
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 23 de abril de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Landmark Realty Corp.

Abogados: Licdos. Andrés E. Bobadilla, Marcos L. Aquino Pimentel y Flavio Grullón Soñé.

Recurridos: David Taylor Polanco y Rita Alexandra Ogando Caminero.

Abogados: Licdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho, Raimy Ivonne Reyes Reyes y Licdas. Mariellys Almánzar Mata.

Juez ponente: Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **18 de marzo de 2020**, año 177.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Landmark Realty Corp., sociedad comercial organizada y existente de acuerdo a las leyes de la Mancomunidad de las Bahamas, con domicilio social y establecimiento principal en la avenida Abraham Lincoln esquina John F. Kennedy, edificio Centro Comercial Ágora Mall, quinto piso, de esta ciudad, debidamente representada por Dana Cabral, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0897697-8, domiciliada y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a Andrés E. Bobadilla, Marcos L. Aquino Pimentel y Flavio Grullón Soñé, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0039738-0, 001-1772970-7 y 001-1281960-2, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln núm. 295, edificio Caribálico, cuarto piso, sector La Juliade esta ciudad.

En este proceso figuran como recurridos, David Taylor Polanco y Rita Alexandra Ogando Caminero, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0119650-8, domiciliada y residente en esta ciudad, así como las entidades Alinka'S Joyas, S.R.L. y Grupo Nopales MX, S.R.L., sociedades comerciales organizadas y existentes de conformidad a las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional del Contribuyente (RNC) núms. 130913481 y 130924805, con su domicilio social y asiento principal en esta ciudad, ambas representadas por su gerente, Rita Alexandra Ogando Caminero, quienes tienen como abogados constituidos a Carlos Ramón Salcedo Camacho, Raimy Ivonne Reyes Reyes y Mariellys Almánzar Mata, titulares de las matrículas núms. 5090-141-87, 51975-300-13 y 43906-114-11 con estudio profesional abierto en la avenida Sarasota núm. 39, edif. Sarasota Center, tercer nivel, suite 301, sector Bella Vista de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 314-2014 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 23 de abril de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: ADMITE en la forma el recurso de apelación de RITA ALEXANDRA OGANDO CAMINERO, ALINKA'S JOYAS, S.R.L. y GRUPO NOPALES MX, S.R.L., contra la sentencia No. 257/13, emitida el veintidós

(22) de abril de 2013 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 2da. Sala, por ajustarse a la ley y al derecho; **SEGUNDO:** DESESTIMA los medios de inadmisión planteados tanto en cuanto el recurso mismo, como en lo concerniente a la acción en primer grado, implicando esto último la REVOCACIÓN, en todas sus partes, del fallo incidental impugnado; **TERCERO:** ACOGE en su aspecto de fondo la demanda inicial de RITA ALEXANDRA OGANDO CAMINERO, ALINKA'S JOYAS, S.R.L. y GRUPO NOPALES MX, S.R.L. contra los SRES. DAVID R. TAYLOR POLANCO Y LANDMARK REALTY, CORP., y en consecuencia: a) COMPRUEBA Y DECLARA que los únicos inquilinos de los contratos de alquiler suscritos sobre los locales comerciales Nos. 331 y 455 de la plaza comercial "Ágora Mall" de esta ciudad, son las empresas ALINKA'S JOYAS, S.R.L. Y GRUPO NOPALES MX, S.R.L., correspondiéndoles todos los derechos y obligaciones derivadas de tales acuerdos; b) ORDENA a LANDMARK REALTY CORP. y a DAVID TAYLOR P. o a cualquier otro tercero que se encuentre obstruyendo el ejercicio pleno de dichos contratos de alquiler, el cese inmediato de cualesquiera acciones que obstaculicen el pleno y pacífico disfrute de los inmuebles ofrecidos en locación; c) FIJA una astreinte de RD\$1,000.00 diarios computable a partir del tercer día que siga a la notificación de la presente decisión; d) ORDENA su ejecución provisional no obstante cualquier recurso interpuesto en su contra; **CUARTO:** CONDENA a los intimados LANDMARK REALTY CORP. y DAVID ROBERT TAYLOR P., al pago de las costas, con distracción en provecho de los Lcdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho, Bartolomé Pujals Suárez y Alejandro Canera Disla, abogados, quienes aducen haberlas avanzado.

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

En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación de fecha 29 de abril de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 23 de mayo de 2014, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 23 de julio de 2014, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 25 de febrero de 2015, 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; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

Los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero no figuran en la presente decisión, el primero, por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo y el segundo, por haber formalizado su solicitud de inhibición en razón de que conoció y decidió de una demanda en referimiento relativa al proceso seguido en las instancias de fondo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Landmark Realty Corp., y como recurridos, David Robert Taylor Polanco, Rita Alexandra Ogando Caminero, Alinka's Joyas, S. R. L. y Grupo Nopales MX, S. R. L.; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: a) en junio de 2012 Landmark Realty Corp., actuando en calidad de arrendadora y David Robert Taylor Polanco, actuando en calidad de inquilino, suscribieron 3 contratos de alquiler relativos a 3 locales comerciales, 2 en Ágora Mall y el tercero en Sambil; b) en fecha 26 de diciembre de 2012, Rita Alexandra Ogando Caminero y las entidades Grupo Nopales MX, S. R. L., Alinka's Joyas, S. R. L., y La Taquería By Nopal, S. R. L., interpusieron una demanda en declaratoria de beneficiario de contrato de alquiler contra David Robert Taylor Polanco y Landmark Realty Corp., alegando que ellas eran las verdaderas locatarias en los contratos suscritos por David Robert Taylor Polanco, ya que este último no los suscribió actuando en nombre propio sino actuando en nombre y representación de las demandantes; c) dicha demanda fue declarada inadmisibles por falta de calidad por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 00257/2013, del 22 de abril de 2013, sustentándose en que las demandantes no figuraban como partes en

los contratos de arrendamiento objeto de su demanda; d) Rita Alexandra Ogando Caminero, Alinka's Joyas, S. R. L., y Grupo Nopales MX, S. R. L., apelaron esa decisión reiterando sus pretensiones ante la alzada, solo en cuanto a los dos contratos relativos a los locales de Ágora Mall porque las partes habían realizado un acuerdo transaccional con relación al local de Sambil; e) la corte *a qua* revocó la sentencia apelada y acogió la demanda, declarando que las beneficiarias de los contratos de alquiler suscritos eran las empresas Alinka's Joyas, S.R.L., y Grupo Nopales MX, S.R.L., mediante el fallo objeto del presente recurso de casación.

La recurrente invocó los siguientes medios de casación: **primer medio:** falta de base legal, violación al artículo 1165 y 1134 del Código Civil e incorrecta aplicación e interpretación de la ley; **segundo medio:** desnaturalización de los hechos y documentos de la causa.

En el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la recurrente alega que la corte desnaturalizó los hechos de la causa y violó los artículos 1134 y 1165 del Código Civil al considerar que los demandantes eran los verdaderos arrendatarios de la recurrente debido a la existencia de un supuesto mandato conferido por Rita Alexandra Ogando a David Taylor Planco, basándose específicamente en una serie de correos electrónicos cruzados entre estos, a pesar de lo expresado en los contratos de alquiler suscritos entre David Taylor Polanco, en los que los demandantes no figuran como parte y que, en todo caso, ya se encuentran resciliados; que la corte desconoció que en dichos contratos se estipuló claramente que el inquilino no podía ceder los derechos conferidos a terceros sin autorización de la propietaria y que en virtud de que este estaba constituyendo una sociedad comercial, se comprometía a presentarle sus documentos legales a la propietaria con el propósito de que esta autorice la cesión de los derechos de arrendamiento, a falta de lo cual el inquilino debía continuar obligado con los contratos, lo que evidencia la real voluntad de Landmark y del señor David Taylor Polanco al momento de suscribir esos contratos; que la decisión adoptada por la alzada equivale a constreñir a Landmark a contratar con una persona sin su consentimiento.

Los recurridos se defienden de dichos medios de casación alegando que desde el momento de la interposición de la demanda han sostenido con sobradas pruebas que Rita Alexandra Ogando Caminero otorgó un mandato a David Robert Taylor Polanco para que suscribiera los referidos contratos de alquiler actuando en su nombre y representación hasta tanto sean constituidas las sociedades comerciales Alinka's Joyas S. R.L. y Grupo Nopales MX, S.R.L., lo cual era del conocimiento de Landmark Realty Corp., y de su representante, Silvia Rosales, como se verifica por el intercambio de correos entre ella y Rita Alexandra Ogando Caminero de Pritoula, relativos a las gestiones sobre los pagos del alquiler, a la remodelación de los locales, entre otras.

La sentencia impugnada se sustenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...en la instancia precedente la acción original ejercida por Rita A. Ogando y compartes, tendente a que se les reconozca como genuinos locatarios en los convenios de alquiler firmados por David Taylor Polanco con Landmark Realty Corp., propietaria del complejo comercial "Ágora Mall", fue declarada inadmisibile sin examen al fondo por falta de calidad; que esa solución se adoptó muy significativamente atendiendo a la literalidad de los mencionados contratos, porque en ninguno figuran como partes los demandantes ni tampoco se hace alusión a que en ellos el sedicente arrendatario actuara provisto de una procuración; la corte sin embargo, es del criterio de que si lo que se invoca con la acción es el reconocimiento de una titularidad, previo corrimiento del velo en los contratos de alquiler relativos a los locales Nos. 455 y 331 del centro comercial "Ágora Mall", mal pudiera declarársela inadmisibile precisamente con el argumento de que los demandantes no tienen calidad, cuando es justo el reconocimiento judicial de esa calidad lo que buscan a través de su reclamación; que lo contrario supone un contrasentido que a su vez degenera en un círculo vicioso – y hasta probablemente en una franca denegación de justicia- porque no hay forma de saber si los accionantes tendrían o no calidad si no se les da la oportunidad de que lo establezcan mediante la instrucción del fondo de su demanda y la consecuente verificación de si hubo o no hubo un mandato conferido por la SRA. Rita Alexandra Ogando al Sr. David R. Taylor Polanco que antecedería

a las negociaciones de este último con LandmarkRealty Corp.; a nivel de las partes la prueba del contrato de procuración se rige por las reglas del derecho común de modo que en ausencia de una confesión, la exigencia de un documento para su acreditación parece ser imperativa, a menos que, tratándose de un poder otorgado verbalmente, el interesado se encuentre imposibilitado de aportar un escrito y entonces pueda invocar a su favor el Art. 1347 o el 1348 del Código Civil; que en efecto hay en el expediente una importante cantidad de mensajes electrónicos cruzados de septiembre a noviembre de 2012 entre el Sr. David Taylor Polanco y la Sra. Rita Ogando Caminero, así como entre esta y la Sra. Silvia Rosales, ejecutiva de la empresa LandmarkRealty Corp., los cuales no solo sugieren la concurrencia de dicho mandato, sino también que la empresa arrendadora no era ajena a su existencia ni estaba, por tanto, en desconocimiento de que tras las gestiones del Sr. Taylor se hallaba el capital de la Sra. Ogando y su esposo, el Sr. Anatoli Pritoula; que las comunicaciones más arriba indicadas hacen verosímiles, innegablemente, las alegaciones que desde el inicio del proceso vienen formulando los demandantes, a lo que habría que añadir que ni sus fuentes de procedencia ni mucho menos la realidad de su contenido, han sido rebatidos o negados por David Taylor o por LandmarkRealty Corp., situación que los define como auténticos principios de prueba por escrito, cuya fuerza probatoria puede completarse con presunciones o declaraciones de testigos, si los hubiere; que en el correo cursado el once (11) de septiembre de 2012 por David Taylor Polanco a la Sra. Rita Pritoul, el primero ofrece a la segunda un detalle sobre los contratos intervenidos para el arriendo de los locales en los condominios Ágora y Sambil, así como el proceso de constitución de compañías a las que más tarde se traspasaría la administración de los comercios; que el mandatario pone al corriente a su mandante sobre estos temas y le advierte que: “los tres contratos de alquiler están a nombre mío, ya que en su momento de firma no teníamos las empresas creadas”; por su lado, en los correos electrónicos remitidos por la Sra. Silvia Rosales, Directora Comercial de LandmarkRealty Corp., a la Sra. Rita Pritoula en fechas 25/9/2012, 9/10/2012, 13/10/2012 y 26/11/2012, se hacen requerimientos puntuales acerca del aspecto del local en que operaría el restaurante en el área de comida, se anuncia la instalación de tuberías para el acondicionamiento de los baños y se pormenorizan otras informaciones demasiado específicas, las cuales es seguro no se enviarían más que al verdadero dueño del negocio...

En ese tenor la corte *a qua* también expresa que:

...en el marco de la representación todo sucede, en cuanto a la persona que contrata con el representante, como si estuviera entendiéndose con el representado, de suerte que es el representado, y no el representante, el que se convierte en acreedor o deudor; es, como afirman los Mazeaud, que en las relaciones del otro contratante y del representado, el representante, lisa y llanamente, se esfuma; que por fuero de avocación la Corte no solo se limitará a revocar la decisión objeto de recurso, sino que además dará respuesta a la demanda introductiva de instancia, acogéndola por ser justa y reposar en prueba legal; que ya ambas partes habían producido conclusiones al fondo en primer grado, lo que facilita cualquier medida tomada en esa dirección; cabe, finalmente, detenerse en el aserto de que la demanda, según los apelados, no tendría ningún objeto ni razón de ser porque los contratos pactados por LandmarkRealty, Corp., y el Sr. David Taylor Polanco en junio de 2012 fueron “rescindidos” (sic) de mutuo acuerdo por las mismas partes que los habían suscrito; que ciertamente constan en el dossier esos actos bajo firma privada de fecha ocho (8) de enero de 2013, legalizados por la Lic. Berlinda Brugal Paniagua, notario público de los del número del Distrito Nacional: uno con el que se resilia el alquiler del local No. 331 y otro con el que también se hace lo propio respecto del local identificado con el No. 455, ambos del centro comercial “Ágora Mall”; conviene precisar que esa doble resiliación sobreviene con posterioridad a la demanda en declaratoria de beneficiario de los arrendamientos, es decir en momentos en que el poder extendido al Sr. David Taylor Polanco había hecho crisis; que como todo demuestra que los hoy intimantes son los legítimos titulares de los alquileres, siendo entonces posible correr el velo y vincularlos directamente con LandmarkRealty Corp., a propósito de los contratos de referencia,

cualquier actuación ulterior de su antiguo mandatario en alianza con los locadores y sin siquiera esperar el dictamen de la autoridad judicial que ya había sido apoderada del caso, no está llamada a surtir ningún efecto o implicación legal...

La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza, a cuyo tenor, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que tal examen haya sido expresamente requerido por la parte recurrente, como sucede en la especie.

De la revisión de los contratos de alquiler cuya desnaturalización se invoca se advierte que, ciertamente, ambos figuran suscritos por David Taylor actuando a título personal, en los cuales indicó que los locales comerciales alquilados serían destinados al establecimiento de un negocio de venta de joyas llamado Alinka Joyas y de un restaurante de comida mexicana cuyo nombre aún no había sido notificado; también se verifica que en el artículo 15.3 de ambos contratos se estipuló que: "El inquilino reconoce que actualmente está constituyendo una sociedad comercial bajo las leyes de la República Dominicana, por lo que se compromete en un plazo no mayor de sesenta (60) días a suministrar a La Propietaria los documentos legales de la misma a los fines de que El Inquilino proceda a firmar por su cuenta un documento posterior para la cesión de este Contrato a dicha sociedad. Cuya cesión deberá ser aprobada por La Propietaria, y en caso de que la misma sea rechazada El Inquilino continuará obligado de acuerdo al presente Contrato".

Sin embargo, el contenido de dichos contratos no es el hecho controvertido entre las partes en esta litis puesto que en la propia demanda en declaratoria de beneficiario de contrato de alquiler se parte del supuesto de que las sociedades Alinka's Joyas, S. R. L., y Grupo Nopales MX, S. R. L., no figuran como inquilinas en dichos contratos, lo cual no fue desconocido en ninguna parte de la sentencia impugnada.

En realidad lo invocado por las demandantes es que independientemente de lo expuesto en el contrato, el señor David Taylor Polanco gestionó el alquiler de los referidos locales comerciales a nombre y cuenta de la señora Rita Alexandra Ogando Caminero con el objetivo de instalar allí las sociedades comerciales en formación, constituidas con su capital y el de su esposo, quienes serían las verdaderas inquilinas de los locales una vez constituidas y que LandmarkRealty Corp., tenía conocimiento de la existencia de dicho mandato y había consentido y aceptado la referida transacción contractual aunque no se estipulara expresamente en los contratos de alquiler suscritos, lo cual fue establecido por la alzada sustentándose en los correos electrónicos intercambiados entre Rita Alexandra Ogando, David Taylor Polanco y Silvia Rosales, quien figura en los contratos como representante de LandmarkRealty Corp., en los que, a su juicio, se evidenciaba la veracidad de lo alegado por las demandantes porque en ellos se trataban los asuntos relativos al proceso de constitución de las sociedades, su instalación en los locales alquilados, la adecuación del espacio y otros temas propios del contrato de alquiler, los cuales no fueron cuestionados en el presente recurso y ni siquiera se aportaron en casación.

En consecuencia, a juicio de esta jurisdicción, la alzada no desnaturalizó los hechos de la causa ni violó los artículos 1134 y 1165 del Código Civil; en efecto, del contenido de la sentencia impugnada se verifica que la corte ejerció correctamente sus facultades soberanas de apreciación al declarar que a partir de su formal constitución las sociedades Alinka's Joyas S. R. L., y Grupo Nopales MX, S. R. L., se convirtieron en las verdaderas inquilinas de LandmarkRealty Corp., con la aceptación de esta última, sobre todo tomando en cuenta, que según consta en los documentos valorados por la alzada y los aportados por la propia recurrente en apoyo a su recurso, luego de la interposición de esta demanda David Taylor Polanco y LandmarkRealty Corp., suscribieron sendos contratos de rescisión de los contratos de alquiler, en virtud de los cuales dicho señor accedió a los locales alquilados, los desocupó y posteriormente les notificó a las sociedades Alinka's Joyas S. R. L., y Grupo Nopales MX, S. R. L., que todos sus equipos y efectos mobiliarios

que estaban alojados en los locales alquilados habían sido trasladados a una tercera dirección, intimándolas a retirarlos.

Finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes, precisos y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede desestimar los medios examinados y por consiguiente, rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, 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.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por LandmarkRealty Corp., contra la sentencia civil núm. 314-2014 dictada el 23 de abril de 2014 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a LandmarkRealty Corp., al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor de los Lcdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho, Raimy Ivonne Reyes Reyes y Mariellys Almánzar Mata, abogados de la parte gananciosa, quienes han afirmado haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz- Samuel Arias Arzeno- Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.