

SENTENCIA DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015, NÚM. 13

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Romana, del 20 de diciembre de 2013
Materia:	Civil.
Recurrente:	Caibarien, SRL (Hotelera Sirenis Dominicana, S. A.).
Abogado:	Lic. Roberto E. Ramírez Moreno.
Recurrido:	DEACO DOMINICANA, C. X A.
Abogados:	Lic. Marcos Peña Rodríguez y Licda. Rosa E. Díaz Abreu y Dres. Laura Medina Acosta y Sixto Martínez.

LAS SALAS REUNIDAS

Inadmisible.

Audiencia pública del 30 de septiembre de 2015.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la Sentencia No. 1222/2013 de fecha 20 de diciembre de 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Deaco Dominicana, C. Por. A., con su RNC. No. 1-01-86523-7, parte demandada en el presente proceso, debidamente representada por el señor Pedro Sepúlveda Miniño, dominicano, mayor de edad, casado provisto de la vigente cédula de identidad personal y electoral marcada con el No. 001-0751552-0, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, debidamente representado por sus abogados constituidos y apoderados especiales Lic. Roberto E. Ramírez Moreno, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la vigente cédula de identidad personal y electoral marcada con el No. 026-0019148-6, abogados de los Tribunales de la República conforme a la matricula expedida por el Colegio Dominicano de Abogados con el No. 035583-623-07, Dra. Jocasta E. Gil Reyes, dominicana, mayor de edad, casada, provista de la vigente cédula de identidad personal y electoral marcada con el No. 026-0078570-9, abogado de los Tribunales de la República Dominicana conforme a la matricula expedida por el Colegio Dominicano de abogados con el No. 27022-760-03, residente en la ciudad de La Romana, con estudio de abogado abierto en uno de los despachos de (Ramírez & Gil Abogados Consultores), ubicado en la calle ámbar #187, edificio ELGER, Suite 1 y 2 primer nivel del sector Papagayo de la ciudad de la Romana, donde hace formal elección de domicilio a los fines relativos a la presente instancia;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 16 de enero de 2014, suscrito por el Licdo. Roberto E. Ramírez Moreno, abogado de la parte recurrente;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 13 de marzo de 2014, suscrito por la sociedad Caibarien, SRL (Hotelera Sirenis Dominicana, S. A.), entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en el Hotel Sirenis Cocotal Beach Resort & Casino, en la Playa Uvero Alto, Punta Cana, provincia La Altagracia, República Dominicana, debidamente representada por su Director de Operaciones, Luis González López, de nacionalidad mexicana, mayor de edad, casado, titular del Pasaporte No. G11565272, domiciliado en la Playa Uvero Alto, Punta

Cana, provincia La Altagracia, República Dominicana, por órgano de sus abogados constituidos y apoderados especiales los Licdos. Marcos Peña Rodríguez y Rosa E. Díaz Abreu y los Dres. Laura Medina Acosta y Sixto Martínez, dominicanos, mayores de edad, abogados de los tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0167246-7, 001-1119437-9, 001-01635641-1 y 028-0036325-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la Oficina de Abogados Jiménez Cruz Peña, sita en el piso catorce de la Torre Citi en Acrópolis, ubicada en la avenida Winston Churchill, en el sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional y domicilio ad-hoc en la oficina del Dr. Sixto Martínez, sito en la General Santana No. 93 (Frente al Boulevard), de la ciudad de Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, lugar donde la sociedad Caibarien, SRL, ha hecho formal elección de domicilio para los fines y consecuencias legales del presente acto;

Oídos: A los Licdos. Marcos Peña Rodríguez y Rosa E. Díaz Abreu y los Dres. Laura Medina Acosta y Sixto Martínez, abogados de la parte recurrida.

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 01 de julio de 2015, estando presentes los Jueces: Miriam Germán Brito, Jueza Segunda Sustituta del Presidente, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almanzar, Esther Elisa Agelán Casanova, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Francisco Ortega Polanco Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como los Magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Banahi Báez de Geraldo y Antonio Otilio Sánchez Mejía, Jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General;

En aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación;

Visto: el auto dictado en fecha diecisiete (17) de septiembre del año dos mil quince (2015), mediante el cual el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Julio Cesar Castaños Guzmán, Manuel Ramón Herrera Carbuccioni, Martha Olga García Santamaría, Fran Euclides Soto Sánchez y Alejandro Moscoso Segarra, jueces de esta Suprema Corte de Justicia, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando, que, la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de una demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de inquilinato y desalojo incoada por la Hotelera Sirenis Dominicana, S. A., en contra de Deaco Dominicana, C. por. A., el Juzgado de Paz del Distrito Municipal de la Otra Banda, Higüey, dictó en fecha 17 de septiembre de 2007, la Sentencia No. 19/2007, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: SE RECHAZAN las conclusiones incidentales presentadas por la parte demandada (incompetencia, sobreseimiento e inadmisibilidad), por los motivos expuestos; **SEGUNDO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, las presentes demandas por haber sido hecha de acuerdo a la Ley; **TERCERO:** En cuanto al fondo, CONDENA a la compañía DEACO DOMINICANA, C. X A., a pagar a la compañía HOTELERA SIRENIS DOMINICANA, S. A., la suma de TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL DÓLARES NORTEAMERICANOS (US\$318,000.00) o su equivalente en PESOS DOMINICANOS al precio oficial del Dólar Norteamericano, por concepto de alquileres vencidos y no pagados; **CUARTO:** DECLARA rescindidos los contratos de alquiler intervenidos entre DEACO DOMINICANA, C. X A. y HOTELERA SIRENIS DOMINICANA, S. A., de fecha 1 de enero del año 2002, relativos a los locales comerciales 4 de derecha; 4 de izquierda y 5 de izquierda, situados en la Avenida Ibiza que da acceso a los Hoteles Sirenis, por falta de cumplimiento de la obligación de pago del precio de los alquileres; y en consecuencia, se ordena el desalojo de DEACO DOMINICANA, C. X A., de los locales comerciales antes descritos; **QUINTO:** ORDENA la ejecución provisional de la presente sentencia no obstante cualquier recurso que contra la

*misma se interponga, pero bajo la condición de que, previamente, la misma sea notificada y sea interpuesta una fianza por la suma de UN MILLÓN DE PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$1,000,000.00) con una compañía aseguradora o depósito en efectivo en el BANCO AGRÍCOLA DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, a los intereses fijados por dicha institución bancaria para los depósitos a plazo fijo; **SEXTO:** CONDENA a la compañía DEACO DOMINICANA, C. X A., al pago de las costas del procedimiento y se ordena la distracción de las mismas a favor y provecho del DR. SAMIR CHAMI ISA y LIC. SANDRA MONTERO, abogado que afirma (sic) estarlas avanzando en su totalidad” (sic);*

- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por Deaco Dominicana, C. por A., en contra de la Compañía Hotelera Sirenis Dominicana, S. A., contra dicho fallo intervino la sentencia dictada por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primer Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, quien dictó la Sentencia No. 309/2009, de fecha 30 de junio de 2009, cuyo dispositivo es el siguiente:

“PRIMERO: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la sociedad de comercio DEACO DOMINICANA, C. X A., contra la Sentencia No. 19/2007, dictada en fecha 17 de septiembre del 2007, por el Juzgado de Paz del Distrito Municipal de La Otra Banda, Municipio de Higüey, por haber sido hecho conforme al derecho; SEGUNDO: En cuanto al fondo, se rechazan en todas sus partes las conclusiones de la parte recurrente, tanto respecto de los incidentes propuestos como sobre el fondo del recurso, por los motivos expuestos; TERCERO: Se confirma en todas sus partes la sentencia No. 19/2007, dictada por el Juzgado de Paz del Distrito Municipal de La Otra Banda, Municipio de Higüey en fecha 17 de septiembre del 2007; CUARTO: Se condena a la sociedad de comercio DEACO DOMINICANA, C. X A. al pago de las costas causadas y se ordena su distracción a favor del DR. SAMIR CHAMI ISA y de la LICDA. SANDRA MONTERO, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”.(sic);

- 3) La sentencia arriba descrita fue objeto de un recurso de casación interpuesto por Deaco Dominicana, C. por A., en contra de la Compañía Hotelera Sirenis Dominicana, S. A., emitiendo al efecto la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia su sentencia de fecha 10 de octubre de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Casa en sus ordinales, segundo, en cuanto al fondo del recurso, tercero y cuarto, la sentencia núm. 309/2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, el 30 de junio de 2009, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto, así delimitado, a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en las mismas atribuciones; Segundo: Rechaza en sus demás aspectos el presente recurso de casación; Tercero: Compensa las costas.” (sic);

Considerando, que, la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, al casar y enviar el conocimiento del asunto por ante la Corte A-qua, fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

“Considerando, que no consta en la sentencia impugnada ni en ninguno de los documentos a que ella se refiere, de donde pueda inferirse que la actual recurrente propusiera, mediante conclusiones formales, ante la corte a-qua, el alegato de que pocos clientes visitan los locales comerciales alquilados por la sociedad Deaco Dominicana, C. por A., debido a las condiciones deplorables de los mismos, lo cual genera grandes pérdidas económicas; que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, por lo que procede declarar inadmisibile el referido aspecto del quinto medio de casación, por constituir medios nuevos;

Considerando, que en relación al alegato del arrendador de que el arrendatario incumplió sus obligaciones, y por tanto se abstuvo del cumplimiento de sus obligaciones en virtud de la excepción non adimpleti contractus, el tribunal a-quo en los motivos de su decisión para rechazar dicho pedimento, expresa, “que la excepción “non adimpleti contractus”, invocada por la recurrente como justificación de su falta de pago de los alquileres no tiene aplicación en el caso que nos ocupa, ya que el contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmático perfecto de ejecución sucesiva, en que la obligación principal del arrendador es la de procurar al arrendatario el uso del objeto dado en arrendamiento y la obligación principal de éste, es la de pagar el precio acordado, por lo que, al abstenerse

la arrendataria de pagar el precio de los alquileres, ella, por su parte ha continuado usufructuando los inmuebles recibidos en arrendamiento, o por lo menos no ha alegado que haya sido privada de ello, por lo que la arrendadora ha continuado cumpliendo para con ella su obligación principal: la de facilitar a la arrendataria el usufructo de los inmuebles dados en arrendamiento” concluyen los razonamientos del tribunal a-quo;

Considerando, que es importante destacar que el artículo 1709 del Código Civil, dispone que “La locación de las cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo, y por un precio determinado que ésta se obliga a pagarle”, estableciéndose de esta forma que la obligación principal del arrendatario es la de pagar el precio, y la del arrendador la de entregar la cosa alquilada;

Considerando, que si bien la excepción “non adimpleti contractus” o excepción de incumplimiento contractual, en principio solo se puede invocar sobre el incumplimiento de las obligaciones principales de los contratos; sin embargo, también puede invocarse la excepción por el incumplimiento parcial de las obligaciones o el incumplimiento de las obligaciones accesorias, como ocurrió en la especie, cuando dicho incumplimiento haya causado un grave daño a una parte, que sea proporcional a que pueda incumplir con su obligación principal;

Considerando, que ciertamente como alega la ahora recurrente, Deaco Dominicana, C. por A., el juez a-quo no se pronunció sobre sus conclusiones en el sentido de que su incumplimiento obedeció a que la recurrida, Hotelera Sirenis, S. A., incumplía con obligaciones accesorias del contrato referentes al mal funcionamiento de la unidad de aire acondicionado, filtraciones por vicios de construcción y venta en mercadillos dentro del complejo hotelero de mercancías que hacían competencia con las suyas, las cuales alega que se comprueban mediante los contratos suscritos, la comparecencia personal y la inspección de lugares realizada en fecha 12 de diciembre de 2005, y que ocasionaron graves daños producto de la disminución de sus ventas y la compra de nueva mercancía por descomposición, fundamentándose el juez a-quo en el criterio erróneo de que la arrendadora solo podía ejercer su derecho a incumplimiento contractual si el arrendador incumplía con sus obligaciones principales, lo cual, como se dijo, acepta excepciones cuando los daños causados por el incumplimiento de las obligaciones accesorias sean graves y proporcionales al incumplimiento de la obligación principal, por lo tanto el juez a-quo incurrió en omisión de estatuir, toda vez que debió determinar si el arrendatario tenía a su cargo el cumplimiento de las alegadas obligaciones accesorias, si se produjo el incumplimiento de las mismas antes del incumplimiento del arrendador de su obligación principal de pagar el alquiler, y si, el alegado incumplimiento por parte del arrendatario de las referidas obligaciones accesorias, y si fueron depositadas pruebas irrefutables de que dicho incumplimiento ha causado al arrendatario daños graves que sean proporcionales al incumplimiento su obligación principal del pago de los alquileres y, por tanto, aplicable la excepción de no cumplimiento del contrato, por lo que procede la casación del fallo objetado;

Considerando, que la extensión de la anulación está limitada al alcance del medio que sirve de fundamento a los puntos del litigio que fueron objeto de la casación, por lo tanto, los puntos de la sentencia rendida sobre la apelación impugnados en casación que fueron rechazados o que no fueron objeto de casación subsisten y el tribunal de envío o de reenvío no puede estatuir al respecto, ni modificándolos ni revocándolos, sin desbordar los límites de su poderamiento”.(sic);

4) Como consecuencia de la referida casación, el tribunal de envío emitió el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Que debe rechazar y rechaza el recurso de Alzada radicado en contra de la decisión número 19-07, de fecha 17 de septiembre de 2007, dictada por el Juzgado de Paz del Distrito Municipal de la Otra Banda, Municipio de Higüey, Distrito Judicial de la Altagracia por la sociedad Deaco Dominicana, C. x. A., en contra de Hotelera Sirenis, S. A., en atención a los motivos ut supra explicitados, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la decisión así recurrida **Segundo:** Que debe condenar y Condena a la intimante en alzada, Deaco Dominicana, C. por. A., al pago de las costas del proceso con distracción de las mismas a favor de los Letrados que postulan a favor de la parte intimada, quienes declaran estarlas avanzando en su mayor parte.”(sic);

5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación que es objeto de ponderación por esta sentencia;

Considerando, que, en su memorial de casación la parte recurrente hace valer los medios siguientes:

“Primer medio: Violación al sagrado Derecho de Defensa y debido proceso de ley. Segundo medio: Falta de Motivos. Tercer medio: Desnaturalización de los hechos. Cuarto medio: Falsa Aplicación de la Ley”;

Considerando, que, la parte recurrida solicita en primer término, que en virtud del artículo 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, se declare inadmisibles los actos de emplazamiento por el mismo no establecer los nombres y la residencia de la parte recurrida, formalidades éstas sustanciales cuya inobservancia resultan en un acto afectado de nulidad absoluta;

Considerando, que, las irregularidades planteadas por la parte recurrida, no constituyen un medio de inadmisión sino una excepción de nulidad y como tal será examinada; que en ese sentido, estas Salas Reunidas luego de estudiar el acto de emplazamiento No. 0027/2014, de fecha 20 de febrero de 2014, contenido de emplazamiento en casación, hemos verificado que tal y como fue denunciado por la parte recurrida, al momento de su traslado el ministerial actuante no hizo constar la dirección a la cual se trasladó, no obstante, estableció que fue al domicilio social conocido de Hotelera Sirenis, S. A., y una vez allí, habló con Gelsy Peña, empleada de la requerida;

Considerando, que, aún cuando hemos podido comprobar lo previamente planteado, la parte recurrida no ha probado el agravio que le ha causado la omisión de dicha formalidad en el acto, ya que recibió el mismo y pudo ejercer correctamente su derecho de defensa; además es preciso recordar que no hay nulidad sin agravio y que el propósito de las formalidades establecidas en la ley es salvaguardar el derecho de defensa así como mantener un correcto orden judicial, no llevar a un excesivo formulismo, sin finalidad alguna que termine por extinguir el derecho; por lo que hay lugar a rechazar la nulidad planteada.

Considerando, que, la parte recurrida de igual forma solicita que se declare inadmisibles por caduco el recurso de casación, ya que la autorización para emplazar a la parte recurrida fue dada por el Presidente de esta Suprema Corte de Justicia en fecha dieciséis (16) de enero de 2014 y el emplazamiento fue realizado en fecha veinte (20) de febrero de 2014, evidentemente luego de vencido el plazo de (30) días previsto por el artículo 7;

Considerando, que, el pedimento de inadmisibilidad formulado por la parte recurrida obliga a estas Salas Reunidas, por su carácter dirimente, a examinarlo de manera previa, ya que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, tienden a eludir el fondo de la cuestión planteada; en el caso ocurrente, el examen del recurso de casación del que han sido apoderadas estas Salas Reunidas;

Considerando: que de conformidad las disposiciones del Artículo 7 de la Ley No. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, la caducidad del recurso de casación procede cuando el recurrente no emplaza al recurrido en el término de treinta (30) días, a contar de la fecha en que fue provisto por el Presidente el auto de emplazamiento en ocasión del recurso por él ejercido;

Considerando: que, una caducidad es la extinción de un derecho por la expiración de determinado plazo, y puede ser pronunciada a pedimento de parte o de oficio; procediendo, por lo tanto, verificar si la recurrente ejerció su derecho de emplazar a la recurrida dentro del plazo perentorio de treinta (30) días que le otorga el Artículo 7, referido;

Considerando: que el plazo consagrado en el citado texto legal comenzó a computarse a partir del 16 de enero de 2014, fecha en que el Presidente de la Suprema Corte de Justicia dictó auto facultando al recurrente a emplazar;

Considerando: que, conforme las disposiciones de los Artículos 1033 del Código de Procedimiento Civil y 66 de la Ley No. 3726 sobre Procedimiento de Casación, los plazos son francos; por lo que, el plazo de treinta (30) días establecido, culminaba el 16 de febrero de 2014, pero, al notificarse el emplazamiento en ocasión del recurso en cuestión en fecha veinte (20) de febrero de 2014, mediante acto No. 0027/2014, del ministerial Carlos Manuel Ozuna Pérez, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior Administrativo, es evidente que dicho acto fue notificado luego de encontrarse vencido el plazo de treinta (30) días;

Considerando: que, en tales circunstancias, procede acoger el medio de inadmisión planteado y declarar, la

inadmisibilidad por caducidad del presente recurso de casación por haber emplazado fuera del plazo de treinta (30) días establecido en el Artículo 7 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia

FALLAN:

PRIMERO:

Declaran la inadmisibilidad por caducidad del recurso de casación interpuesto por Deaco Dominicana, C. Por. A., contra la sentencia No. 1222/2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 20 de diciembre de 2013, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO:

Condenan a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Rosa E. Diaz Abreu, Marcos Peña Rodriguez y Laura Medina Acosta, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha diecisiete (17) de septiembre de 2015, y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

www.poderjudicial.gob.do