
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, del 19 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Constructora López Carías, S. A.

Abogados: Licda. Miriam Richez y Lic. José Manuel Alburquerque Prieto.

Recurrido: Hotelera Bávaro, S. A.

Abogados: Licda. Mary Ann López Mena y Lic. Lucas A. Guzmán López.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Constructora López Carías, 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 avenida Gustavo Mejía Ricart, esquina avenida Abraham Lincoln, Torre Piantini, piso 11, suite 1101, ensanche Piantini de esta ciudad, debidamente representada por Pedro Sepúlveda Minino, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0751552-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 1303-2012, de fecha 19 de diciembre de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Miriam Richez, por sí y por el Lcdo. José Manuel Alburquerque Prieto, abogados de la parte recurrente, Constructora López Carías, S.R.L.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Mary Ann López Mena, por sí y por el Lcdo. Lucas A. Guzmán López, abogados de la parte recurrida, Hotelera Bávaro, S. A.;

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 12 de abril de 2013, suscrito por los Lcdos. María Soledad Vargas González y José Manuel Alburquerque Prieto, abogados de la parte recurrente, Constructora López Carías, S.R.L., 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 27 de mayo de 2013, suscrito por los Lcdos. Mary Ann López Mena, Leonel Melo Guerrero, Lucas A. Guzmán López y Natachú Domínguez Alvarado, abogados de la parte recurrida, Hotelera Bávaro, 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, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 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 16 de septiembre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 21 de mayo 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 se llama a sí mismo y a la magistrada Pilar Jiménez Ortiz, jueza 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. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, 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 una demanda en validez de embargo conservatorio perseguido por Hotelera Bávaro, S. A., contra la Constructora López Carías, S.R.L., el Juzgado de Paz de Higüey, dictó el 24 de noviembre de 2010, la sentencia núm. 37-2010, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la presente DEMANDA EN VALIDEZ DE EMBARGO CONSERVATORIO DE BIENES MUEBLES QUE GUARNECEN EN LOS LUGARES ALQUILADOS, contenida en el Acto número 1215/2009 de fecha 10 de noviembre del año 2009, instrumentado por el ministerial FRANCISCO ALBERTO GUERRERO, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Altagracia, intentada por HOTELERA BÁVARO, S. A., en contra de CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A.; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo DECLARA LA VALIDEZ del embargo conservatorio trabado a requerimiento de HOTELERA BÁVARO, S. A., en contra de CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., mediante acto núm. 1215/2009, por de fecha 10 de noviembre del año 2009, instrumentado por el ministerial FRANCISCO ALBERTO GUERRERO, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Altagracia, intentada por HOTELERA BÁVARO, S. A., en contra de CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A.; **TERCERO:** CONDENA a CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., al pago de la suma de Trescientos Sesenta Mil Trescientos Dieciséis Dólares Norteamericanos con 00/100 (US\$360,316.00) monto actualizado hasta el mes de noviembre del año 2009. Sin Perjuicio de los montos que sigan acumulándose como resultado del retraso en el pago; **CUARTO:** ORDENA que el Embargo Conservatorio trabado por la HOTELERA BÁVARO, S. A., en perjuicio de los bienes muebles propiedad de CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. sea convertido de pleno derecho en Embargo Ejecutivo y que a instancia, persecución y diligencia del embargante se proceda a la venta en pública subasta al mejor postor y último subastador, de los bienes embargados, previo cumplimiento de las formalidades establecidas por Ley, sin necesidad de que se levante nueva Acta de Embargo; **QUINTO:** Condena a la parte demandada CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., al pago de las costas, ordenando la distracción de las mismas a favor y en provecho de los LICENCIADOS ENMANUEL MONTÁS SANTANA y PASCAL PEÑA PÉREZ quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **SEXTO:** Comisiona al alguacil ZENÓN PERALTA, de Estrados de este tribunal, y/o cualquier otro alguacil competente, para la notificación de la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión la Constructora López Carías, S.R.L., interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 21-2011, de fecha 6 de enero de 2011, instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia

del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 1303-2012, de fecha 19 de diciembre de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la razón social CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A, mediante acto de alguacil marcado con el No. 21/2011 de fecha 06 de enero del año 2011, Instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la Sentencia No. 37/2010, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil diez (2010), dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey, poniendo en causa a la compañía HOTELERA BÁVARO, S. A.; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de que se trata, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión, y en consecuencia, RATIFICA en todas sus partes la sentencia No. 37-2010, de fecha 24 de noviembre del año 2010, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey; **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, sociedad de comercio CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de los LICDOS. LEONEL MELO GUERRERO, LUCAS GUZMÁN y NATACHÚ DOMÍNGUEZ, quienes afirman estarlas avanzado (sic) en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los medios de casación siguientes: **“Primer Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil y falta de ponderación de los documentos depositados; **Segundo Medio:** Incorrecta apreciación de los hechos; **Tercer Medio:** Contrariedad entre motivaciones y decisión”;

Considerando, que previo a valorar los medios de casación propuestos, resulta útil indicar, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprenden los elementos fácticos y jurídicos siguientes: 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 comerciales ubicados en el Complejo Hotelero Barceló Bávaro, destinados para la instalación de las tiendas siguientes: 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 el tiempo de duración del referido contrato era dos (2) años, contados a partir de la fecha de su suscripción; c) que en fecha 14 de enero de 2008, Hotelera Bávaro, S. A., informó a 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 dicho contrato; 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 inquilina; e) que dicha situación generó diversas demandas entre las partes, entre las que figuran ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato, demanda en reintegranda por desalojo ilícito, entre otras; f) que en fecha 1 de septiembre de 2009 el Juzgado de Paz del municipio de Higüey emitió el auto núm. 190-2009, mediante el cual autorizó a Hotelera Bávaro, S. A., practicar embargo locativo de los ajuares propiedad de la Constructora López Carías, S. A., que guarnecían en los locales alquilados, por la suma de doscientos cuarenta y tres mil dólares (US\$243,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos por concepto de alquileres vencidos; g) que en ocasión de la demanda en validez del embargo conservatorio trabado por la referida propietaria en perjuicio de la inquilina, el aludido Juzgado de Paz del municipio de Higüey, emitió la sentencia núm. 37-2010 de fecha 24 de noviembre de 2010, mediante la cual acogió dicha demanda procediendo a condenar a la entidad Constructora López Carías, S. A., en calidad de inquilina al pago de la suma de US\$360,316.00, por concepto de alquileres vencidos hasta el mes de noviembre de 2009; h) que contra la citada decisión la referida inquilina incoó un recurso de apelación, del cual resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en funciones de tribunal de segundo grado, emitiendo la sentencia núm. 1303-2012 de fecha 19 de diciembre de 2012, mediante la que confirmó íntegramente la sentencia apelada, decisión ahora objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en la forma precedentemente indicada estableció como sustento de su decisión lo siguiente: “que del análisis y ponderación de la documentación aportada al proceso por las partes

hemos podido establecer, lo siguiente: 1° que la compañía Hotelera Bávaro, S. A., sostiene desde el 15 de febrero del 2006 un contrato de arrendamiento con la Constructora López Carías, S. A. por un monto de US\$25,000.00 mensuales; 2° que el último pago en alquiler por parte de la demandada fue realizado en noviembre del 2008, según certificación de fecha 18 de noviembre del 2010; que el juez *a quo* en sus consideraciones al momento de acoger la demanda objeto del presente recurso expresa que el crédito alegado posee el carácter de cierto, líquido y exigible, ya que de los documentos aportados en ese entonces por la hoy recurrida, se establece que existe entre las partes un contrato de arrendamiento al cual la recurrente no ha dado cumplimiento en cuanto al pago de las sumas establecidas en este por concepto de alquileres se refiere; que tal y como alega la parte recurrente, existen numerosos litigios entre las partes envueltas en el presente proceso pendientes de decisión, pero de ahí a que dichos motivos cuestionen la certeza de un crédito amparado en un contrato de arrendamiento, donde existe también depositada una certificación de que el último pago emitido por la recurrida data de noviembre del 2008 y el auto que autorizó el embargo, amén de que el juez *a quo* lo dio por bueno y válido (...);

Considerando, que en cuanto a los agravios aducidos en el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* rechazó su recurso de apelación al considerar que se había probado la existencia de un contrato de alquiler entre las partes y que el último pago efectuado había sido en noviembre de 2008, sin embargo, al dictar su decisión sustentada únicamente en dichas piezas, desconoció que en el expediente figuraban documentos de fundamental importancia que demostraban que Constructora López Carías S. A., no pudo seguir utilizando los locales alquilados por Hotelera Bávaro S. A., a saber: Tienda Bávaro Beach y Tienda Bávaro Caribe, en virtud de los desalojos ilegales practicados por la actual recurrida en fechas 19 de diciembre de 2008 y 15 de junio de 2009, respectivamente; que el crédito correspondiente al monto por concepto de alquileres vencidos ascendente a la suma de US\$360,316.00, carece de certidumbre y de liquidez, en razón de que los locales comerciales no pudieron seguir siendo utilizados por la hoy recurrente, debido a que la actual recurrida le impidió el uso libre y pacífico de estos, lo cual fue demostrado por la recurrente mediante los diversos documentos que fueron aportados a fin de probar sus pretensiones y que a pesar de ser detallados en la sentencia no fueron ponderados por los jueces de la alzada; que al haber el tribunal de segundo grado ratificado una sentencia que ordena pagar unos alquileres que no se han disfrutado por incumplimiento del arrendador, hizo una incorrecta interpretación de los hechos de la causa y del derecho, y violó flagrantemente las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil, al no haber emitido una sentencia en virtud de los documentos que como medio de prueba a lo alegado le fueron aportados a dicha jurisdicción;

Considerando, que en efecto, como se ha visto, el tribunal de segundo grado ratificó la decisión emitida por el Juzgado de Paz del municipio de Higüey que validó el embargo de ajuares practicado por la propietaria Hotelera Bávaro, S. A., en contra de la inquilina Constructora López Carías, S. A., y que condenó al pago de la suma trescientos sesenta mil trescientos dieciséis dólares norteamericanos (US\$360,316.00), monto actualizado hasta el mes de noviembre de 2009, sin perjuicio de los montos que sigan acumulándose, decisión que sustentó la alzada en la existencia del contrato de inquilinato suscrito entre las partes y en una certificación emitida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, en la que se hacía constar que el último pago realizado por la inquilina había sido en noviembre de 2008; sin embargo, según se comprueba en el fallo atacado, la defensa de la indicada inquilina ante los jueces del fondo, estuvo sustentada en que el crédito reclamado carecía de certidumbre y liquidez, aduciendo que hacía varios meses que no estaba utilizando los locales comerciales, en vista de los diversos desalojos ilegales realizados en su contra por la propietaria en dichos establecimientos;

Considerando, que según se comprueba en la sentencia ahora impugnada, dentro del acervo de documentos depositados por la actual recurrente ante el tribunal de segundo grado, los cuales evidencian los diversos procesos civiles y penales que existían entre las partes, figura una fotocopia del acta de inspección de lugar y de cosas, de fecha 22 de diciembre de 2008, suscrita por la Lcda. Elizabeth Rijo, procuradora fiscal adjunta adscrita del Distrito Judicial de La Altagracia, en la cual la referida suscribiente hace constar que, al trasladarse al complejo hotelero Barceló Bávaro Beach, pudo comprobar “fotos tiradas, una puerta rota de la tienda y las góndolas vacías”; que consta además la sentencia núm. 37-2009 de fecha 19 de agosto del año 2009, emitida por el Juzgado de Paz del

municipio de Higüey, mediante la cual se acogió una demanda en reintegranda y se le ordenó a la sociedad Hotelera Bávaro, S. A., poner de inmediato en posesión a la entidad Constructora López Carías de los locales comerciales que fueron desalojados, que a través de estos documentos se comprueba que en un momento determinado la inquilina dejó de usufructuar los locales alquilados, por lo que el tribunal de alzada estaba en el deber de establecer y aclarar a partir de qué fecha la inquilina dejó de ocupar los referidos locales comerciales a fin de determinar si esta se encontraba ocupándolos o no en los meses que le estaban siendo reclamados por concepto de alquiler;

Considerando, que continuando en la misma línea del párrafo anterior, es preciso señalar, que en el estado actual de nuestro derecho, para que una demanda en cobro de valores pueda prosperar, es necesario la existencia de un crédito que reúna sin lugar a dudas, las condiciones de certidumbre, liquidez y exigibilidad; que según la doctrina especializada en la materia, el crédito es cierto cuando su existencia es actual e indudable y está fuera de toda contestación; es líquido cuando su monto ha sido cuantificado en dinero, y es exigible cuando no está afectado de un término suspensivo y el acreedor está en el derecho de requerir su pago; que siendo así las cosas, la corte *a qua* estaba en la obligación de verificar dichas condiciones y no como erróneamente lo hizo, establecer la certeza del crédito fundamentada únicamente en el contrato de alquiler y la certificación emitida por el Banco Agrícola, sino que debió valorar en su conjunto situaciones de hecho que le fueron presentadas, así como ponderar los documentos de relevancia depositados por la recurrente y que eran determinantes para la decisión del asunto que le fuera sometido, a fin de comprobar si los valores reclamados realmente correspondían a los meses en los que la inquilina ocupó los locales alquilados o sí por el contrario, se le estaban reclamando valores no adeudados como alegó la recurrente; que al confirmar la alzada el fallo apelado, en las circunstancias indicadas, incurrió en los vicios denunciados en los medios analizados, razón por la cual procede casar con envío la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 1303-2012 dictada el 19 de diciembre de 2012, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, 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.