

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 4 de marzo de 2008.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Utopatomanatito, S. A.
Abogados:	Dres. Gustavo Mejía Ricart y Carlos Quitero del Rosario Ogando.
Recurridos:	Manuel Antonio Mejía Mejía y Carlos José Martín Leal Delgado.
Abogados:	Dra. Alba Surelis Vallejo y Dr. Alejandro Sócrates del Orbe Báez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 10 de diciembre de 2014.

Preside: Julio César Castañón Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 Utopatomanatito, S. A., empresa constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por la Licda. Miriam Astudillo, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0000889-5, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 092, dictada el 4 de marzo de 2008, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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 Dra. Alba Surelis Vallejo, por sí y por el Dr. Alejandro Sócrates del Orbe Báez, abogados de la parte recurrida Manuel Antonio Mejía Mejía y Carlos José Martín Leal Delgado;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: **Único:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces de fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de septiembre de 2008, suscrito por los Dres. Gustavo Mejía Ricart y Carlos Quitero del Rosario Ogando, abogados de la parte recurrente Utopatomanatito, S. A., 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 25 de septiembre de 2008, suscrito por la los Dres. Alba Surelis Vallejo y Alejandro Sócrates del Orbe Báez, abogados de la parte recurrida Manuel Antonio Mejía Mejía y Carlos José Martín Leal Delgado;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional, la Ley núm. 25, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley núm.

3726, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 14 de julio de 2010, estando presentes los jueces, Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 1ro. de diciembre de 2014, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados, Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 del 20 de mayo de 1940, 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: a) que con motivo de la demanda en rescisión de contrato, lucro cesante y daños emergentes de derechos y simulación de actuaciones incoada por los señores Manuel Antonio Mejía y Mejía y Carlos José Martín Leal Delgado, contra Utopatomanatito, S. A., la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 18 de enero de 2007 la sentencia civil núm. 0037/2007, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara buena y válida en cuanto a la forma la demanda en RESCISIÓN DE CONTRATO, LUCRO CESANTE Y DAÑOS EMERGENTES DE DERECHOS Y SIMULACIÓN DE ACTUACIONES, interpuesta por los señores MANUEL ANTONIO MEJÍA Y MEJÍA y CARLOS JOSÉ MARTÍN LEAL DELGADO contra el señor LUIS EUFEMIO JORGE MERCADO y la entidad UTOPATOMANATITO, S. A. mediante acto No. 133/2004, instrumentado en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil cuatro (2004) por el Ministerial KELVINS ESTEBAN NOVA MARQUEZ, Alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesta conforme al derecho que rige la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, en relación ambos codemandados, señor LUIS EUFEMIO JORGE MERCADO y compañía UTOPATOMANTITO, S. A. (sic), la demanda en SIMULACIÓN DE ACTUACIONES, por las razones antes indicadas; **TERCERO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, en relación al señor LUIS EUFEMIO JORGE MERCADO, las demandas en RESCISIÓN DE CONTRATO, Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, por los motivos precedentemente expuestos; **CUARTO:** ACOGE, en cuanto al fondo, en relación a la compañía UTOPATOMANTITO, S. A. (sic), las demandas en RESCISIÓN DE CONTRATO y REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS, por las motivaciones antes expuestas y en consecuencia: a) RESCINDE el contrato de alquiler intervenido entre la entidad comercial UTOPATOMANATITO, S. A., y los señores MANUEL ANTONIO MEJÍA Y MEJÍA y CARLOS JOSÉ MARTÍN LEAL DELGADO; b) CONDENA a la entidad comercial UTOPATOMANTITO, S. A. (sic), al pago de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$150,000.00) a favor de los señores MANUEL ANTONIO MEJÍA Y MEJÍA y CARLOS JOSÉ MARTÍN LEAL DELGADO, más el pago de un 1% de interés mensual, calculado a partir de la interposición de la demanda en justicia, como justa reparación por los daños y perjuicios causados; **QUINTO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por los motivos antes indicados”; b) que no conforme con dicha decisión la entidad Utopatomanatito, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la misma mediante acto núm. 2024/2007, de fecha 11 de junio de 2007, instrumentado por el ministerial William Radhamés Ortiz Pujols, alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó el 4 de marzo de 2008, la sentencia civil núm. 092, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación interpuesto por la compañía UTOPATOMANATITO, S. A., contra la sentencia No. 0037/2007, relativa al expediente No. 037-2005-0725, de fecha dieciocho (18) de enero de 2007, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de los señores MANUEL ANTONIO MEJIA y MEJIA y CARLOS JOSE MARTÍN LEAL DELGADO, por ser conforme a derecho; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el referido recurso de apelación y en consecuencia CONFIRMA la decisión recurrida con la modificación siguiente: en cuanto al ordinal cuarto, letra b), se elimina el 1% de interés mensual, por los motivos antes indicados; **TERCERO:** CONDENA a la recurrente compañía UTOPATOMANATITO,

*S.A., al pago de las costas del procedimiento en provecho del DR. ALEJANDRO SÓCRATES DEL ORBE y LICDA. ALBA SURELIS VALLEJO, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;*

Considerando, que la recurrente propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación la recurrente alega que la corte a-qua desnaturalizó los hechos puestos en causa por los demandantes originales ya que su demanda inicial en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios estaba fundamentada en abuso de poder y en los artículos 1383 y 1384 del Código Civil dominicano, pero, dicho tribunal sustentó sus motivaciones en algunas de las adoptadas por el juez de primer grado cuando expresa que “la compañía Utopatomanatito, S. A., debió poner en causa a los inquilinos y comunicarles la situación existente con sus acreedores para resiliar dicho contrato y de esa forma ellos poner su establecimiento en otro lugar y evitar el desalojo en su contra”, con lo que adujo, de manera oficiosa, hechos no argüidos o pretendidos por su contraparte;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella hace referencia se desprende que: a) en fecha 1 de enero de 1991, Ernestina Guzmán Vda. Mejía Ricart arrendó el apartamento núm. 251-1 de la calle Palo Hincado a los señores Manuel Antonio Mejía y Mejía y Carlos Leal para fines de negocios, por la suma de ochocientos pesos (RD\$800.00) mensuales; b) posteriormente, los pagos de dicho alquiler se realizaron en manos de la compañía Utopatomanatito, S. A., quien figuró como propietaria del inmueble alquilado; c) dicho inmueble fue objeto de un embargo inmobiliario seguido por Catherine Risk Báez en perjuicio de Utopatomanatito, S. A., que culminó con una sentencia de adjudicación dictada a favor de Luis Eufemio Jorge Mercado en fecha 19 de marzo de 2003; d) en fecha 15 de mayo de 2003, Luis Eufemio Jorge Mercado notificó la sentencia de adjudicación a Relojería Groba, Delicatesen Arau, Instituto Psicopedagógico Juan XXVII, Centro de Estudios Unión, Fundación Hombre y Universo, Clínica de Abogados y Notarios, Peluquería Victoria, Farmacia Caribe, Cafetería 5 y 10, Viajes Golán y Utopatomanatito, S. A., mediante acto núm. 1018/2003, instrumentado por el Ministerial William Ortiz Pujols, alguacil ordinario de la Corte de Santo Domingo; e) en fecha 11 de marzo de 2004, Manuel Antonio Mejía y Mejía y Carlos Martín Leal Delgado interpusieron una demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Luis Eufemio Jorge Mercado y Utopatomanatito, S. A., mediante acto núm. 133/2004, instrumentado por el ministerial Kevins Esteban Nova Márquez, alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual fue acogida parcialmente en perjuicio de Utopatomanatito, S. A., mediante sentencia que fue confirmada en sus principales aspectos por la corte a-qua a través del fallo hoy impugnado en casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada también se hace constar que la corte a-qua confirmó la condenación a Utopatomanatito, S. A., al pago de una indemnización a favor de los demandantes originales por considerar que dicha entidad “debió poner en causa a sus inquilinos y comunicarles la situación existente con su acreedor para resiliar dicho contrato y de esta forma ellos poner su establecimiento comercial en otro lugar y evitar el desalojo en su contra, con las inevitables molestias e inconvenientes que ello acarrea”;

Considerando, que 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 apoderados del fondo del litigio han dotado los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance; que en el acto contentivo de la demanda original, núm. 133/2004, antes descrito, se advierte que para sustentar la misma los demandantes originales expresaron, entre otros alegatos, los siguientes: “A que, mis requeridos en un acuerdo de aposento previo, y en la cuestión y forma que será demostrado en el plenario, dado que el propietario de los inmuebles situados en la calle esquina Palo Hincado y El Conde, Zona Colonial, Distrito Nacional, en donde por más de cuarenta (40) años mis requerientes son signatarios de un contrato de inquilinato, y donde funcionan una serie de negocios que sirvieron de sustento a decenas de familias, y por esta razón y la imposibilidad de elevar aún mucho más los precios de los alquileres del referido inmueble, es que crean una bellaca idea de simular un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, y su evidente incumplimiento con la finalidad de que un tercero de nombre Luis Eufemio Jorge Mercedes, se hiciera adjudicatario del inmueble (en virtud) del crédito que la señora

Catherine Risk Báez, en contra de la razón social Utopatomanatito, S. A., supuestamente tiene para esa empresa; A que (en) el curso de todo el proceso, los inquilinos no fueron puestos en mora, como lo demuestran las documentaciones pertinentes, y además los contratos de inquilinato fueron convenidos y pactados con anterioridad al préstamo o la obligación contractual que devino en este simulado embargo inmobiliario; A que sin rescindir los contratos de arrendamientos, mis requeridos procedieron a desalojar a mis requerientes, utilizando la Fuerza Pública “;

Considerando, que de la lectura de los alegatos transcritos anteriormente se evidencia que, contrario a lo alegado, la demanda original no solo estaba fundamentada en un supuesto abuso de poder sino además en la falta de comunicación a los inquilinos sobre el proceso de embargo inmobiliario que tenía por objeto el inmueble alquilado, tal como fue retenido por la corte a-qua; que, en consecuencia, esta jurisdicción es de criterio de que en la especie, la corte a-qua, al estatuir en el sentido expuesto, ejerció correctamente sus facultades soberanas en la apreciación de la demanda original, ponderándola con el debido rigor procesal y otorgándole su verdadero sentido y alcance, razón por la cual el medio examinado carece de fundamento y procede desestimarlo;

Considerando, que en el desarrollo de su segundo medio de casación la recurrente alega que la corte a-qua no dio una explicación del marco legal o norma contractual que obligaba a la recurrente a informarle a los recurridos la situación con sus acreedores por lo que violó flagrantemente el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil en cuanto a la necesaria exposición de los puntos de hecho y de derecho en que fundamenta su dispositivo;

Considerando, que, conforme al criterio jurisprudencial constante, las obligaciones establecidas en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, imponen los jueces del orden judicial la obligación de motivar sus sentencias y de hacer constar determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustentación, así como las circunstancias que dan origen al proceso; que, sin embargo, también ha sido juzgado que no existe una fórmula sacramental para la satisfacción de dicho deber de motivación; que, en efecto, a juicio de este tribunal, la falta de transcripción y de una explicación detallada de los textos legales en que se sustenta una decisión es insuficiente para determinar su casación cuando del contenido de la sentencia se advierten los elementos que justifican la solución adoptada por los jueces de fondo y en ella se advierte una correcta aplicación del derecho, tal como sucede en la especie, puesto que, en la parte final de la sentencia, la corte a-qua citó los artículos 1184, 1315 y 1719 del Código Civil como sustento de su decisión y en virtud de los mismos consideró que el arrendatario comprometió su responsabilidad civil al omitir informarle a sus inquilinos sobre el procedimiento de embargo que tenía por objeto el inmueble alquilado; que el criterio de la corte a-qua es acertado puesto que, es indudable que la responsabilidad civil retenida tiene su origen en el incumplimiento de una obligación derivada del contrato de arrendamiento, en efecto, la obligación de información de los hechos relevantes es inherente a todas las relaciones contractuales en virtud del principio de buena fe establecido en el artículo 1134 del Código Civil y además, en este caso, tiene una vinculación evidente con la obligación de dejar al arrendatario el disfrute pacífico de la cosa por el tiempo del arrendamiento a que se refiere el artículo 1719, numeral 3 del Código Civil, puesto que el embargo del inmueble alquilado constituye un evento con implicaciones jurídicas potencialmente perturbadoras de dicho disfrute pacífico; que, por los motivos expuestos, es evidente que la corte a-qua no violó el Art. 141 del Código de Procedimiento Civil y, por lo tanto, procede rechazar el medio examinado;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada revela que la misma, contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Utopatomanatito, S. A., contra la sentencia civil núm. 092, dictada el 4 de marzo de 2008, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra copiado en parte anterior de esta sentencia; **Segundo:** Condena a Utopatomanatito, S. A., al pago de las costas del procedimiento, sin distracción por no haber sido solicitada por los abogados de la parte recurrida.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 10 de diciembre de 2014, años 171º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella y José Alberto Cruceta Almánzar. Grimilda Acosta, Secretaria 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.