

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 13 de abril de 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros.

Abogados: Dr. Américo Moreta Castillo y Lic. Práxedes J. Castillo Báez.

Recurrido: Crédito Automotriz, C. por A.

Abogado: Lic. Manuel Ramón Vásquez Perrota.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 27 de julio 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 Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros, dominicana, mayor de edad, casada, ama de casa, propietaria de bienes raíces, domiciliada y residente en la avenida Anacaona núm. 8, apartamento núm. 11, edificio Logroval, sector Los Cacicazgos, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 052, de fecha 13 de abril de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Américo Moreta Castillo, abogado de la parte recurrente, Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: 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 6 de octubre de 2004, suscrito por los Lcdos. Práxedes J. Castillo Báez y Américo Moreta Castillo, abogados de la parte recurrente, Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros, 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 9 de noviembre de 2004, suscrito por el Lcdo. Manuel Ramón Vásquez Perrota, abogado de la parte recurrida, Crédito Automotriz, C. por A.;

Visto la resolución núm. 1972-2006, dictada el 7 de junio de 2006, por la Suprema Corte de Justicia en cámara de consejo, cuyo dispositivo expresa textualmente lo siguiente: “Primero: Declara el defecto de la parte recurrida María Clotilde Menéndez o Maclomé Bienes Raíces, en el recurso de casación interpuesto por Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo

Domingo, el 13 de abril del 2004; Segundo: Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

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 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 1 de abril de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglis Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 2 de julio 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 los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse 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 la demanda en nulidad de contrato de arrendamiento inmobiliario incoada por Crédito Automotriz, C. por A., contra Maclomé Bienes Raíces, S. A., y Jennifer Clotilde Menéndez Torres, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 28 de agosto de 2001, la sentencia núm. 036-99-1342, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declarar buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda en nulidad de contrato de arrendamiento inmobiliario, intentada por la compañía Crédito Automotriz, C. por A., contra la compañía Maclomé Bienes Raíces, S. A., y la interviniente forzosa Jennifer Clotilde Menéndez Torres, por haber sido interpuesta conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, la compañía Crédito Automotriz, C. X A., por las razones expuestas; Y en consecuencia: A) Declara nulo el contrato de arrendamiento suscrito entre las compañías Maclomé Bienes Raíces, S. A. y Crédito Automotriz, C. por A., en fecha 23 de abril del año 1998, sobre una porción de 2,000 m<sup>2</sup>, dentro del ámbito de las parcelas 1-F-2-A-2-1-4 y 1-F-1 del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, situado en la Ave. Abraham Lincoln, de esta Ciudad; B) Ordena a la compañía Maclomé Bienes Raíces, S. A., devolver en manos de la compañía Crédito Automotriz, C. por A., los depósitos, alquileres y otros accesorios los cuales son: 1) Gastos de pago a ocupantes, limpieza de terreno, etc., pagados al Sr. Ángel de Lamadrid RD\$178,000.00; 2) Depósito de alquileres RD\$255,000.00; 3) Alquileres RD\$170,000.00; 4) Confección plano de construcción (6% del presupuesto de construcción) RD\$120,000.00; 5) Trámites ayuntamiento, uso de suelo, etc., incluye confección y presentación de planos para estos fines RD\$10,000.00; total RD\$733,000.00; C) Condena a la compañía Maclomé Bienes Raíces, S. A., al pago de la suma de Tres millones de pesos oro dominicanos (RD\$3,000,000.00), a título de indemnización por los daños morales y materiales ocasionados a la compañía Crédito Automotriz, C. por A.; **TERCERO:** Condena a la compañía Maclomé Bienes Raíces, S. A., al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor del Lic. Manuel Ramón Vásquez Perrotta, abogado que afirma estarlas avanzando en su totalidad”; b) no conformes con la indicada sentencia, fueron interpuestos los siguientes recursos de apelación por: a) Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros, mediante acto núm. 1155-2001, de fecha 1 de noviembre de 2001, instrumentado por el ministerial Ángeles Jorge Sánchez, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; b) Maclomé Bienes Raíces, S. A., mediante acto núm. 519-2001, de fecha 1 de noviembre de 2001, instrumentado por el ministerial Alfredo Díaz Cáceres, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; y c) Crédito Automotriz, C. por A., siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 052, de fecha 13 de abril de 2004, ahora impugnada, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO: DECLARA buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos, de manera principal por la señora JENNIFER CLOTILDE MENÉNDEZ TORRES DE ARMENTEROS, y la compañía MACLOMÉ BIENES RAÍCES, S. A., así como el interpuesto de manera incidental y parcial, por la compañía CRÉDITO AUTOMOTRIZ, C. POR A., dirigidos contra la sentencia de**

fecha 28 de agosto del 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Tercera Sala; **SEGUNDO:** DECLARA INADMISIBLE, por falta de interés, el recurso de apelación interpuesto por la señora JENNIFER CLOTILDE MENÉNDEZ TORRES, y en relación a ella compensa las costas procedimentales causadas, por los motivos ut supra enunciados; **TERCERO:** RECHAZA la solicitud de sobreseimiento formulada por la (sic) MACLOMÉ BIENES RAÍCES, S. A., por los motivos indicados en el cuerpo de la presente sentencia; **CUARTO:** RECHAZA el recurso de apelación principal interpuesto por la (sic) MACLOMÉ BIENES RAÍCES, S. A., por los motivos antes indicados; **QUINTO:** ACOGE, parcialmente, el recurso de apelación incidental interpuesto por la entidad CRÉDITO AUTOMOTRIZ, C. POR A., y en consecuencia, MODIFICA el literal C) del ordinal SEGUNDO de la sentencia recurrida fijando el monto de la indemnización en la suma de CINCO MILLONES DE PESOS CON 00/100 CENTAVOS (RD\$5.000,000.00), por concepto de daños y perjuicios morales y materiales que deberá pagar MACLOMÉ BIENES RAÍCES, S. A., en favor de la entidad CRÉDITO AUTOMOTRIZ, C. POR A.; **SEXTO:** CONFIRMA en los demás aspectos la sentencia recurrida, por los motivos antes indicados; **SÉPTIMO:** CONDENA a la (sic) MACLOMÉ BIENES RAÍCES, S. A. al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en provecho del LICDO. MANUEL RAMÓN VÁSQUEZ PERROTA y del DR. JULIO CÉSAR UBRÍ ACEVEDO, abogados de la parte recurrida principal y recurrente incidental, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende que: a) en fecha 23 de abril de 1998, fue suscrito un contrato de inquilinato entre Maclomé Bienes Raíces, S.A., y la entidad Crédito Automotriz, C. por A., mediante el cual, la primera en calidad de propietaria, alquila la cantidad de dos mil (2,000) metros cuadrados dentro del ámbito de las parcelas núms. 1-F-2-A-2-1-4 y 1-F-1 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, situado en la avenida Abraham Lincoln del Distrito Nacional; b) dentro de sus cláusulas, el contrato de inquilinato establecía que fue otorgado para uso exclusivamente comercial con una vigencia de cinco (5) años, con cuotas de RD\$85,000.00 pesos mensuales, con prohibición expresa de subalquilarlo, salvo consentimiento de la propietaria, y la obligación de María Clotilde Menéndez Aristy de entregar a la inquilina, dentro del plazo de 20 días el Acta de la Reunión del Consejo de Administración de la Maclomé Bienes Raíces, S.A., otorgándole poder para suscribir ese contrato; c) en fecha 22 de enero del 1999, mediante el acto núm. 031-99, instrumentado por el ministerial José del Carmen Plasencia Uceta, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo, Grupo No. 1 del Distrito Nacional, Jennifer Clotilde Menéndez Torres, procedió a notificar a la entidad Crédito Automotriz, C. por A., su formal oposición al pago, en cualesquiera manos que sea, del monto correspondiente al precio del señalado alquiler; así como a que Crédito Automotriz, C. por A., construya o edifique cualquier tipo de mejora, sobre dos porciones de terreno con una extensión superficial de dos mil quinientos metros cuadrados (2,500 Mts<sup>2</sup>) dentro del ámbito de las Parcelas Nos. 1-F-2-A-2-1-4 y 1-F-1 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, situado en la esquina formada por la avenida Abraham Lincoln y la calle Rafael Augusto Sánchez, de esta ciudad, y abstención de levantar cualquier tipo de mejora en los señalados inmuebles, por las razones antes expresadas, y muy especialmente, en razón de que mediante la sentencia civil núm. 9252, dictada por la Magistrada Juez Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en sus atribuciones de Juez de los Referimientos, en fecha 13 del mes de noviembre del año 1998, se ordena la paralización de los trabajos de construcción y/o levantamiento de cualquier tipo de mejoras sobre las señaladas porciones de terreno; d) mediante el acto núm. 097-99, de fecha 12 de febrero del 1999, instrumentado por el ministerial Pedro Chahín Santana, alguacil ordinario de la Tercera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la Crédito Automotriz, C. por A., notificó a Maclomé Bienes Raíces, S. A., una intimación para que en el plazo de quince (15) días procediera a regularizar dicha situación o poner fin al contrato de arrendamiento; e) esta situación provocó la demanda en nulidad de contrato de inquilinato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios incoada por la entidad Crédito Automotriz, C. por A., contra la razón social Maclomé Bienes Raíces, S. A., y que dio como resultado la sentencia relativa al expediente núm. 036-99-1342, de fecha 28 de agosto de 2001, mediante la cual se declaró la nulidad del referido contrato, ordenó la devolución de RD\$733,000.00, por motivo de depósitos, alquileres y otros accesorios, y condenó al pago de RD\$3,000,000.00 a título de indemnización por daños materiales y morales; f) la indicada sentencia fue recurrida en apelación por: 1) Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros, 2) Maclomé Bienes Raíces, S.A., y 3) Crédito Automotriz, C. por A.; g) la corte *a qua*, declaró inadmisibile por falta de interés el primer

recurso, rechazó el segundo recurso, y acogió parcialmente el tercer recurso, modificando el monto de la indemnización a RD\$5,000,000.00, mediante sentencia hoy impugnada;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia de fecha 12 de abril de 1991 que reconoció los legítimos derechos de Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros sobre la sucesión de su padre, Manuel Menéndez Henríquez, y declaró inoponibles a ella todas las operaciones simuladas y todas las compañías simuladas que se desarrollaron para defraudarla en impedir que tuviera acceso a los bienes inmuebles que había heredado, entre esas compañías estaba la entelequia o ficción denominada Maclomé Bienes Raíces, S.A., esto implica por consiguiente una violación al artículo 1351 del Código Civil de la República Dominicana que prevé la autoridad de la cosa definitivamente juzgado, medio de orden público; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 1165, 1167 y 1700 del Código Civil de la República Dominicana; **Tercer Medio:** Violación al artículo 8, inciso 2, letra ‘g’ de la Constitución de la República que establece el respeto al debido proceso de ley al derecho de defensa, ya que Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros fue condenada en primer grado en defecto, sobre la base de una notificación que nunca recibió, situación que no fue analizada ni ponderada por la corte *a qua*; **Cuarto Medio:** En la sentencia se ignoró por completo la puesta en causa que se hizo en el recurso de apelación contra la hermanastra de Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros, señora María Clotilde Menéndez Aristy; **Quinto Medio:** Falta de base legal; **Sexto Medio:** Omisión de estatuir; **Séptimo Medio:** Falta de ponderación y análisis de los pedimentos formulados por la parte recurrida; **Octavo Medio:** Falsa interpretación de los hechos o desnaturalización de los hechos de la causa”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen por la solución que se le dará al caso, la parte recurrente arguye que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos de la causa y no ponderó las argumentaciones planteadas, limitándose a declarar la inadmisibilidad del recurso por falta de interés sin justificación alguna, omitiendo establecer si el inmueble arrendado correspondía o no a los bienes que conforman la sucesión del finado Manuel Menéndez Henríquez, aspecto que afecta sus derechos; que María Clotilde Menéndez Aristy fue puesta en causa y no se presentó al tribunal, asunto que ignoró la alzada, constituyendo esto en una falta de estatuir;

Considerando, que la corte *a qua*, en cuando a la recurrente se refiere, fundamentó su decisión en los motivos siguientes: “(...) que procede en primer término el análisis del medio de inadmisión presentado por CRÉDITO AUTOMOTRIZ, C. POR A., contra el recurso de apelación interpuesto por la señora JENNIFER CLOTILDE MENÉNDEZ TORRES, por falta de interés en el recurso interpuesto por ella; que a fin de ponderar el medio de inadmisión antes indicado, procede transcribir el dispositivo de la sentencia recurrida, (...) que como es posible observar, salvo la mención de declarar buena y válida la demanda en intervención forzosa contra la señora JENNIFER CLOTILDE MENÉNDEZ TORRES, ésta no ha sido condenada por la referida sentencia; que, a los fines de interponer recurso de apelación, con relación a las partes, es preciso tener calidad (haber sido parte en el proceso que culminó con la sentencia recurrida, aún a título de interviniente), y tener interés (que se establece por haber sucumbido en el dispositivo de la sentencia recurrida); que, ciertamente, la señora JENNIFER CLOTILDE MENÉNDEZ TORRES, al no figurar como parte sucumbiente en el dispositivo de la sentencia recurrida, carece de interés y por consiguiente, procede declarar inadmisibile su recurso de apelación; en adición, abona esta decisión el hecho de que en sus conclusiones de audiencia, la señora JENNIFER CLOTILDE MENÉNDEZ TORRES, en el ordinal segundo de sus conclusiones alternativas o subsidiarias y luego de proponer el sobreseimiento, solicita declarar nulo el contrato de arrendamiento intervenido entre la MACLOMÉ BIENES RAÍCES, S.A. y la CRÉDITO AUTOMOTRIZ, C. POR A., que es precisamente lo que hizo la sentencia impugnada (...)”;

Considerando, que como se advierte, los vicios invocados por la parte recurrente en los medios citados se refieren a cuestiones de fondo referentes a la demanda en nulidad de contrato de arrendamiento y daños y perjuicios interpuesta por Crédito Automotriz, C. por A., contra la entidad Maclomé Bienes Raíces, S.A., los cuales no tienen ninguna relación con la decisión adoptada por la corte *a qua* en lo que a la recurrente se refiere, en virtud de que la alzada se limitó a declarar inadmisibile el recurso de apelación por esta interpuesto, fundamentándose en que no figuró como sucumbiente en el dispositivo de la decisión de primer grado; y por lo

tanto no se le retenía interés para recurrir en apelación, aspecto al que no se refiere la recurrente; que uno de los efectos de las inadmisibilidades, si se acogen, es que impiden la continuación y discusión del fondo del asunto, por lo que en este caso al haberse declarado inadmisibile su recurso, estaba vedado a la corte el conocimiento de los méritos de las pretensiones de fondo formuladas por la parte recurrente, a la cual precisamente ahora se refiere; que en estas circunstancias, es evidente que los medios invocados en el presente recurso de casación resultan imponderables y en consecuencia deben ser desestimados;

Considerando, que el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa, sin desnaturalización con motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, rechaza el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar estatuir sobre las costas procesales por haber hecho defecto la parte recurrida, el cual fue debidamente declarado por esta Suprema Corte de Justicia, mediante resolución núm. 1972-2006, de fecha 7 de junio de 2006.

Por tales motivos, **Único:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Jennifer Clotilde Menéndez Torres de Armenteros, contra la sentencia civil núm. 052, dictada el 13 de abril de 2004, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

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 27 de julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.