
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 12 de junio de 1997.

Materia: Civil.

Recurrente: Caribe Bienes Raíces, S. A.

Abogado: Lic. Juan Manuel Berroa Reyes.

Recurrido: Raffaele Scocci.

Abogados: Dres. Francisco Nicolás Pérez y Silfredo Jerez Henríquez.

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 Caribe Bienes Raíces, S. A., sociedad de comercio organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle José Reyes, núm. 102, de esta ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por el señor Jorge A. Elmúdesi, contra la sentencia civil núm. 195, de fecha 12 de junio de 1997, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: Único: Que procede RECHAZAR, el Recurso de Casación interpuesto por la compañía CARIBE BIENES RAÍCES, S. A., contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 12 del mes de junio del año 1997”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 10 de julio de 1997, suscrito por el Licdo. Juan Manuel Berroa Reyes, abogado de la parte recurrente, Caribe Bienes Raíces, 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 julio de 1997, suscrito por los Dres. Francisco Nicolás Pérez y Silfredo Jerez Henríquez, abogados de la parte recurrida, Raffaele Scocci;

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 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 1 de octubre de 2003, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 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 Martha Olga García Santamaría 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 inquilinato interpuesta por la compañía Caribe Bienes Raíces, S. A., contra el señor Raffaele Scocci, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 31 de octubre de 1995, la sentencia civil núm. 2422-95, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RATIFICA, el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte demandada, señor RAFAELLE SCOCCI, por falta de comparecer; **SEGUNDO:** ACOGE como buena y válida la presente demanda en Rescisión de Contrato de Inquilinato, interpuesto por Compañía BIENES RAÍCES, S. A., contra RAFAELLE SCOCCI; Y en consecuencia: a) DECLARA, Rescindido el Contrato de inquilinato celebrado en fecha doce (12) del mes de Agosto del año 1961, mediante el cual la Compañía CARIBE BIENES RAÍCES, S. A., le cedió al señor RAFAELLE SCOCCI, en arrendamiento la vivienda situada en la calle Arzobispo Nouel No. 77, de esta ciudad; b) ORDENA el desalojo inmediato del señor RAFAELLE SCOCCI o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la vivienda situada en la calle Arzobispo Nouel No. 77 de esta ciudad; c) CONDENA a la parte demandada al pago de las costas en provecho de los LICDOS. JOSÉ FCO. MEJÍA SOSA, JUAN ML. BERROA R., Y DRA. VERÓNICA PÉREZ M., abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad; d) ACOGE el pedimento de Ejecución provisional y sin fianza que nos hace la parte demandante, en virtud del artículo 130 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978; e) COMISIONA al ministerial RAFAEL ÁNGEL PEÑA RODRÍGUEZ, alguacil de estrados de este tribunal, para que notifique la presente sentencia”(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Raffaele Scocci apeló la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 92/96, de fecha 19 de febrero de 1996, instrumentado por el ministerial Clara Morcelo, alguacil de estrados de la Corte de Apelación de Trabajo del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 195, de fecha 12 de junio de 1997, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA el fondo de todas las conclusiones a fines incidentales formuladas por ambas partes; **SEGUNDO:** ACOGE, en la forma y en el fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor RAFAELLE SCOCCI contra la sentencia dictada el 31 de octubre de 1995, por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la sociedad CARIBE BIENES RAICES, S.A., y en consecuencia, y por los motivos expresados, REVOCA dicha sentencia en todas sus partes; **TERCERO:** CONDENA a CARIBE BIENES RAICES, S.A. al pago de las costas y ordena su distracción en favor del DR. FRANCISCO NICOLÁS PÉREZ, abogado que afirmó haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación a los artículos 39 y 44 de la Ley 834; Falta de poder especial expreso y escrito de la señora Argentina Valeyrón de Sureda, para intervenir en apelación, errónea interpretación de la noción de calidad y mandato; **Segundo Medio:** Falta de base legal, no ponderación de un documento esencial del debate, ignorancia del contenido del contrato de locación; **Tercer Medio:** Falta y contradicción de motivos violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación procede describir los siguiente elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: 1) que mediante contrato de alquiler de inmueble suscrito en fecha 12 de agosto de 1961, el señor José Elmúdesi en su calidad de propietario, alquiló a Raffaele Scocci, un inmueble que luego aportó en naturaleza a la entidad Caribe Bienes Raíces S. A., entidad esta que incoó demanda en rescisión de contrato y desalojo sustentada en que el inquilino violó el contrato al subalquilar el inmueble y destinarlo a un uso distinto al pactado sin permiso del arrendador, siendo acogida la demanda por sentencia de fecha 31 de octubre de 1995, ya descrita; 2) no conforme con la decisión el señor Raffaele Scocci, la recurrió en apelación, formulando la apelada, principalmente, una excepción de nulidad e inadmisibilidad del recurso apoyada en la falta de poder de la persona que actuaba como representante del apelante, procediendo la corte por

sentencia núm. 195 de fecha 12 de junio de 1997, a rechazar tanto las conclusiones incidentales como el recurso y confirmando en consecuencia, la sentencia apelada, fallo que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que a través del primer medio de casación la recurrente impugna la decisión de la corte de rechazar sus conclusiones incidentales orientadas a la nulidad del recurso de apelación que interpuso el ahora recurrido por actuar representado por la señora Argentina Valeyrón quien carecía de poder para actuar en su nombre; que en apoyo al vicio alegado expone la recurrente que la apoderada actuaba en virtud de un poder otorgado en fecha 26 de noviembre de 1967 el cual por su fecha, 30 años antes a iniciarse la litis, no podía autorizarla a interponer recurso de apelación ni contener autorización para representarlo en justicia; que continua alegando el recurrente, los abogados de la parte apelante presentaron calidades en nombre de Raffaele Scocci representado por Argentina Valeyrón de Sureda e iguales calidades expresaron en su escrito de conclusiones y en los actos de avenir, razón por la cual para que dicha representación legal sea válida la mandataria debió recibir un mandato especial a tales fines;

Considerando, que la distinción esencial entre los medios de inadmisión y las excepciones de procedimiento radica en que mientras los medios de inadmisión atacan el derecho de acción, las excepciones de procedimiento cuestionan los actos de procedimiento, razón por la cual en el caso juzgado la falta de poder invocada por la ahora recurrente como sustento de su pretensión incidental está consagrada en el artículo 39 de la Ley núm. 834 de 1978, que sanciona con la nulidad de los actos la falta de poder de una persona que asegura la representación de una parte en justicia;

Considerando, que respecto al vicio denunciado, de la sentencia impugnada se comprueba que la corte rechazó dichas conclusiones incidentales luego de comprobar que el recurso de apelación fue interpuesto por el señor Raffaele Scocci a título personal no advirtiendo que estuviera representado por la señora Argentina Valeyrón, como se alegaba, razones por las cuales el medio de casación sustentado en la existencia de actuaciones procesales referentes a actos de avenir y escritos de conclusiones en las que alegadamente el apelante actuaba representado por la señora Argentina Valeyrón, resultan inoperantes ante la existencia del acto del recurso que es el que apodera la corte y contiene la mención expresa que fue ejercido por el señor Raffaele Scocci; que en base a las razones expuestas la corte actuó de forma correcta al rechazar los argumentos presentados por la ahora recurrente orientados a procurar la nulidad del recurso, procediendo en consecuencia el rechazo del primer medio de casación;

Considerando, que en el segundo medio denuncia la parte recurrente que el fundamento principal de su demanda en desalojo era la violación contractual al proceder el inquilino a ceder o subalquilar el inmueble sin autorización del propietario y al variar el objeto a que estaba destinado; que la corte no ponderó la comprobación realizada por la Notario Público Clara Tena Delgado mediante acto núm. 4-A, de fecha 11 de mayo de 1995 y que fue confirmada por las declaraciones vertidas por Argentina Valeyrón en su comparecencia, referente a que el inmueble fue subalquilado en violación al artículo primero del contrato que prohibía la cesión gratuita y el subarrendamiento o la cesión benéfica, así como tampoco valoró que el inmueble fue destinado para ejercer actos de comercio a pesar que según lo pactado sería dedicado al uso familiar; que prosigue alegando la recurrente, si bien la corte reconoce la existencia de negocios en el inmueble alquilado, lo cual está taxativamente prohibido, y también admite la existencia de una alegada mandataria o administradora de dicho negocio a pesar de que por el carácter intuito personae del contrato de alquiler solamente el inquilino podía ocuparlo, procedió a rechazar el recurso a pesar de que esos hechos configuraban faltas contractuales justificativas de la rescisión del contrato;

Considerando, que la parte recurrente no aporta ante esta jurisdicción de casación el contrato de alquiler a fin de acreditar que el uso comercial a que estaba destinado el inmueble era distinto al pactado, razón por la cual atendiendo a la certeza de verdad atribuida a las decisiones judiciales deben ser consideradas verosímiles hasta que no sea aniquilada por quien la impugna; que al respecto describe la alzada en las páginas 12 y 14 que le fue aportado el contrato de alquiler el cual al examinarlo estableció que el objeto del contrato era con fines comerciales, en ese sentido expuso la alzada: “ (...) tanto de las declaraciones de la señora Valeyrón como del acto comprobatorio de Notario Público, se determina que en el lugar alquilado existe uno o varios establecimientos comerciales, que fue el objeto para el cual el inmueble fue alquilado (...)”;

Considerando, que en cuanto a la violación sustentada en que la corte no valoró el hecho del subalquiler sin la autorización del arrendador, consta en el fallo impugnado que la ahora recurrente justificó dicho argumento apoyado en que conforme al acto de comprobación notarial el inquilino había abandonado el inmueble y estaba ocupado por la señora Argentina Valeyrón de Sureda; que, contrario a lo alegado, dichos argumento fueron examinados y desestimados por la alzada sustentada en los motivos siguientes: “(...) que ni en los documentos aportados al debate ni en las declaraciones formuladas por la parte apelada, demandante original, se ha hecho prueba suficiente de que el señor Raffaele Scocci hubiera abandonado el inmueble a él alquilado (...) que los cheques librados para el pago del alquiler del referido inmueble si bien fueron expedidos por la señora Argentina Valeyrón de Sureda, esta actuó en la calidad de administradora del negocio propiedad de Scocci instalado en el local, tal como y como lo consigna el acto de poder y mandato otorgado por éste a favor de aquella, que obra en el expediente; que por otra parte, la comprobación que hizo el notario público (...) al lugar del inmueble para comprobar si allí estaba localizado el domicilio del señor Raffaele Scocci, no arroja resultado alguno respecto de ese hecho (...) que nada queda comprobado cuando un notario público dice que indagó sin decir los medios de comprobación utilizados para realizar la comprobación que hizo respecto del domicilio del señor Scocci (...) además de que el acto que recoge dicha comprobación es de fecha 11 de mayo de 1995, unos días antes de la fecha de la demanda, que fue intentada el 15 del mismo mes y año, lo que revela que dicho acto, además de su carácter extrajudicial por no haber sido ordenado como medida de instrucción por ningún tribunal, deviene en una prueba preconstituida como base de la demanda (...);”

Considerando, que las razones aportadas por la alzada justifican el rechazo de los argumentos sustentados en la violación contractual por alegadamente subalquilar el inmueble, debiendo precisarse que la prueba del sub alquiler debió ser acreditada a través de un contrato escrito o verbal mediante la cual el arrendador cediera a título oneroso el inmueble a un tercero;

Considerando, que respecto al argumento de la recurrente sustentado en que la corte no valoró que al existir un tercero administrando los negocios del inquilino se vulneraba el carácter intuitu personae del contrato de alquiler, es preciso establecer que cuando el inquilino de un local comercial contrata a un tercero, ajeno al contrato de alquiler, para que actúe como administrador de sus negocios establecidos en el inmueble alquilado, ese hecho ni justifica el subalquiler, ni comporta una modificación o sustitución de las partes en el contrato del alquiler, como alega el recurrente en el medio examinado, toda vez que la característica esencial del mandato es que el mandatario actúa por el mandante y en su nombre no sustituyendo la figura de aquel, razón por la cual en el contrato de alquiler el inquilino que ha otorgado a un tercero mandato para administrar en su nombre sus negocios en el local alquilado conserva su calidad de inquilino frente a su arrendador; que en base a las razones expuestas procede desestimar el segundo medio de casación;

Considerando, que en el desarrollo de su tercer medio, la recurrente expone lo siguiente: “(...) que la sentencia no contiene una relación de hechos y del derecho que justifique su dispositivo en lo referente al rechazamiento de la inadmisibilidad propuesta. Esencialmente no indica con precisión porqué las violaciones contractuales señaladas no constituyen una falta que justifique el acogimiento de la demanda desalojo y mucho menos explica qué entiende el tribunal por prueba pre constituida se refiere cuando alude a una prueba preconstituida”;

Considerando, que respecto al vicio derivado del carácter extrajudicial que le fue otorgado al acto de comprobación notario por haber sido realizado antes de incoada la demanda, es necesario establecer que dicha reflexión no justifica la nulidad de la sentencia impugnada, atendiendo a las razones siguientes, en primer lugar, porque la alzada sometió a su escrutinio el referido acto estableciendo que no hacía prueba del cambio de domicilio del inquilino como pretendía el demandante y además porque la referencia respecto al carácter atribuido al acto de comprobación de notario no constituyó el fundamento esencial o ratio decidendi de la decisión sino una referencia inoperante expuesta de forma subsidiaria o superabundante que no es indispensable para justificar el fallo impugnado, toda vez que sus razonamientos decisorios se apoyaron en el contrato de alquiler, en el poder de administración y las declaraciones de las partes, en base a cuyos elementos de prueba sostuvo, mediante una motivación suficiente y pertinente, que “la causa de la demanda a los fines de hacer resiliar el contrato de arrendamiento no ha sido suficiente probada para que sirva de base para el objeto de dicha demanda,

cual es el desalojo del inquilino del local arrendado”, razones por las cuales y en adición a las razones expresadas, procede rechazar el recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Caribe Bienes Raíces, S. A., contra la sentencia núm. 195, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora Distrito Nacional), el 12 de junio de 1997, cuya parte dispositiva se reproduce en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas a favor de los Dres. Francisco Nicolás Pérez y Silfredo E. Jerez Henríquez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado 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: Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. 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.