

SENTENCIA DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2010, NÚM. 34

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 9 de noviembre de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Pimentel Kareh y Asociados, S. A.

Abogados: Dr. Héctor A. Cordero Frías y Lic. José Núñez Cáceres.

Recurrida: Damacarla, S. A.

Abogados: Licdos. Gina Pichardo, Carlos Pérez V., José Ma. Cabral y Santiago Rodríguez.

SALA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 22 de septiembre de 2010.

Preside: José E. Hernández Machado.

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 compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A., entidad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la avenida Bolívar núm. 356, apartamento núm. A-101, Condominio Villas de Gazcue, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Víctor E. Pimentel Kareh, dominicano, mayor de edad, casado, arquitecto, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0063042-5, con domicilio y residencia en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 9 de noviembre de 2006, 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. Gina Pichardo, por sí y por los Licdos. Carlos Rodríguez, José Ma. Cabral y Santiago Rodríguez, abogados de la parte recurrida, Damacarla, S. A.;

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 6 de febrero de 2007, suscrito por el Dr. Héctor A. Cordero Frías y el Licdo. José Núñez Cáceres, 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 2007, suscrito por los Licdos. José María Cabral A., Santiago Rodríguez T., Carlos Pérez V. y Gina Pichardo Rodríguez, abogados de la parte recurrida, Damacarla, S. A.;

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

Visto el auto dictado el 8 de septiembre de 2010, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a las magistradas

Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, juezas de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 29 de octubre de 2008, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita A. Tavares y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que la misma se refiere consta que: a) que con motivo de una demanda en cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo incoada por Damacarla, S. A. contra compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A. (Pikaso), el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó en fecha 22 de octubre del 2004, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se rechazan los incidentes planteados por la parte demandada por improcedentes, mal fundados y por los motivos antes expuestos; **Segundo:** Se declara regular y válida en cuanto a la forma la presente demanda civil en cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo, interpuesta por la Damacarla, S. A., contra la compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A. (Pikaso), y en cuanto al fondo se acogen en todas sus partes las conclusiones de la demandante por ser procedentes en el fondo y reposar en prueba legal y en consecuencia; a) Se condena a la compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A., (Pikaso), al pago de la suma de ciento treinta y cinco mil dólares (US\$135,000.00), o su equivalente en la moneda de curso legal por concepto de alquileres vencidos de los meses de junio del año dos mil dos (2002), contaremos seis (06) meses del año dos mil dos (2002), doce (12) meses del año dos mil tres (2003) y nueve (09) meses del año dos mil cuatro (2004) más el pago de los meses que venzan en el curso del procedimiento; b) Se ordena la resciliación por falta de pago del contrato de alquiler intervenido entre Damacarla, S. A. y la compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A. (Pikaso); c) Se ordena el desalojo de la compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A. (Pikaso) o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando a cualquier título del inmueble ubicado dentro del ámbito de la parcela núm. 220-A-7, del Distrito Catastral núm. 6/1, municipio de los Llanos, San Pedro de Macorís, el cual tiene una extensión de cero (0) hectárea, 26 áreas, 41 centiáreas equivalentes a (2641) metro y 50 decímetros cuadrados; d) Se declara la presente sentencia ejecutoria, no obstante cualquier recurso que contra esta se interponga, solo en lo relativo a los alquileres adeudados; e) Se rechaza el pedimento de condenación de los intereses legales solicitado por la parte demandante en razón de que la ley que lo contempla fue modificada por la ley 183-02, del Código Monetario y Financiero de la República Dominicana; f) Que en lo que respecta al astreinte solicitado por la parte demandante, el mismo se rechaza, por no ser compatible con la naturaleza de este asunto; g) Se condena a la compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A. (Pikaso), al pago de las costas del procedimiento con distracción a favor de los Licdos. Santiago Rodríguez T., Carlos Pérez y Cynthia Joa Rondón, por afirmar haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) que sobre el recurso interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza las conclusiones incidentales promovidas por el apelante sobre el envío por ante la jurisdicción represiva, el sobreseimiento y la inadmisión por los motivos expuestos; **Segundo:** Rechaza en todas sus partes el presente recurso de apelación incoado por la compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A. (Pikaso), mediante actuación procesal núm. 116/2006, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil seis (2006), del ministerial Norberto Martínez Castro, Ordinario de la Sala núm. 2 de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia núm. 064-2006-00003, de fecha dos (2) del mes de enero del año dos mil seis (2006), dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, a favor de Damacarla, S. A., por los motivos precedentemente expuestos; **Tercero:** Confirma en todas sus partes la sentencia núm. 064-2006-00003, de fecha dos (2) del mes de enero del año dos mil seis (2006), dictada por el

Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional; **Cuarto:** Condena a la parte recurrente la compañía Pimentel Kareh y Asociados, S. A. (Pikaso), al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción, en favor de los Licdos. Santiago Rodríguez T., Carlos Pérez y Cinthia Joa Rondon, quienes afirman avanzarlas en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación del artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978; **Tercer Medio:** Violación del artículo 111 de la Constitución de 1994; **Cuarto Medio:** Violación del artículo 330 del Código de Procedimiento Criminal; **Quinto Medio:** Violación del artículo 37 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978; **Sexto Medio:** Violación del artículo 8 de la Ley 17 del 5 de febrero de 1988;

Considerando, que en desarrollo de los medios primero y segundo, los cuales se examinan reunidos por estar relacionados, la recurrente expresa, en síntesis, que tal y como se puede apreciar en el contrato de inquilinato suscrito entre Pimentel Kareh & Asociados, S. A. y el Dr. Carlos Rafael Mejía Feliu en fecha 1ro. de noviembre de 1992, no indica en ninguna de sus partes, que la sociedad de comercio Damacarla, S. A., es la propietaria del inmueble en cuestión; que no figura en los documentos depositados bajo inventario, alguno que demuestre que el Dr. Carlos Rafael Mejía Feliu cedió o en modo alguno transfirió sus derechos del contrato de arrendamiento a favor de persona jurídica alguna, lo cual indica que no habiéndose presentado los documentos probatorios de los aportes en naturaleza hechos por el Dr. Mejía Feliu a favor de la razón social reclamante, y no teniendo la reclamante el justo derecho que le corresponde, nos encontramos frente a una situación de falta de calidad, de conformidad con lo previsto por el artículo 44 de la Ley núm. 834;

Considerando, que en la sentencia impugnada se hace constar que: “este tribunal ha podido establecer: a) La existencia de un contrato suscrito en fecha primero (1) de noviembre del año mil novecientos noventa y dos (1992), entre el Dr. Carlos Rafael Mejía Feliu y la Compañía Pimentel Kareh & Asociados, S. A., que por igual en el expediente reposa una copia del certificado de título núm. 89-59, en virtud de la Segunda Asamblea General Constitutiva de la Compañía Damacarla, S. A. en el cual se hace constar que el Dr. Carlos Rafael Mejía Feliu aportó a la Compañía Damacarla, S. A., la parcela núm. 220-A-7, del Distrito Catastral núm. 6/1, Municipio de los Llanos, San Pedro de Macorís” (sic);

Considerando, que, en la especie, de las motivaciones precedentemente transcritas se puede inferir que, contrario a lo alegado por la recurrente, la Corte a-qua hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos de la causa, al entender, dentro de su poder soberano de apreciación de la prueba, que la actual recurrida sí tenía calidad para demandar en desalojo por falta de pago a la compañía Pimentel Kareh & Asociados, S. A., por haber adquirido la propiedad del referido inmueble mediante el aporte en naturaleza que le hiciera el anterior propietario, Dr. Carlos Rafael Mejía Feliu;

Considerando, que si bien es cierto que las convenciones legalmente formadas sólo tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho y que el contrato de arrendamiento de referencia fue suscrito, como se ha dicho, entre el Dr. Carlos Mejía Feliu y Pimentel Kareh & Asociados, S. A., no es menos cierto que, en la especie, la entidad Damacarla S. A. pasó a formar parte de esa convención desde el momento mismo en que se le transmitió la propiedad del inmueble en cuestión, ya que con esa transferencia automáticamente quedó subrogada en los derechos que sobre el mismo tenía el Dr. Carlos Rafael Mejía Feliu; que, por las razones dadas precedentemente, procede rechazar los medios estudiados por carecer de fundamento;

Considerando, que en su tercer medio la recurrente alega que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 111 de la Constitución vigente a la fecha de la formulación del contrato de arrendamiento, y en

el cual se establece “que la unidad monetaria es el peso oro”, tal como se aprecia en dicho contrato, el mismo ha sido formulado en una moneda extranjera, situación que se aparta de los postulados del señalado artículo, en su párrafo IV;

Considerando, que, si ciertamente, el artículo 111 de la indicada Constitución de la República impone el curso obligatorio del “peso oro”, como moneda de curso legal para todas las operaciones y transacciones que se realicen en territorio nacional, lo que en principio, por su carácter constitucional se impone sobre cualquier otra ley o disposición legal, no menos cierto es que el mismo artículo 111, en su párrafo III, deja en manos de la Junta Monetaria la regularización del sistema monetario y bancario de la nación, prohibiendo en el párrafo IV la circulación del papel moneda que no sea el peso oro dominicano; que también es verdad que esta prohibición está regulada por leyes adjetivas, y que por aplicación de las disposiciones del artículo 8, ordinal 5 de la Constitución, las leyes adjetivas “no pueden ordenar más que lo que es justo y útil para la comunidad...”, esto es, que las leyes deben obedecer al criterio de la razonabilidad; que, en ese sentido, el artículo 2 de la Ley Monetaria núm. 1528 del 9 de octubre del año 1947, expresa que “los precios, impuestos, tasas, honorarios, sueldos, salarios, contratos y obligaciones de cualquier clase o naturaleza que deban ser pagados, cobrados, ejecutados en la República Dominicana, se expresarán y liquidarán exclusivamente en pesos. Toda cláusula calificativa o restrictiva que interponga pagos en plata y oro metálico, monedas o divisas extranjeras o cualquier unidad monetaria que no sea el peso, será nula”; que, sin embargo, el mismo artículo 2 de la Ley Monetaria establece también, que “no obstante, dicha nulidad no invalidará la obligación principal, cuando esta pueda interpretarse en términos de la unidad monetaria nacional, caso en el cual se liquidarán las respectivas obligaciones en pesos, efectuando la conversión sobre la base de las paridades legales correspondientes, ya sea al término de la celebración del contrato o bien al momento del pago según resulte más favorable al deudor”; que del texto legal precedentemente transcrito se sigue que el sólo hecho de pactar el pago de una obligación contractual que ha de ser ejecutada en territorio nacional en una moneda diferente al signo monetario nacional, no tiene por efecto anular la obligación, sino que la misma subsiste para las partes contratantes, aún cuando no sea oponible a terceros; que el criterio que antecede se encuentra robustecido por el artículo 2 de la Ley 251-64 del 1964, el cual dispone que toda persona, sea física o moral, está obligada a canjear al Banco Central de la República Dominicana, a través de los bancos comerciales habilitados por la Junta Monetaria para negociar divisas o cambio extranjero, la totalidad de las divisas que adquiera por cualquier concepto, al tipo legal de cambio, dentro de las normas que al efecto dicte la Junta Monetaria; que, en ese sentido, es preciso convenir en que, contrariamente a lo alegado por la parte recurrente, el contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre del año 1992, no es nulo de pleno derecho, sino que es válido entre las partes y que el cumplimiento de la obligación de pago contenida en el mismo y convenida en moneda extranjera, específicamente, en dólares, está sujeta a las disposiciones del artículo 2 de la Ley núm. 251-64 del año 1964, disposición de orden público; que, por tales motivos, procede desestimar el medio analizado;

Considerando, que la recurrente en su cuarto medio se limita única y exclusivamente a hacer la enunciación de la violación del texto legal, sin desarrollo alguno del medio; que para cumplir con el voto de la ley no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio o texto legal, sino que es preciso que se exprese en qué ha consistido la violación a ese principio o texto legal; que, en ese orden, la parte debe articular un razonamiento jurídico que le permita determinar a la Suprema Corte de Justicia si en el caso ha habido o no violación a la ley; que, en el presente caso, la recurrente en su memorial no motiva ni explica en qué consiste la alegada transgresión al artículo 330 del Código de Procedimiento Criminal ni tampoco señala en qué parte de la sentencia se ha verificado tal violación, motivo por el cual esta Corte de Casación no está en aptitud de examinar el referido medio por carecer

de sustentación; que, por tanto, dicho medio debe ser desestimado;

Considerando, que la recurrente sostiene en sus medios quinto y sexto, reunidos para su estudio por su estrecha vinculación, que la referida demanda no se encuentra encabezada por una certificación de consignación o no de valores, expedida por el Departamento de Alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana, conforme se puede apreciar al inicio del acto núm. 489/2004, introductorio de la demanda original, ya que la página 1 del mismo no contiene el texto integrado copiado in extenso o fotocopiado de la certificación de fecha 13 de agosto de 2004; que la referida certificación no puede formar parte de la demanda en cuestión, introducida en fecha 23 de septiembre de 2004, es decir, después de haber transcurrido 43 días de su expedición, por tanto, se encuentra caduca para fines legales; que el valor jurídico o fuerza de las certificaciones del Banco Agrícola de la República Dominicana tienen un término de vigencia de 30 días a partir de su expedición; que el artículo 8 de la Ley 17/88 establece claramente que ninguna demanda en pago de los valores resultantes del contrato de inquilinato, podrá cursar sin estar encabezada por una certificación del Banco Agrícola, y la demanda en cuestión, no está encabezada con dicha certificación, lo cual hace nula la demanda en pago de alquileres adeudados de que se trata; que, además, dicha certificación no se ajusta a la verdad; que el artículo 37 de la Ley 834 dispone que ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no está expresamente prevista por la ley, salvo en caso de incumplimiento de una formalidad sustancial o de orden público. La nulidad no puede ser pronunciada, sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuando se trate de una formalidad sustancial o de orden público; que la demanda le ha generado agravios y perjuicios a Pimentel Kareh & Asociados, S. A., pues no siendo deudor de la demandante Damacarla, S. A. se le está reclamando una suma que no se corresponde con el monto real, ni mucho menos es el valor cierto de las obligaciones contraídas;

Considerando, que en el fallo atacado, también, se hace constar lo siguiente: “Resulta: Que además de los documentos enunciados precedentemente, este tribunal tuvo a bien ponderar los siguientes:...8) Copia Certificación de depósito de alquiler de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004)”;

Considerando, que el artículo 8 de la Ley núm. 17-88, sobre Deposito de Alquileres en el Banco Agrícola de la República Dominicana, establece que “no se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al Control de Alquileres y Desahucio, a sus delegados provinciales o a la Comisión de Apelaciones, establecida según el Artículo 26 del Decreto núm. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, ni al Juzgado de Paz y tribunales ordinarios, con fines de modificación de contratos de inquilinatos, desalojo, o para el cumplimiento de obligación contractual o legal derivada del contrato, hasta que el demandante, propietario o inquilino presente recibo original o certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, demostrativo del haberse realizado el depósito previsto en el artículo 1 de ésta ley” (sic); artículo relativo al depósito de las sumas exigidas a los inquilinos como depósito, adelanto, anticipo u otra denominación para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento del cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato de alquiler;

Considerando, que del señalado artículo nace la obligación, sobretodo para la parte demandante, de presentar la aludida certificación del Banco Agrícola antes de que se le dé curso a su demanda; que como se evidencia del estudio de la sentencia impugnada, los jueces del fondo al momento de fallar tuvieron en su poder la referida certificación, lo que le permitió adoptar esa decisión; que, siendo esto así, la demandante original cumplió con su obligación en ese sentido, por lo que esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, estima correctas y suficientes las razones expuestas por la Corte a-quá en el fallo atacado para descartar los agravios de referencia, ya que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, por tanto, procede desestimar los medios quinto y sexto por carecer de

fundamento y con ello el presente recurso.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Pimentel Kareh & Asociados, S. A., contra la sentencia dictada en segundo grado por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 9 de noviembre de 2006, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción en provecho de los Licdos. José María Cabral A., Santiago Rodríguez Tejada, Carlos Pérez V. y Gina Pichardo Rodríguez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 1ro. de septiembre de 2010, años 167º de la Independencia y 148º de la Restauración.

Firmado: José E. Hernández Machado, Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous. 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