

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 24 de mayo de 2000.

Materia: Civil.

Recurrentes: Senior & Llenas, C. por A., y Llenas Trading, S. A.

Abogados: Dr. Higinio Echavarría de Castro y Lic. Luis Miguel Rojas.

Recurrida: Carmen Pura Álvarez de Bonnelly.

Abogados: Dres. Juan Carlos Hernández Bonnelly, Juan Sully Bonnelly B., y José Isidro Frías Guerrero.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

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 Senior & Llenas, C. por A., y Llenas Trading, S. A., entidades comerciales constituidas de conformidad con las leyes de la República, domiciliadas en la avenida 27 de Febrero núm. 305, ensanche Evaristo Morales de esta ciudad, debidamente representada por su presidente, señor Miguel A. Llenas D., dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-149124-9 (sic), domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 272, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 24 de mayo de 2000, 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 Lic. Luis Miguel Rojas, actuando por sí y por el Dr. Higinio Echavarría de Castro, abogados de la parte recurrente Senior & Llenas, C. por A., y Llenas Trading, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Juan Carlos Hernández Bonnelly, actuando por sí y por los Dres. Juan Sully Bonnelly B. y José Isidro Frías Guerrero, abogados de la parte recurrida, Carmen Pura Álvarez de Bonnelly;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que sea rechazado el recurso de casación interpuesto por Senior y Llenas, C. X A., contra la sentencia de fecha 24 de mayo del 2000 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de junio de 2000, suscrito por el Dr. Higinio Echavarría de Castro, abogado de la parte recurrente, Senior & Llenas, C. por A., y Llenas Trading, 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 28 de junio de 2000, suscrito por los Dres. José Isidro Frías Guerrero, Juan Sully Bonnelly B. y Juan Carlos Hernández Bonnelly, abogados de la parte recurrida, Carmen Pura Álvarez de Bonnelly;

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 7 de marzo de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 7 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 de Goris 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 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 resolución de contrato de alquiler y de reparación de daños y perjuicios incoada por la señora Carmen Pura Álvarez de Bonnelly, contra la sociedad comercial Senior & Llenas, S. A., y Llenas Trading, S. A., la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1398, de fecha 11 de marzo de 1998, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA, buena y válida en la forma y en el fondo la presente demanda en resolución de contrato de alquiler y reparación de daños y perjuicios y en consecuencia; **SEGUNDO:** ORDENA, la resolución del contrato de alquiler de fecha 1 de julio del 1991, intervenido entre la sociedad comercial SENIOR & LLENAS, S. A., Y CARMEN PURA ÁLVAREZ DE BONNELLY, por haber violado la demandada, estipulaciones expresas del convenio; **TERCERO:** ORDENA, el desalojo inmediato de la sociedad comercial SENIOR & LLENAS, S. A., LLENAS TRANDING, S. A., o de cualesquiera otras personas que se encuentren ocupando el solar Núm. 10-A, Ref. 1, de la Manz. No. 1, D. N., (Certificado de Título Número 89-4077); **CUARTO:** CONDENA, solidariamente a las demandadas al pago de DOSCIENTOS MIL PESOS (RD\$200,000.00) a título indemnizatorio por los daños y perjuicios derivados de su incumplimiento contractual; **QUINTO:** ORDENA, que la sentencia que intervenga sea ejecutoria provisionalmente y sin prestación de fianza, no obstante cualquier recurso que contra ella se interponga; **SEXTO:** CONDENA, solidariamente a las entidades comerciales demandadas, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del DR. J. C. HERNÁNDEZ BONNELLY, abogado que afirma avanzarlas en su mayor parte” (sic); b) no conformes con dicha decisión, las sociedades Senior & Llenas, S. A., y Llenas Trading, S. A., interpusieron formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 65-98, de fecha 31 de marzo de 1998, instrumentado por el ministerial Enrique B. Urbino, alguacil ordinario de la Tercera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual fue resuelto por la sentencia civil núm. 272, de fecha 24 de mayo de 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por las compañías SENIOR & LLENAS, C. POR A. Y LLENAS TRADING, S. A., contra la sentencia de fecha 11 de marzo de 1998, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado con anterioridad; pero lo rechaza en cuanto al fondo, y en consecuencia; **SEGUNDO:** CONFIRMA, en todas sus partes la sentencia apelada, por las razones y motivos antes expuestos; **TERCERO:** CONDENA a las compañías SENIOR Y LLENAS, C. POR A. Y LLENAS TRADING, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ORDENA su distracción a favor y provecho de los DRES. MARCOS BISONÓ HAZA, JUAN CARLOS HERNÁNDEZ BONNELLY Y JUAN SULLY BONNELLY, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte”;

Considerando, que en su recurso de casación las sociedades Senior & Llenas, C. por A., y Llenas Trading, S. A., proponen contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal y falta o insuficiencia de motivos; **Tercer Medio:** Violación a la Constitución de la República”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su análisis por su estrecha

vinculación, la parte recurrente invoca, en esencia, que contrario a lo juzgado por la alzada el contrato alegadamente violado y que prohibía el subarrendamiento era el contrato escrito suscrito por la ahora recurrida con la entidad Senior & Llenas, C. por A., sin embargo, esa relación jurídica fue dejada sin efecto e intervino un contrato verbal suscrito por la misma propietaria con la entidad Llenas Trading, S. A., que es distinta a la anterior compañía, acuerdo este que es el que mantiene su vigencia y no prohíbe los subarrendamientos; que en ese tenor, la corte interpretó los contratos de forma errónea, al analizarlos y valorarlos como si se tratara de un único acuerdo, sosteniendo que el contrato escrito de fecha 1ro. de julio de 1991 se renovó automáticamente para convertirse en un contrato verbal que se regía por los mismos términos que el anterior; que dicha apreciación resulta imposible por cuanto se trataba de dos contratos suscritos con personas jurídicas distintas y, por tanto, legalmente independientes; que el contrato que resultaba vinculante era el verbal, razón por la cual, al no existir entre las partes un contrato que prohibía el sub arrendamiento, no procedía aplicar una indemnización en su contra por el hecho de que el hijo del señor Miguel Llenas, representante de ambas sociedades, tuviera un negocio de lámparas en el solar alquilado y que, además, haya subalquilado una parte del mismo; que en ese tenor, el legislador ha prohibido que las autoridades coarten los derechos cuya prohibición no ha sido consensuada por las partes o que no hayan sido legalmente prohibidos o sancionados; que, finalmente, sostiene que la sentencia incurre en falta de motivos, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que establece que los jueces, al dictar sus sentencias, deben exponer en las mismas los fundamentos en que las sustentan;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por las recurrentes y para una mejor comprensión del caso, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que en fecha 1ro de julio de 1991, la señora Purita Álvarez de Bonnelly otorgó en arrendamiento a la sociedad Senior & Llenas, C. por A., en calidad de inquilina, representada por Julio Senior y Miguel Llenas, el solar núm. 10-A-REF-1, manzana 1659, D. C. 1, Distrito Nacional, por un período de seis (6) meses, pactando como precio de alquiler mensual la suma de RD\$7,500.00 conviniendo, en cuanto a su objeto, que el inmueble sería utilizado exclusivamente para el negocio de exhibición y venta de vehículos, prohibiendo el subarrendamiento y acordando que, al término del período de vigencia del contrato, el inmueble sería ocupado por la propietaria; b) que posteriormente, en fecha 28 de marzo de 1995, la propietaria registró ante el Banco Agrícola, un contrato verbal de alquiler del mencionado inmueble, a favor de la sociedad Llenas Trading, C. por A. y realizó el depósito de los alquileres correspondientes, procediendo ulteriormente a demandar en resolución de contrato, desalojo y reparación de daños y perjuicios contra las sociedades Senior & Llenas, S. A. y Llenas Trading, C. por A., sustentada principalmente en que la arrendataria, Senior & Llenas, S. A., había incumplido las cláusulas segunda y séptima del referido contrato, al subarrendar el inmueble y destinarlo a un uso distinto al pactado, demanda que fue acogida en fecha 11 de marzo de 1998, mediante sentencia núm. 1398, que ordenó la resolución del contrato de alquiler, el desalojo de las sociedades demandadas y las condenó solidariamente al pago de indemnización por concepto de daños y perjuicios derivados del incumplimiento; c) no conformes con dicha decisión, las sociedades Senior & Llenas y Llenas Trading, C. por A., representadas por el señor Miguel A. Llenas D., interpusieron recurso de apelación, invocando en esencia que no hubo sub-arrendamiento, sino que la condición económica precaria que atravesaba la inquilina, Senior & Llenas, C. por A., motivó su liquidación, iniciando la propietaria del inmueble una relación contractual verbal con Llenas Trading, S. A., acuerdo este que no prohíbe el subarrendamiento y pretende desconocer la propietaria con su demanda en desalojo, cuyo único propósito es anular el contrato de alquiler o vender el inmueble al recurrente por valores incalculables; sostuvo además, que no fueron ponderados correctamente los documentos aportados para establecer que la relación contractual escrita suscrita con Senior & Llenas, C. por A., era distinta de la verbal acordada con la entidad Llenas Trading, S. A.; d) que, dicho recurso fue decidido mediante sentencia núm. 272, dictada el 24 de mayo de 2000, que rechazó sus pretensiones y confirmó la sentencia apelada;

Considerando, que para decidir de la forma en que lo hizo, la corte a qua valoró, entre otros, los siguientes medios probatorios: a) el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1ro. de julio de 1991 entre la sociedad Senior & Llenas, C. por A. (arrendataria) y la señora Purita Álvarez de Bonnelly (arrendadora), que incluía en sus cláusulas segunda y séptima, lo argüido por la demandante en primer grado; b) sendos recibos de pago expedidos por la señora Purita Álvarez de Bonnelly, a favor de las sociedades Llenas Trading, S. A., por un monto total de

RD\$5,500.00 y de Senior & Llenas, C. por A., por un monto total de RD\$2,000.00, por concepto de pago de cuotas de alquiler de los meses de agosto de 1991, enero y noviembre de 1992 y febrero de 1993; c) contrato de arrendamiento suscrito en fecha 15 de julio de 1993, entre la sociedad Llenas Trading, S. A. (arrendadora) y el señor Sergio Eligio Aristy Mena (arrendatario), por la suma de RD\$15,000.00 mensuales; d) certificación de Depósito de Alquileres núm. 15685, expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana en fecha 28 de marzo de 1995, en la que consta que los señores Pura Alt. Álvarez de Bonnelly y Juan Carlos Hernández Bonnelly, co-propietarios del inmuebles, realizaron depósito de alquileres de la sociedad inquilina, Llenas Trading, C. por A.; e) copia del acta de reunión de la Junta General Ordinaria de la compañía Senior y Llenas, C. por A., celebrada el día 14 de agosto de 1987, demostrativa de que la compañía Llenas Trading, S. A., es la principal accionista de la primera; f) comparecencia personal del señor Miguel Llenas Díaz, representante de las sociedades Senior & Llenas y Llenas Trading, celebrada ante el tribunal de primer grado, en la que declaró que en la parte delantera del solar se encontraba el negocio de lámparas de su hijo, y que le subarrendó al señor Sergio Aristy porque la propietaria-arrendadora había aceptado un nuevo contrato que se lo permitía; que además, fue depositado ante dicha corte el Certificado de Registro de Contrato Verbal núm. 4693, expedido por el Banco Agrícola, en el que se declaró que “en fecha anterior al 31 de diciembre de 1989 le fue alquilada en forma verbal el inmueble a la sociedad Llenas Trading, C. por A., por la suma de RD\$7,500.00 mensual”;

Considerando, que de la ponderación de los medios de prueba citados, la corte concluyó que el contrato de arrendamiento verbal seguía, en buen derecho los términos del contrato escrito que en sus cláusulas, prohibía el subarrendamiento; además, sostuvo haber determinado el incumplimiento del contrato de alquiler por parte de Llenas Trading, S. A., en razón de que el subarrendamiento del inmueble que le había sido arrendado por Carmen Pura Álvarez de Bonnelly fue reconocido por el señor Miguel Llenas Díaz, representante de las sociedades Senior & Llenas y Llenas Trading, en la comparecencia celebrada por ante el tribunal de primer grado;

Considerando, que esta Sala Civil y Comercial, en base a los documentos regularmente aportados y examinados por la alzada, es de criterio que, tal y como juzgó la corte los contratos de alquiler escrito y verbal suscritos entre las partes en litis no eran desvinculados, sino que tenían el mismo objeto y causa, en razón de que los pagos recibidos por la propietaria del inmueble por concepto de alquiler, eran entregados de forma indistinta por ambas sociedades, conforme describe la corte en el literal c) de la página 9 de su sentencia, lo que es refrendado porque la suma total envuelta en dichos recibos de pago ascendía al monto de RD\$7,500.00, que constituía la mensualidad del alquiler acordada en el contrato escrito; que adicionalmente, esta relación pudo ser determinada por la alzada de las declaraciones proporcionadas por el representante de las sociedades recurrentes en casación ante el tribunal de primer grado, quien, según establece la alzada, reconoció el nexo existente entre las sociedades arrendatarias, con la distinción de que la renovación del contrato operó con la sociedad Llenas Trading, C. por A., hecho este que, según sostuvo su representante, fue producto del proceso de liquidación de Senior & Llenas, C. por A.;

Considerando, que respecto de las relaciones de alquiler en las que opera la tácita reconducción, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, criterio que es reiterado en esta ocasión, que el contrato de inquilinato concertado por escrito y tiempo determinado, concluye en la fecha prevista, pero si el inquilino mantiene la posesión se origina un nuevo contrato conforme a los términos del artículo 1738 del Código Civil, produciéndose en este caso la tácita reconducción verbal del contrato original escrito, cuyos efectos se regulan por el artículo 1736 de ese Código, que se refiere a los arrendamientos verbales, todo al tenor del precitado artículo 1738;

Considerando, que en ese orden de ideas, es oportuno recordar el criterio inveterado de esta Corte de Casación, según el cual: “una vez llegado el término del contrato de arrendamiento hecho por escrito, la reconducción verbal del mismo establecida por el artículo 1738 del Código Civil no suprime de pleno derecho las demás condiciones preestablecidas por las partes en el mismo, en el entendido de que su aplicación no significa que el contrato escrito, que envuelve obligaciones y derechos concertados por las partes, deje de existir, sino que el mismo es renovado verbalmente por las partes en virtud de dicha presunción legal, y conforme al artículo 1736 de ese Código, el cambio fundamental que se origina en este nuevo contrato, ahora verbal, se refiere a la

notificación que debe hacer el arrendador al inquilino 180 días previos al desahucio para el caso de que el local haya sido utilizado para fines comerciales o industria fabril, o 90 días para el caso de que el inmueble fuera alquilado para otros fines”;

Considerando, que en esa línea discursiva, se comprueba que al término del contrato suscrito en fecha 1ro. de julio de 1991, la sociedad Senior y Llenas, C. por A. continuó ocupando el inmueble arrendado y pagando el precio de alquiler, de manera que se produjo la reconducción verbal del contrato convenido por escrito por las partes, lo que fue registrado formalmente en el Banco Agrícola en el año 1995; que por tanto, la corte a qua actuó correctamente al retener del análisis y ponderación de los documentos y circunstancias señaladas, que por el hecho de la reconducción verbal del contrato escrito no desaparecen las condiciones del contrato previamente establecidas que contenían la prohibición de subarrendamiento, configurándose la condición prevista por la norma para dispensar el ejercicio de esta facultad prevista por el artículo 1717 del Código Civil, según el cual: “el inquilino tiene derecho a subarrendar y ceder el arrendamiento a otro, en caso de no habersele prohibido esta facultad, lo cual puede hacerse por el todo o parte. Esta cláusula es siempre de rigor”;

Considerando, que como corolario de lo anterior, es evidente que, contrario a lo que alega la parte recurrente, la corte actuó correctamente al establecer la existencia del subarrendamiento tomando en consideración las declaraciones realizadas por el representante de la sociedad en audiencia pública, en las que dejó constancia de que había subarrendado el inmueble al señor Sergio Aristy y que la parte delantera del mismo estaba siendo utilizada por su hijo para la venta de lámparas, situación que, además de comprobar el subarrendamiento prohibido por el contrato consensuado inicialmente, también demostró que el referido inmueble fue destinado a fines distintos de los contratados;

Considerando, que en cuanto a la alegada falta de motivación de la sentencia impugnada, del estudio de los motivos en que la alzada fundamenta su decisión se comprueba que hizo mención clara y precisa de los alegatos y conclusiones de las partes, valoró la documentación probatoria que constaba en el expediente, determinando los hechos y el derecho aplicable al caso de que se trata y realizó una correcta ponderación para sustentar su decisión, de lo que se verifica que no existe la alegada violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; que por lo tanto, los medios de casación analizados deben ser desestimados y, con ello, el presente recurso de casación;

Considerando, que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, en aplicación del artículo 65 de la Ley de Procedimiento de Casación, núm. 3726-53, en su parte capital.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Senior & Llenas, C. por A., y Llenas Trading, S. A., contra la sentencia civil núm. 272, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 24 de mayo de 2000, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Dres. Juan Carlos Hernández Bonnelly, Juan Sully Bonnelly B. y José Isidro Frías Guerrero, abogados de la parte recurrida, quienes así lo han solicitado.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, 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: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.