
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, del 6 de diciembre de 2010.

Materia: Civil.

Recurrente: Hotelera Bávaro, S. A.

Abogados: Lic. Enmanuel Montás Santana y Licda. Orquídea Ledesma Ramírez.

Recurrida: Constructora López Carías, S. A.

Abogados: Licdos. José M. Alburquerque C., José Manuel Alburquerque Prieto y Bartolomé Pujals S.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Inadmisibile.

Audiencia pública del 28 de marzo de 2018.

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 la entidad Hotelera Bávaro, S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en el paraje de Bávaro, oficina de la Dirección General de Hoteles Bávaro, provincia La Altagracia, debidamente representada por José Torres Escandel y Juan Marqués Morera, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-1226239-9 y 028-0087926-0, con domicilio y residencia en la Provincia La Altagracia, contra la sentencia civil núm. 580-2010, de fecha 6 de diciembre de 2010, dictada por Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, actuando como tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 del 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 29 de marzo de 2011, suscrito por los Lcdos. Enmanuel Montás Santana y Orquídea Ledesma Ramírez, abogados de la parte recurrente, Hotelera Bávaro, 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 10 de mayo de 2011, suscrito por los Lcdos. José M. Alburquerque C., José Manuel Alburquerque Prieto y Bartolomé Pujals S., abogados de la parte recurrida, Constructora López Carías, S. A.;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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 1ro de febrero de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castañón Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 5 de marzo de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, 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) con motivo de la demanda en reintegranda incoada por la Constructora López Carías, S. A., contra Hotelera Bávaro, S. A., el Juzgado de Paz del municipio de Higüey, dictó en fecha 19 de agosto de 2009, la sentencia núm. 37-2009, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se declara buena y válida la presente demanda en reintegranda incoada por CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., en contra de HOTELERA BÁVARO, S. A., por haber sido hecha de conformidad con la Ley; **SEGUNDO:** Se ordena a HOTELERA BÁVARO, S. A., poner de inmediato en posesión a la CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., de los locales comerciales TIENDA BÁVARO BEACH y TIENDA BÁVARO CARIBE, hasta tanto intervenga decisión que declare la rescisión, resolución o resciliación del contrato de alquiler intervenido entre ellas; **TERCERO:** Se condena a HOTELERA BÁVARO, S. A. a pagar a favor de la CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. un astreinte conminatorio de la suma de VEINTE MIL PESOS ORO DIARIOS (RD\$20,000.00), a partir de la notificación de la presente sentencia, por cada día que transcurra sin dar cumplimiento a lo ordenado en el ordinal segundo del dispositivo de esta sentencia; **CUARTO:** Se declara la presente sentencia ejecutoria provisionalmente y sin necesidad de fianza, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga, tan pronto sea notificada; **QUINTO:** Se condena a HOTELERA BÁVARO, S. A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los LICDOS. JOSÉ M. ALBURQUERQUE C., JOSÉ MANUEL ALBURQUERQUE PRIETO Y SCARLET M. ALVARADO BORDAS, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión la entidad Hotelera Bávaro, S. A., incoó formal recurso de apelación contra la indicada decisión, mediante acto núm. 626-2009, de fecha 26 de agosto de 2009, instrumentado por la ministerial Clara Morcelo, alguacil de estrados de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, dictó el 6 de diciembre de 2010, la sentencia civil núm. 580-2010, actuando como tribunal de segundo grado, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil nueve (2009) en contra de la parte recurrida entidad CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., por no haber comparecido no obstante emplazamiento legal; **SEGUNDO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto mediante acto de alguacil marcado con el No. 626/2009 de fecha 26 de agosto del año 2009 de la ministerial Clara Morcelo, alguacil de Estrados de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, por la sociedad comercial HOTELERA BÁVARO, S. A., contra la sentencia No. 37/2009, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil nueve (2009), relativa al expediente número 188-2009-00346-B, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey; **TERCERO:** En cuanto al fondo, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia sobre la cual ha sido incoado el presente recurso de apelación; **CUARTO:** Condena al recurrente, entidad HOTELERA BÁVARO, S. A., al pago de las costas del procedimiento, sin distracción de las mismas por no haber pedimento en ese sentido; **QUINTO:** COMISIONA al ministerial RAMÓN ALEJANDRO SANTANA MONTÁS, alguacil de Estrados de este Tribunal, para la notificación de la presente sentencia”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer medio:** Improcedencia de la reintegranda y errónea aplicación de la ley: El tribunal *a quo* juzgó sobre la no procedencia de la reintegranda sobre terrenos registrados; **Segundo medio:** Errónea aplicación de la ley en lo relativo a los elementos que configuran la reintegranda; **Tercer medio:** Errónea interpretación del

derecho: Contrario a lo establecido por el tribunal *a quo* la llegada del término en un contrato de arrendamiento implica en sí misma la terminación de la relación contractual de pleno derecho”;

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende lo siguiente: a) que en fecha 15 de febrero de 2006, Hotelera Bávaro, S. A., y Constructora López Carías, S. A., suscribieron un contrato de arrendamiento de locales ubicados en el Complejo Hotelero Barceló Bávaro, destinados para la instalación de las siguientes tiendas: Tienda Bávaro Palace, Tienda Bávaro Beach, Tienda Bávaro Caribe y Tienda Bávaro Casino, por un precio mensual de veinticinco mil dólares estadounidenses (US\$25,000.00); b) que en el artículo 10 de dicho contrato se pactó lo siguiente: “Duración del contrato. La duración de este contrato es por dos (2) años contados a partir de su fecha de suscripción, si al terminar este tiempo, ninguna de las partes hubiese denunciado, su duración se prorrogará por (1) año, y así sucesivamente, hasta que una cualesquiera de las partes contratantes avise con por lo menos un (1) mes de anticipación su deseo de rescindirlo, las obligaciones de la segunda parte persistirán en lo relativo al alquiler del local utilizado para la explotación de la actividad en cuestión, hasta el momento en que real y efectivamente entregue de conformidad a la primera parte los locales alquilados y sus llaves”; c) que en fecha 14 de enero de 2008, Hotelera Bávaro, S. A., representada por el secretario consejero de administración, Lcdo. José María Acosta, informó a Pedro Sepúlveda, representante de Constructora López Carías, que procedía a la rescisión del referido contrato de arrendamiento de los locales por haber transcurrido el plazo de duración pactado en el mismo en virtud de lo dispuesto en su artículo 10; d) que en fecha 23 de enero de 2008, Constructora López Carías, S. A., le notificó a Hotelera Bávaro, S. A., que se encontraba al día en el pago de las mensualidades, que era de su interés seguir usufructuando los locales alquilados en calidad de inquilino y que el vencimiento no era causa de rescisión del contrato de alquiler en virtud de lo establecido por el Decreto núm. 4807 de 1959 cuyas disposiciones eran de orden público, mediante acto núm. 103-2008, instrumentado por Juan Marcial David Mateo, ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; e) que en fecha 11 de septiembre de 2008, Constructora López Carías, S. A., intimó y puso en mora a Hotelera Bávaro, S. A., para que reintegrara los servicios de agua potable y luz de las habitaciones ocupadas por los empleados de las tiendas comerciales arrendadas, mediante acto núm. 1119-2008; f) que en fecha 17 de septiembre de 2008, Constructora López Carías, S. A., interpuso una querrela con constitución en parte civil contra Hotelera Bávaro, S. A., por haber iniciado maniobras tendentes a disminuir las condiciones de habitabilidad de las habitaciones donde se encontraban alojados los empleados de las tiendas comerciales; g) que en fecha 19 de junio de 2009, Constructora López Carías, S. A., interpuso una demanda en reintegranda en contra de Hotelera Bávaro, S. A., dictando el Juzgado de Paz del municipio de Higüey, la sentencia núm. 37-2009, de fecha 19 de agosto de 2009, mediante la cual acogió la demanda en reintegranda, ordenando a Hotelera Bávaro, S. A., poner a la Constructora López Carías, S. A., en posesión inmediata de los locales comerciales Tienda Bávaro Beach y Tienda Bávaro Caribe, hasta tanto intervenga decisión que declare la rescisión, resolución o resciliación del contrato de alquiler intervenido entre ellas; h) que dicho fallo fue recurrido en apelación por Hotelera Bávaro S. A., dictando la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, la sentencia núm. 580-2010, de fecha 6 de diciembre de 2010, ahora recurrida en casación, mediante la cual rechazó el indicado recurso y confirmó la sentencia apelada;

Considerando, que el presente caso se trata de un recurso de casación contra la sentencia núm. 580-2010, de fecha 6 de diciembre de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, la cual rechazó el recurso de apelación incoado por la compañía Hotelera Bávaro, S. A., contra la sentencia núm. 37-2009, de fecha 19 de agosto de 2009, dictada por el Juzgado de Paz del municipio de Higüey, mediante la cual se ordenó a Hotelera Bávaro, S. A., poner a la Constructora López Carías, S. A., en posesión inmediata de los locales comerciales Tienda Bávaro Beach y Tienda Bávaro Caribe, hasta tanto interviniera decisión que declare la rescisión, resolución o resciliación del contrato de alquiler intervenido entre ellas;

Considerando, que al respecto, es preciso señalar, que ha sido juzgado por la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, que la acción posesoria en reintegranda, como la incoada originalmente por la actual recurrida, Constructora López Carías, S. A., es aquella dada al poseedor o simple detentador de un derecho real inmobiliario,

propiedad o servidumbre, para recuperar la posesión o la detentación cuando ha sido despojado con violencia o por vía de hecho, capaces de perturbar la paz pública y crear así la necesidad imperiosa para el poseedor de ejercer su legítimo derecho de defensa;

Considerando, que tanto del estudio del expediente abierto con motivo del presente recurso de casación, como del sistema de gestión de casos asignados a esta jurisdicción, se ha podido establecer lo siguiente: a) que en fecha 14 de noviembre de 2008, Constructora López Carías, S. A., interpuso una demanda en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Hotelera Bávaro, S. A., por haber rescindido el contrato de arrendamiento injustificada y unilateralmente y por haber iniciado maniobras tendentes a disminuir las condiciones de habitabilidad de las habitaciones donde se encontraban alojados los empleados de las tiendas comerciales arrendadas, mediante acto núm. 1445/2008; b) que en fecha 23 de diciembre de 2008, Hotelera Bávaro, S. A., interpuso una demanda reconventional contra Constructora López Carías, S. A., en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios, mediante acto núm. 2059-2008; c) que de dichas demandas resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual mediante sentencia núm. 88, de fecha 29 de enero de 2010, rechazó la demanda principal y acogió parcialmente la demanda reconventional, declarando la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, condenando a Constructora López Carías, S. A., al pago de una indemnización a favor de Hotelera Bávaro, S. A., y ordenando el desalojo de la primera de los locales arrendados; d) que dicha sentencia fue recurrida en apelación y confirmada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 830-2010, de fecha 17 de diciembre de 2010; e) que Constructora López Carías, S. A., incoó un recurso de casación contra el referido fallo, el cual fue rechazado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante la sentencia núm. 835, de fecha 16 de julio de 2014;

Considerando, que tratándose la reintegranda de una acción posesoria que procura reintegrar al poseedor o tenedor en la propiedad o servidumbre de que ha sido privado y habiéndose ordenado de manera definitiva e irrevocable la rescisión del contrato de alquiler intervenido entre Hotelera Bávaro, S. A., y Constructora López Carías, S. A., el presente recurso de casación no tiene objeto y, por lo tanto, deviene inadmisibile, lo que esta Corte de Casación declara de oficio, sin lugar a examen de los agravios invocados por la parte recurrente en su memorial de casación, conforme lo permite el artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978, careciendo de efecto jurídico cualquier otra decisión que contradiga lo ya juzgado respecto a la rescisión del contrato de alquiler y al desalojo dispuesto por la sentencia núm. 88, de fecha 29 de enero de 2010, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual como se ha indicado, se hizo firme por haber adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada;

Considerando, que cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como ocurre en el presente caso, el numeral 2, del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación permite que las costas puedan ser compensadas;

Por tales motivos, **Primero:** Declara inadmisibile de oficio el recurso de casación interpuesto por Hotelera Bávaro, S. A., contra la sentencia civil núm. 580-2010, de fecha 6 de diciembre de 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, actuando como tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación mediante sentencia pronunciada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán en audiencia pública del 28 de marzo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José A. Alberto Cruceta. Cristiana A. Rosario V., 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.