

---

Sentencia impugnada: C Ómara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macor ís, del 31 de octubre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Marasul, S. A.

Abogadas: Licdas. Tatiana Mar ía Hern Óndez Liranzo e Histria Wrangler Dur Ón Santos.

Recurridos: B Óvaro Beach, S. A. y compartes.

Abogado: Lic. Joan Manuel Alc Óntara Javier.

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### *EN NOMBRE DE LA REP ÓBLICA*

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casacin en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzm Ón, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, ao 177° de la Independencia y ao 156° de la Restauracin, dicta en audiencia pblica, la siguiente sentencia:

En ocasi n del recurso de casacin interpuesto por Marasul, S. A., RNC n.º. 130041768, con domicilio social en la avenida Isabel Aguiar n.º. 12, de esta ciudad, debidamente representada por su presidenta Rosa Fern Óndez de Ferrari, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-1513824-0, domiciliada y residente en B Óvaro, provincia La Altagracia, quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a la Lcdas. Tatiana Mar ía Hern Óndez Liranzo e Histria Wrangler Dur Ón Santos, titulares de las cédulas de identidad y electoral n.º. 001-1860839-7 y 058-0023080-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Rafael Augusto S Ónchez esquina Lope de Vega, plaza Intercaribe, 6to. nivel, *suite* 602-C, ensanche Naco, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida B Óvaro Beach, S. A., Golf de B Óvaro, S. A., Playa Brisa Punta Cana B. V., Barcel Punta Cana y Hotelera B Óvaro, S. A., con sus domicilios sociales ubicados en la carretera Macao, Playa Arena Gorda, B Óvaro, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, debidamente representadas por José Mar ía Acosta Espinosa, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0083212-0, domiciliado y residente en esta ciudad; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Joan Manuel Alc Óntara Javier, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-1577216-2, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Fantino Falco n.º. 4C, esquina Pablo Casals, ensanche Serrallés, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil n.º. 471-2014, dictada por la C Ómara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macor ís, en fecha 31 de octubre de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: DECLARA regular y v Ólido el recurso de apelacin interpuesto por la sociedad de comercio*

MARASUL, S. A., contra la sentencia número 1027-2013 de fecha 20 de agosto del 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, con ganancia de causa en provecho de la sociedad comercial Playa Brisa Punta Cana, B. V. B. J. Varo Beach, S. A., Golf de B. J. Varo, S. A., Barcel. Punta Cana y Hotelera B. J. Varo, S. A., por haberlo gestionado dentro de los plazos y modalidades procesales contemplados en la Ley; SEGUNDO: CONFIRMA la sentencia impugnada en apelación admitiendo la inadmisión de la parte recurrente por falta de calidad e interés y por corresponderse su contenido a la correcta solución del caso y por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; TERCERO: DESESTIMA las pretensiones de la parte recurrente, sociedad de comercio Marasul, S.A., contenidas en el recurso de apelación, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; ACOGE las de la parte recurrida, Playa Brisa Punta Cana, B. V., B. J. Varo Beach, S. A., Golf de B. J. Varo, S. A., Barcel. Punta Cana y Hotelera B. J. Varo, S. A., por reposar en prueba legal; CUARTO: CONDENA a la recurrente, sociedad de comercio Marasul, S. A., al pago de las costas de procedimiento distrayendo las mismas en provecho del Licdo. Joan Manuel Alcántara, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 11 de marzo de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de la parte recurrida de fecha 30 de marzo de 2015; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda B. J. Acosta, de fecha 19 de junio de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la resolución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 13 de abril de 2016 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; en presencia de los representantes legales de la parte recurrente y con la ausencia de los abogados de la recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta decisión por estar de licencia médica.

### LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Marasul, S. A., y como recurrida B. J. Varo Beach, S. A., Golf de B. J. Varo, S. A., Playa Brisa Punta Cana B. V., Barcel. Punta Cana y Hotelera B. J. Varo, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que Marasul, S. A., demandó a B. J. Varo Beach, S. A., Golf de B. J. Varo, S. A., Playa Brisa Punta Cana B. V., Barcel. Punta Cana y Hotelera B. J. Varo, S. A., en rescisión de contratos de arrendamiento y reparación de daños y perjuicios; demandas que fueron fusionadas y declaradas inadmisibles por el tribunal de primer grado sustentado en la falta de objeto, por existir sendas sentencias dictadas por un juzgado de paz según las cuales se declaró la rescisión judicial de los mismos contratos; b) al ser recurrida en apelación, la indicada sentencia fue confirmada por la corte mediante la decisión objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos de la causa; **segundo:** fallo infrapetita; **tercero:** violación a la ley.

En el desarrollo de su tercer medio de casación, valorado en primer lugar a fin de mantener un correcto orden lógico procesal, la parte recurrente sostiene que la corte debió revocar la decisión de primer grado por violación a los artículos 44 y 47 de la Ley 834 de 1978, en razón de que la inadmisión decretada por el juez *a quo* no fue solicitada por la parte demandada, ni se trata de un medio de orden público, por lo que su pronunciamiento de forma oficiosa le estaba vedado al juez.

La alzada, para justificar su decisión, efectuó una subsunción de los motivos del juez de primer grado y los asumió; este a su vez determinó sobre el medio de inadmisión lo siguiente:

*Que ha solicitado la parte demandada la inadmisibilidad de las demandas porque los contratos han sido resueltos o resciliados mediante sentencias del Juzgado de Paz de este Distrito Judicial, de fecha 13/09/10, por lo que han devenido en inadmisibles dichas demandas por falta de calidad e interés; a lo que se ha opuesto la demandante argumentando que este tribunal tiene conocimiento de que los intereses de la compañía se sustentan en los documentos depositados (9) Este tribunal de la observación de los documentos que obran en el expediente No. 186/2010-00747, ha constatado que existen dos sentencias certificadas, emitidas por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey, Provincia de la Altagracia, la primera No. 26/2010 y la segunda No. 27/2010, ambas de fecha 13 de septiembre de 2010, en las que se ordena la rescisión de los contratos de alquileres de inmueble, de fechas 01/03/2005 y 15/05/2005, respectivamente, suscritos entre Marasul, S. A., y B Jvaro Beach, S. A., Golf de B Jvaro, S. A., Playa Brisa Punta Cana B. V., Barcel Punta Cana y Hotelera B Jvaro, S. A., que habiéndose extinguido previamente por vía judicial las obligaciones entre las partes surgidas a consecuencia de los contratos de arrendamiento referidos, y siendo que la pretensión de la demandante es precisamente la rescisión de dichos contratos, las demandas carecen de objeto por lo que ante tales circunstancias procede declarar inadmisibles las demandas fusionadas, como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia, sin necesidad de tocar otros aspectos de las demandas.*

Cabe precisar que los artículos cuya violación se alega establecen que: Art. 44 Constituye a una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada. Art. 47. Los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso.

Respecto a la normativa transcrita, contrario a lo sostenido por la parte recurrente pro el juez de primer grado, sino que a este le fueron sometidas conclusiones precisas y concretas en ese tenor, las cuales debió responder con carácter prioritario dado su carácter perentorio, tal como lo hizo, de manera que al asumir la misma postura la corte a qua no incurrió en violación a los artículos 44 y 47 de la Ley 834 de 1978, sino que, de forma contraria, decidió conforme a esta normativa, por lo que procede desestimar el medio análisis.

En sus medios primero y segundo, reunidos por su vinculación, la parte recurrente aduce que entre los pleiteantes existieron tres contratos de arrendamiento, dos de los cuales fueron resiliados de forma fraudulenta por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey, pero respecto al tercer contrato relativo al local ubicado en la plaza Dominicana del Hotel Golf de B Jvaro, no consta prueba alguna de su disolución. Que las decisiones dictadas no se pronuncian sobre la reparación de los daños y perjuicios en torno a los contratos y el desalojo ilegal, de manera que las demandas sí tienen objeto. Que la parte recurrente fue expulsada de los locales impidiéndosele el acceso al mismo de manera que su derecho de accionar se encontraba vigente al momento de la presentación de las demandas con relación al enunciado local de la plaza Dominicana, de modo que al desconocer estos hechos incurrieron en desnaturalización y fallo infrapetita.

La parte recurrida, de su lado, sostiene que la corte no incurrió en la desnaturalización de los hechos de la causa, toda vez que analizó cada una de las pruebas aportadas por las partes de cuyo examen minucioso constató que los contratos de alquiler suscritos entre la parte recurrente y recurrida habrían sido resiliados mediante las sentencias n.ºs. 26/2010 y 27/2010 de fechas 13 de septiembre de 2010, dictadas por el Juzgado de Paz de Higüey, con anterioridad a la interposición de las demandas lanzadas por Marasul, S. A.

determinando la inexistencia de calidad e interés para actuar en justicia de la parte recurrente, no solo la falta de objeto.

La corte a qua para confirmar la decisión primigenia que declaró inadmisibles los recursos de amparo y de hábeas corpus:

*Al ponderar el presente caso, hemos podido otear que el primer juzgador retuvo, lo cual no ha sido derrumbado en esta alzada, que existen dos sentencias certificadas, expedidas por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey, Nos. 26/2010 y 27/2010, ambas de fecha 13 de septiembre del año 2010, mediante las cuales fue ordenada la rescisión de los contratos de alquiler de inmueble que un día a las partes ahora instanciadas, y que el objeto de esta estancia es precisamente la rescisión de esos contratos, si la parte demandante y recurrente ante este colectivo, tiene calidad o sea facultad para obrar en justicia e interés de proteger una situación jurídica determinada, debemos observar que proviene la demanda inicial en sustentarse en una situación juzgada mediante la cual el ejercicio de la acción en su contra le resultó adverso y que zanjó una diferencia procesal y sustantivamente debidamente juzgada por una jurisdicción competente; que al decidir por sentencia del Juzgado de Paz tanto la validez de embargo como rescisión y desalojo ordenado, y sin que posteriormente, la parte perdedora ejerciera su legítimo recurso de reforma, conforme se observa de la documentación que integra el expediente, lo cual hace que adquiriera dicha decisión el carácter de cosa juzgada; que deviene en contraproducente y frustratoria, la demanda inicial incoada por la recurrente, la entidad Marasul S. A., impetrando la rescisión del contrato de alquiler de los locales comerciales, los cuales habían sido objeto de rescisión por las sentencias del Juzgado de Paz; que en esa vertiente, no hay facultad alguna para accionar en justicia en cuanto a la calidad procesal se refiere de parte de la recurrente; que observamos también, el aspecto procesal de si la entidad Marasul, S. A., tenía interés, después de habersele resciliado el contrato de ambos locales comerciales alquilados, los cuales sufrieron el rigor de la ejecución de toda sentencia de desalojo y que sorpresivamente la afectada no recurrió en apelación; que ya sin poder accionar sobre este aspecto procesal, viene a ser más que frustratorio antijurídico y carente de base legal, la demanda ejercida y que acertadamente, el tribunal a quo, decidió que carece de objeto; que uno de las condiciones para ejercer la acción en justicia es que exista un demandante, un demandado, una causa un objeto y un Juez: que carece de finalidad procesal una acción; que no tiene fundamento jurídico alguno y que no está revestido de los elementos procesales esenciales como es el interés, nato y actual; que permanece constante el criterio doctrinario de que no hay acción sin interés y de que este es la medida de la acción; que el interés y la calidad andan juntos, el que tiene interés tiene calidad y solo tienen calidad, los que pueden ejercer un interés directo y personal, pero debe ser nato y actual; que en ese devenir procesal, ha de confirmarse la sentencia recurrida, haciendo la corte suyas las motivaciones de hecho y de derecho que fijó la Juez de La Altagracia, ya que la parte recurrente no ha probado su calidad e interés en el proceso y ya sin objeto la demanda inicial.*

El análisis de los motivos que constan en la sentencia impugnada, evidencian en un primer orden, que la corte estableció la ausencia de calidad e interés ante falta de objeto, asumiendo y subsumiendo los fundamentos enarbolados por el tribunal a quo; luego de la ponderación de los documentos sometidos a su consideración, a través de los cuales dedujo que la demanda tenía como finalidad principal obtener la rescisión de los contratos de alquiler suscritos entre las partes los cuales habían sido disueltos mediante sentencias dictadas por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey, previo al ejercicio de la acción, de manera que esta resultaba desprovista de objeto.

Es preciso señalar que el vicio de desnaturalización de los hechos como vicio casacional se presenta cuando a los hechos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; en cuanto al fallo infrapetito su equivalencia refiere el vicio denominado omisión de estatuir que se configura cuando los jueces de fondo han obviado decidir parte de las pretensiones concretas y formales que les han sido sometidas.

En la especie sostiene la parte recurrente que los jueces de fondo incurrieron en estos dos vicios en conjunto por haber determinado que los contratos cuya resciliación le fue sometida habrían sido objeto de resciliación judicial de manera previa; sin percatarse que en total se trataba de 3 contratos y que los tribunales decidieron únicamente respecto a 2 de ellos, entre los cuales no figura el que concierne al local denominado "Marazule" ubicado en la plaza Dominicana.

Ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que la Corte de Casación tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance; ejercicio que procede realizar en este caso dado el alegato de desnaturalización de los hechos y documentos.

Contrario a lo expuesto por la parte recurrida, el examen de la decisión de la corte a *quaevidencia* que esta valoró los contratos suscritos entre las partes y al contrastarlos con las decisiones emitidas por el Juzgado de Paz respecto a ellos, determinó que el contrato alegado fue disuelto; que entre las sentencias enunciadas y valoradas por los jueces de fondo emitidas por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey en fecha 13 de septiembre de 2010, que figuran en el expediente abierto con motivo del presente recurso de casación, puede observarse que aquella en la que figura como demandada la entidad Marasul, S. A., se hace alusión precisa en el considerando cuarto de su página 3, que el objeto de su apoderamiento es el contrato de alquiler del local comercial Marasule, ubicado en la plaza Dominicana del hotel Barcel-Bávaro Golf, Municipio de Higüey; y a su respecto declaró su resciliación en la parte dispositiva, de manera que es indudable que los jueces de fondo valoraron la disolución precisa del contrato que sostiene la ahora recurrente no habrían sido objeto de fallo.

En cuanto a la falta de valoración de los daños y perjuicios que pretendió la ahora recurrente en sus demandas iniciales, es preciso hacer hincapié en que el juez de primer grado cuyos motivos asumió la corte, y que han sido transcritos, luego de determinar que el objeto principal del sometimiento era la resciliación de los contratos de arrendamiento y que estos habrían sido disueltos judicialmente, determinó que resultaba innecesario tocar otros aspectos relativos al fondo de la cuestión. Que en efecto, al ser uno de los efectos de las inadmisibilidades, si se acogen, el impedir la continuación o la discusión del fondo del asunto, le está vedado al tribunal o corte apoderada conocer los méritos de las pretensiones del fondo de las partes, más aun aquellas se refieren a peticiones accesorias como en la especie resultaban ser los daños y perjuicios, por lo que la jurisdicción de segundo grado actuó correctamente al eludir estatuir respecto a estos puntos, en tal virtud, la alzada lejos de cometer las violaciones denunciadas, hizo una correcta valoración de los hechos sostenida en una valoración exhaustiva de las pruebas sometidas lo que le condujo a efectuar una correcta aplicación de la ley, razón por la que procede desestimar los medios examinados, y, por vía de consecuencia rechazar el presente recurso de casación.

De conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de la parte gananciosa.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 1, 2, y 65 de la Ley número 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, 44 y 47 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Marasul S. A., contra la sentencia civil número 471-2014 de fecha 31 de octubre de 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Lcdo. Joan Manuel Alcántara Javier, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Napolen R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.