

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 12 de noviembre de 1999.

Materia: Civil.

Recurrente: Dominicus Americanus Five Star, S. A.

Abogados: Licdos. Martín Pantaleón y José Cepeda Mercado.

Recurrido: Ugo Menicanti.

Abogado: Dr. Luis Ney Soto Santana.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 Dominicus Americanus Five Star, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida Anacaona, Torre Mirador, sexto piso, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 769-99, de fecha 12 de noviembre de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Martín Pantaleón, por sí y por José Cepeda Mercado, abogados de la parte recurrente, Dominicus Americanus Five Star, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones el Dr. Luis Ney Soto Santana, abogado de la parte recurrida, Ugo Menicanti;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Único: Que sea rechazado el recurso de casación interpuesto por Dominicus Americanus Five Star, S. A. contra la sentencia dictada en fecha 12 de noviembre del 1999 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de diciembre de 1999, suscrito por el Licdo. José Cristóbal Cepeda Mercado, abogado de la parte recurrente, Dominicus Americanus Five Star, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de diciembre de 1999, suscrito por el Dr. Luis Ney Soto Santana, abogado de la parte recurrida, Ugo Menicanti;

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 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 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 6 de junio de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares y Eglys Margarita Esmurdoc asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 6 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 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 ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato de arrendamiento y en reclamo de indemnizaciones por alegados daños y perjuicios interpuesta por el señor Ugo Menicanti, contra la entidad Dominicus Americanus Five Star, S. A., la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, dictó el 9 de febrero de 1998, la sentencia núm. 21-98, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma la Demanda de UGO MENICANTI contra DOMINICUS AMERICANUS FIVE STARS, S. A., Y/O MERLE WAYNE FULLER, por estar hecha conforme a las Normas Procesales vigentes y en cuanto al fondo la rechaza por improcedente, mal fundada y por falta de pruebas; **SEGUNDO:** ACEPTA como demandante reconventional a DOMINICUS AMERICANUS FIVE STARS, S. A., y acoge su DEMANDA, ordenando este Tribunal la rescisión del contrato del 28 de marzo de 1996, por falta de cumplimiento de UGO MENICANTI; **TERCERO:** CONDENA a UGO MENICANTI al pago de las costas del proceso, distrayéndolas en provecho del LIC. JOSÉ CRISTÓBAL CEPEDA MERCADO, quién afirma estarlas avanzando en su mayor parte"(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Ugo Menicanti apeló la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 60-98, de fecha 14 de febrero de 1998, instrumentado por el ministerial Francisco Picel, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 769-99, de fecha 12 de noviembre de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Que debe admitir como al efecto admite en cuanto a su forma, el recurso de apelación que nos ocupa por estar el mismo en consonancia con los modismos sancionados al efecto y estar dentro de los plazos requeridos por la ley; **SEGUNDO:** Que debe revocar como al efecto revoca, íntegramente, la sentencia apelada, y en consecuencia, actuando por propia autoridad y contrario imperio; a) Ordena la rescisión del contrato de arrendamiento intervenido entre las partes en causa en fecha 28 de Marzo de 1996; b) Deniega, la devolución o restitución del depósito pagado al inicio del contrato por el Señor Ugo Menicanti, lo mismo que los alquileres también pagados por este hasta el momento, en razón de que la letra del contrato exonera al arrendador de hacer tales devoluciones; c) Condena a la entidad "Dominicus Americanus Five Star, S. A.", a pagar en provecho del intimante, la cantidad de Ciento Setenta y Tres Mil Seiscientos Pesos (RD\$173,600.00), que es el total de los gastos consignados en las facturas que reposan en el expediente y en las cuales este incurriera realizando los trabajos que más adelante fueran detenidos, ello exclusivamente en atención a daños materiales; d) Condena, adicionalmente a los señores "Dominicus Americanus Five Star, S. A.", a pagar la indemnización de Ciento Cincuenta Mil Pesos (RD\$150,000.00) a favor del recurrente, por concepto de los perjuicios morales sufridos por este; **TERCERO:** Que debe condenar como al efecto condena a "Dominicus Americanus Five Star, S. A.", a pagar las costas procedimentales en ambas instancias del proceso, ordenado su distracción en privilegio del Dr. Luis Ney Soto Santana quien asevera haberlas avanzado";

Considerando, que la parte recurrente propone, en apoyo de su recurso, los medios de casación siguientes: **"Primer Medio:** Violación a los artículos 1134, 1135, 1156, 1157, 1146, 1147, 1148, 1725, 1726 y 1315 del Código Civil, desnaturalización de los documentos y pruebas aportadas al debate; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1156 y 1157 del Código Civil, falta de base legal, contradicción de motivos y falta de estatuir; **Tercer Medio:** Ignorancia de los medios excluyentes de responsabilidad civil, tales como el hecho de un tercero y la fuerza mayor o caso fortuito; **Cuarto Medio:** Violación a los artículos 1725 y 1726 del Código Civil; **Quinto Medio:** Desnaturalización de los documentos y pruebas aportadas al debate";

Considerando, que en el desarrollo de un aspecto del segundo y tercer medio, los cuales se examinan en primer

orden por resultar útil a la solución que se dará al caso, la parte recurrente alega, en síntesis, que la sentencia adolece de una incorrecta apreciación jurídica de los artículos 1156 y 1157 del Código Civil, en este sentido expone que las partes convinieron el arrendamiento de una porción de terreno ubicado en la zona costera de La Altagracia, en el cual Ugo Menicanti, en calidad de inquilino, construiría un club de playa asumiendo todas las obligaciones inherentes a la explotación del mismo y de manera taxativa con los requerimientos que debía cumplir para la construcción que le fueron indicadas por las autoridades correspondientes, razón por la cual si alguna autoridad gubernamental paralizó la construcción no puede ser culpa del propietario, porque era obligación del inquilino obtener los permisos necesarios a tales fines, no pudiendo cambiar la carga de esa obligación y atribuir la al recurrente;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por el recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal que envuelven el caso bajo estudio, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: 1) que con motivo de un contrato de arrendamiento suscrito en fecha 28 de marzo de 1996, entre la compañía Dominicus Americanus Five Stars S. A., y Ugo Menicanti, la primera alquiló al segundo una porción de terreno con la finalidad de construir y operar un club de playa; 2) que el 16 de mayo del año 1997, el inquilino interpuso demanda en reparación de daños y perjuicios contra la entidad arrendadora sustentada, en esencia, en que habiendo concertado compromisos económicos e invertido cuantiosas sumas para el inicio de la obra, las autoridades gubernamentales paralizaron los trabajos de construcción por no contar con los planos y aprobaciones para el tratamiento de las aguas residuales, ni las autorizaciones, ni el sometimiento del plan de desarrollo urbanístico para su evaluación y aprobación; a su vez la demandada, incoó demanda reconventional en ejecución contractual, siendo decididas dichas demandas por sentencia núm. 21-98 de fecha 9 de febrero de 1998, ya descrita, que rechazó la demanda original y acogió la reconventional en base a que los hechos que impidieron la ejecución contractual fueron cometidos por terceros ajenos al arrendador propietario; 3) que no conforme con la decisión, el demandante principal Ugo Menicanti, recurrió en apelación, reiterando, en esencia, motivos similares a los contenidos en su demanda en rescisión de contrato y la reparación de los daños causados, siendo decidido el recurso por sentencia núm. 769-99 de fecha 12 de noviembre de 1999, que acogió sus pretensiones, revocó la sentencia apelada y consecuentemente acogió la demanda original, ordenando la rescisión del contrato de arrendamiento, y condenando a la propietaria al pago de una indemnización por los daños y perjuicios materiales y morales causados, decisión esta objeto del recurso de casación que nos ocupa;

Considerando, que respecto a los vicios denunciados en los medios examinados, referentes a determinar sobre quien recaía la obligación de obtener las autorizaciones que motivó la paralización del objeto a que se contrajo el contrato suscrito entre las partes, la corte a qua para atribuir la responsabilidad al propietario, expresó: lo siguiente: "que (...) no se trata de que el señor Ugo Menicanti sufriera vías de hecho o reclamos de un tercero que ateste ser el verdadero dueño de los terrenos, sino que ha sido perturbado en el disfrute de su arrendamiento, a causa de que Dominicus Americanus Five Stars, S.A., no ha cumplido para con el gobierno determinados requisitos los cuales han debido ser honrados antes de que la citada compañía se abocara al arriendo de esos terrenos; que el arrendador está obligado a propiciar que durante el curso del contrato, el arrendatario goce pacíficamente de la cosa dada en locación; que por aplicación de los artículos 1720 y 1721 mutatis mutandi del Código Civil, el arrendador tiene la responsabilidad y el deber de entregar la cosa lista para ser destinada al uso convenido en el contrato, salvo disposición en contrario sancionada en el mismo contrato; que se debe dar garantía al inquilino de cualquier defecto de la cosa arrendada que pueda impedir u obstruir la destinación que se pactara para la misma(...)";

Considerando, que lo juzgado por la alzada ha sido impugnado por la recurrente en los medios analizados, sosteniendo, en suma, que desnaturalizó el contrato al atribuirle la responsabilidad de obtener los permisos para la ejecución del proyecto, a pesar de que fue acordado por las partes que era obligación del inquilino;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que "si bien es cierto que el artículo 1156 del Código Civil, le da la facultad a los jueces del fondo de interpretar más la común intención de las partes contratantes, que el sentido literal de las palabras, no menos cierto es que, cuando el

contrato es claro y preciso, no le está permitido a los jueces de fondo interpretar las convenciones suscritas por las partes, ya que las mismas, se encuentran dentro de la esfera de los intereses privados regidos por la autonomía de la voluntad de los contratantes (...); en ese sentido, también 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 dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance”;

Considerando, que del contrato cuya desnaturalización se invoca, que fue depositado a la alzada y ante esta Corte de Casación, se puede establecer que las partes en el numeral sexto, acordaron textualmente lo siguiente: “El arrendamiento deberá empezar limpiando el inquilino el área objeto de este contrato de inmediato, bajo su propio riesgo y gastos, obteniendo este todos los permisos necesarios”;

Considerando, que en presencia de una estipulación clara y precisa en torno a las obligaciones asumidas por las partes la corte debió someterla a su escrutinio y en caso de considerarla inoperante para acreditar el hecho, aportar las razones por las cuales exoneró al inquilino de la obligación por él asumida en el contrato, pudiendo, si así lo entendía, indagar la intención de los contratantes del análisis conjunto del contrato y del intercambio de comunicaciones entre el inquilino y las autoridades gubernamentales, descritos en la sentencia, con el objetivo de cumplir con las normas y permisos exigidos, documentos que aunque fueron depositados a la corte, no fueron valorados en su justa dimensión, y en mérito a lo convenido contractualmente a fin de establecer la obligación de obtención de los permisos y las autorizaciones necesarias para la ejecución del proyecto, conforme al criterio jurisprudencial establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que otorga a los jueces del fondo la facultad de indagar la intención de las partes contratantes, tanto en los términos empleados por ellas en el propio contrato, como en todo su comportamiento ulterior que la manifieste; que, en la especie las partes convinieron de forma expresa que sobre el inquilino recayó la responsabilidad de obtener los permisos correspondientes para la ejecución del proyecto;

Considerando, que en la fase de la actividad probatoria corresponde al juez, conforme a un juicio razonado, analizar los elementos de prueba sometidos a su escrutinio, toda vez que solo mediante su valoración alcanza la certeza sobre lo pretendido por las partes y forja su convicción respecto a la decisión que será adoptada; que en el caso examinado, las comprobaciones realizadas en base a los documentos aportados a la alzada evidencian que la sentencia atacada adolece de una insuficiente ponderación del contrato de alquiler, así como omisión de valorar documentos aportados vinculados a las estipulaciones convenidas y alegadamente no cumplidas, que constituyeron el objeto y causa del litigio, procediendo que dicha decisión sea casada sin necesidad de examinar los demás medios propuestos;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 769-99, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís el 12 de noviembre de 1999, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Lic. José Cristóbal Cepeda Mercado, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

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 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena y Dulce María de Goris. Cristiana A. Rosario, 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.