poder de control casacional, por lo cual se ha incurrido en la especie, tal como alega la parte recurrente, en los vicios de falta de base legal y motivación insuficiente; que, por lo tanto, la sentencia impugnada debe ser casada también en cuanto al ordinal quinto de la sentencia recurrida;

Considerando, que cuando la sentencia fuere casada por falta o insuficiencia de motivos o falta de base legal, las costas podrán ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 24 de noviembre de 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva figura copiada en otro lugar del presente fallo, en lo que respecta exclusivamente a los ordinales segundo y quinto de su dispositivo, y envía el asunto así delimitado, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas procesales.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 1ro. de octubre de 2008, años 165º de la Independencia y 146º de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous 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](http://www.suprema.gov.do)