
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del día 12 de octubre de 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: Luis Miguel Gerardino Goico.

Abogados: Lic. Guillermo Ares Medina, Dr. Virgilio Pou de Castro y Dra. Margarita Padilla.

Recurrido: Edificio Baquero, C. por A.

Abogados: Dres. Miguel Antonio Soto Jiménez, Óscar M. Herasme y Ramón I. Valdez B.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechaza.

Audiencia pública del 16 de julio de 2014.

Preside: Mariano Germán Mejía.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís el día 12 de octubre de 2004, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Luis Miguel Gerardino Goico, dominicano, mayor de edad, empresario, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0170675-2, domiciliado y residente en el Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos al Dr. Ramón B. García hijo y el Licdo. Virgilio R. Pou Castro, titulares de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0061938-6 y 001-0084030-5, con estudio profesional abierto en la Suite 101 de la segunda planta del edificio "Gahisa", sito en el No. 107 de la avenida Cervantes, sector de Gazcue, del Distrito Nacional;

Oído: Al Lic. Guillermo Ares Medina, por sí y por los Dres. Virgilio Pou de Castro y Margarita Padilla, abogados de la parte recurrente e interviniente voluntaria, en la lectura de sus conclusiones;

Oído: Al Dr. Miguel Antonio Soto Jiménez, en representación de los Dres. Óscar M. Herasme y Ramón I. Valdez B., abogados de la parte recurrida, en la lectura de sus conclusiones;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 23 de noviembre de 2004, suscrito por el Dr. Ramón B. García hijo, por sí y por el Lic. Virgilio R. Pou Castro, abogados de la parte recurrente, en el cual se proponen 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 14 de diciembre de 2004, suscrito por el Oscar M. Herasme M., por sí y por el Dr. Ramón Ivan Valdez Báez, abogados de la parte recurrida;

Vista: la Resolución No. 672-2013, dictada por la Suprema Corte de Justicia, en fecha 21 de febrero de 2013, que ordena que se una a la demanda principal la intervención voluntaria impetrada por el señor Pierre Camescasse;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 3 de septiembre de 2008, estando presentes los Jueces: Jorge A. Subero Isa, Presidente; Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segunda Sustituta de Presidente, Hugo Álvarez Valencia, Juan Luperón Vásquez, Julio Ibarra Ríos, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Julio Aníbal Suárez, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria General;

En aplicación de los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia conocieron del Recurso de Casación precedentemente descrito, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado en fecha diez (10) de julio de dos mil catorce (2014), mediante el cual el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Miriam C. Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente; Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hiroito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, Jueces de esta Suprema Corte de Justicia, así como el Magistrado Eduardo Sánchez Ortiz, Juez Presidente de la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de una demanda en rescisión de contrato de arrendamiento incoada por la entidad Edificio Baquero, C. por A., contra el señor Luis Miguel Gerardino Goico, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, en fecha 4 de diciembre de 1998, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: ***“Primero: Acoge las conclusiones de la parte demandada señor Luis Miguel Gerardino Goico, y en consecuencia se Rechaza la presente demanda incoada por Edificio Baquero, C. por A., por mal fundada y carente de base legal; Segundo: Condena al Edificio Baquero, C. por A., al pago de las costas del procedimiento disponiendo su distracción a favor y provecho del Dr. Samuel Moquete de la Cruz y el Lic. Máximo Cordero Soler, quienes haberlas (sic) avanzado en su totalidad”***;
- 2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por Edificio Baquero, C. por A., contra ese fallo, intervino la sentencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo en fecha 21 de junio de 2000, cuyo dispositivo es el siguiente: ***“Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad Edificio Baquero, C. x A., contra la sentencia No. 6691/97 de fecha 4 de de diciembre de 1998, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme a la ley; pero lo rechaza en cuanto al fondo, por improcedente y mal fundado, y en consecuencia; Segundo: Confirma en todas sus partes la sentencia apelada, por los motivos antes expuestos; Tercero: Condena al Edificio Baquero, C. X. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Samuel Moquete de la Cruz y del Lic. Máximo Cordero Soler, abogados quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad;***
- 3) La sentencia arriba indicada fue objeto de un recurso de casación, emitiendo al efecto la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia de fecha 26 de mayo de 2004, cuyo dispositivo es el siguiente: ***“Primero: Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 21 de junio del año 2000 por la Cámara Civil y***

Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora Distrito Nacional), cuyo dispositivo aparece transcrito en otra parte de éste fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas procesales”;

- 4) Como consecuencia de la referida casación, el tribunal a quo, como tribunal de envío, dictó, en fecha 12 de octubre de 2004, el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechazando el medio de inadmisión que con relación a la demanda inicial desenvuelve en sus conclusiones principales el demandado-apelado, Sr. Luis M. Gerardino Goico, por improcedente e infundado; **Segundo:** Comprobando y Declarando la validez en la forma de la vía de recurso concurrente, por habérsela interpuesto en observancia de los plazos y modismos de procedimiento sancionados en la legislación que rige la materia; **Tercero:** Revocando en todas sus partes la decisión de primer grado, dictada el cuatro (4) de diciembre de mil novecientos noventa y ocho (1998) por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y Acogiendo parcialmente, en cuanto al fondo del proceso, las tendencias de la demanda introductiva de instancia, resultando a consecuencia de ello: a) La declaratoria de resiliación del “Contrato de Arrendamiento Urbano” intervenido entre las partes en causa en fecha diez (10) de noviembre de mil novecientos ochenta (1980), previo establecimiento de las faltas contractuales atribuidas al locatario a que nos hemos ya referido en los motivos de la presente sentencia; b) El ordenamiento del desalojo inmediato del inmueble emplazado en el No. 38 de la calle “Hostos” esquina “El Conde” (específicamente la parte que ocupa la denominada Plaza Conde del Edificio Baquero) de la ciudad de Santo Domingo, sin importar quién o quienes detenten su actual ocupación; **Cuarto:** Rechazando el aspecto de la demanda inicial relativo al derecho de daños y al pretendido comprometimiento de la responsabilidad civil del demandante, por efecto de la prescripción extintiva instituida por el Art. 2273 del Código Civil en su segundo párrafo; **Quinto:** Condenando en costas al apelado, Sr. Juan (sic) Miguel Gerardino G., con distracción en provecho de los doctores Oscar M. Herasme M. y Ramón I. Valdez Báez, quienes asertan (sic) haberlas avanzado por cuenta propia”;
- 5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación que es objeto de ponderación por esta sentencia;

Considerando: que en su memorial de casación la parte recurrente alega los medios siguientes: **“Único medio:** *Desnaturalización de los hechos de la causa, Falta de base legal, desconocimiento de la esencia y alcance del Art. 45 de la ley 834 del año 1978: violación del Art. 3 del decreto 4807 del 16 de mayo del 1959; violación del art. 10 del contrato de arriendo de fecha 10 de noviembre del año 1980;*

Considerando: que en el desarrollo de su único medio, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

La Corte A-qua se encontraba en condiciones de pronunciarse válidamente acerca de cualquier planteamiento que le invocaran las partes en causa, a cuyo efecto, por haber sido apoderada la Corte A-qua en virtud del envío dispuesto por la Suprema Corte de Justicia, del conocimiento íntegro del caso y no habiéndose investido aspecto alguno de la litis sobre autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, el recurrente podía válida y regularmente proponer, aún por primera vez, tal y como lo hizo, la inadmisibilidad de la demanda, la cual debió ser acogida por estar fundada en derecho, cosa que no hizo la Corte A-qua, en total menosprecio de las disposiciones del Artículo 45 de la Ley 834;

La causa que se pretende imponer para justificar la demanda en cuestión, la supuesta violación contractual de no proveer un fiador solidario, no es causa señalada en el Artículo 3ro del Decreto 4807, por lo tanto la acción debe ser declarada inadmisibile;

Considerando: que la Suprema Corte de Justicia al momento de dictar su decisión, casando y enviando el conocimiento del asunto por ante la Corte A-qua, la fundamentó, entre otros, en los motivos siguientes:

“Considerando, que en relación con el caso que ocupa nuestra atención, las afirmaciones de la Corte A-qua incursas en el fallo atacado de que a la muerte del fiador solidario designado originalmente, “la firma César A. de Castro, C. por A., pasó a ser la nueva fiadora”, sobre la apreciación pura y simple de que “el pago del arrendamiento es hecho a través de cheques” de esa compañía por la Dra. Sandra de Castro, y de que frente a la

intimación de la empresa propietaria a fines de darle cumplimiento al artículo 10 del contrato, el inquilino le contestara que desde el referido deceso “el fiador solidario fue debidamente sustituido por la César A. de Castro, C. por A.”; tales consideraciones, sin mayor soporte probatorio, como se advierte, no traduce una prueba suficiente y bastante para llegar a la conclusión, como erróneamente lo hizo la Corte a-qua, en el sentido de que la sustitución del fiador solidario fallecido, por la entidad antes señalada, se produjo como consecuencia de la voluntad firme y concluyente de las partes contratantes, obviando dicha Corte, no obstante, una verificación más profunda sobre la verdadera intención de dichas partes al respecto”;

Considerando: que, con relación a los alegatos del recurrente en lo relativo al alegado desconocimiento del alcance del Artículo 45 de la Ley 834, del 15 de julio de 1978, la Corte A-qua juzgó en la sentencia impugnada lo siguiente:

“Considerando: que en la necesaria identificación de la naturaleza del incidente en cuestión, conviene descartar cualquier intento de asimilarlo a la categoría de una excepción de incompetencia, puesto que a través de él no se cuestiona en lo absoluto la facultad, en instancia de primer grado, del tribunal de derecho común, para estatuir en torno a la demanda inicial de que se trata, sino que se pide su declaratoria de irrecibibilidad –de la demanda- porque alegadamente se halla amparada en una causal de desalojo no autorizada por la ley que domina la materia; que tampoco es verdad, como insisten los apelantes, que esta Corte esté compelida de entrada a desatender la noción de inadmisibilidad por supuestas limitaciones que estaría imponiéndole el envío de la Corte de Casación, toda vez que el apoderamiento que se nos defiere, no se circunscribe a ningún aspecto específico del litigio, comprendiendo, lejos de ello, el conocimiento íntegro del expediente por no haber en él, todavía, aspectos investidos de la fuerza de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Considerando, que de todas maneras, y aún cuando cabe admitir que en cierto modo la comentada inadmisibilidad constituye una demanda nueva que por lo propio devendría en irrecibible en apelación al no habérsela promovido en primera instancia, cabe recordar que por excepción a la regla, el Art. 464 del C. P. C. permite al demandado originario, es decir, al demandado en la demanda introductiva de instancia, como lo es en este caso el Sr. Luis Gerardino, proponer a nivel del segundo grado cualquier medio de defensa encaminado a repeler la acción principal, siempre que por supuesto no haya caducado; que a más de esto, el Art. 45 de la L. 834 del 15 de julio de 1978, autoriza al demandado a someter en todo estado de la causa los fines de inadmisión de que se entendiera beneficiario”;

Considerando: que en cuanto a los alegatos de la parte recurrente, fundamentados en primer término en que la Corte A-qua desconoció el alcance del Artículo 45 de la Ley No. 834, del 15 de julio de 1978, es preciso aclarar que, en efecto, la citada disposición legal establece que las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa aún por primera vez en apelación y si el medio de inadmisión es acogido, carecería entonces de objeto e interés el examen del fondo, quedando relevado el tribunal de estatuir sobre los medios de las partes;

Considerando: que no obstante lo anterior, el hecho de que en virtud de dicho texto legal los medios de inadmisión puedan ser planteados en todo estado de causa, incluso por primera vez en apelación, no es motivo para constreñir a la Corte a acoger el mismo, máxime si del análisis de los argumentos que sustentan el mismo se evidencia que el alegado medio carece de fundamento;

Considerando: que como se revela anteriormente, la Corte A-qua dio motivos suficientes y pertinentes, sin desconocer el alcance del Artículo 45 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, al dar por sentado que dicho texto “autoriza al demandado a someter en todo estado de la causa los fines de inadmisión de que se entendiera beneficiario”;

Considerando: que por otro lado, las motivaciones de la Corte A-qua relativas al rechazamiento del medio de inadmisión que estaba fundamentado en que la causa invocada por los demandantes como objeto de su demanda, no se encuentra entre las causales establecidas en el Artículo 3, del Decreto No. 4807, de fecha 16 de mayo de 1969, fueron las siguientes:

Considerando: *que pasando al examen de contenido del medio de inadmisión propuesto, la Corte es de opinión de que debe desestimarlos en atención a que si bien hay jurisprudencia establecida en el orden de que sólo se puede pedir la rescisión de los contratos de inquilinato “en los casos limitativamente señalados” en el Decreto del 16 de*

mayo de 1959 (B.J. 684, nov. de 1967), no menos cierto es que ese rigor, muy discutible por cierto, únicamente aplica a propósito del alquiler de casas destinadas a residencias familiares, como dice la misma cita jurisprudencial para “conjurar en parte el problema social de la vivienda en el país”; que en la casuística que nos ocupa, por el contrario, el arriendo sobre el que versa el contrato cuya resciliación se solicita, del diez (10) de noviembre de mil novecientos ochenta (1980), legalizado en sus firmas por el Dr. Otilio M. Hernández Carbonell, de los del número del Distrito Nacional, no es de viviendas ni nada por el estilo, sino de unos veinte (20) locales para actividades comerciales, por lo que no es de lugar otorgar un alcance desmesurado o pretender desvirtuar la connotación social de la jurisprudencia en que el recurrido escuda su inadmisibilidad”;

Considerando: que en ese sentido, en cuanto a la alegada violación al Artículo 3 del Decreto 4807, del 16 de mayo de 1959, que rige las relaciones contractuales de los propietarios de casas y sus inquilinos, así como lo estipulado en el Artículo 10 del contrato de arrendamiento de fecha 10 de noviembre de 1980, al determinar la Corte A-qua la violación contractual de no proveer un fiador solidario es causa suficiente para justificar la demanda en rescisión de contrato de arrendamiento; esta Corte de Casación de manera reiterada, sostuvo el criterio de que las únicas causales para invocar la resciliación de un contrato de arrendamiento eran las contenidas en la citada disposición legal;

Considerando: que, sin embargo, mediante sentencia de fecha 3 de diciembre de 2008, la Sala Civil de esta Suprema Corte de Justicia varió el criterio sostenido hasta la fecha al establecer que el citado decreto había sido emitido a consecuencia de la declaración de estado de emergencia nacional, el cual permitió al Poder Ejecutivo disponer por decreto todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad interna y tenía como finalidad, tal y como lo estableció la Corte A-qua, conjurar el problema social de la vivienda, garantizando a los inquilinos que pagan el importe del arrendamiento la estabilidad de sus contratos; y que habiendo sido superada la situación de emergencia que originó el referido decreto, era injustificable que el derecho de propiedad, a pesar de tener rango constitucional, siguiera siendo limitado y restringido, por las disposiciones del Artículo 3 del mencionado decreto, declarando en consecuencia inaplicable el referido artículo, por no ser conforme con la Constitución;

Considerando: que, al admitir como causal de resciliación del contrato de arrendamiento pactado entre las partes ahora ligadas en el recurso de casación de que se trata, una causal distinta a las previstas por el citado Artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959, la Corte A-qua ha apreciado correctamente el acuerdo de las partes y por lo tanto la ley; voluntad que, conforme al criterio jurisprudencial expuesto no se encuentra ahora limitado en cuanto a las causas de resciliación del contrato que las partes hubiesen podido pactar, sino que se extiende a las obligaciones fundamentales del contrato, como son en el arrendamiento inmobiliario la puesta por el propietario a disposición del inquilino del objeto del arrendamiento en condiciones de habitabilidad y sin perturbación; de una parte; y las garantías del pago de los alquileres por parte del inquilino, a través de un fiador; de otra parte;

Considerando: que, según lo han decidido estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, conforme al criterio constitucional de la razonabilidad, que es de aplicación general a todo el Derecho, en materia contractual las causales de terminación de los contratos se constituyen tanto por el incumplimiento de las obligaciones expresamente pactadas, como por el incumplimiento de las obligaciones esenciales de cada contrato, según su naturaleza;

Considerando: que en cuanto a la alegada violación al artículo 10 del contrato de arrendamiento de fecha 10 de noviembre de 1980, fundamentada en que la décima cláusula del contrato de inquilinato no prevé el desalojo del arrendatario o los subinquilinos por incumplimiento de la misma y sólo se limita a hablar de rescisión, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia han constatado que la Corte A-qua, valoró adecuadamente los hechos y circunstancias del diferendo, al afirmar que no existe evidencia alguna de que a la muerte del fiador designado en el Artículo 10 del mencionado contrato, el inquilino procediera a su sustitución y que la señora Sandra de Castro Soler, hubiese sido consentida por el arrendador, Edificio Baquero, C por A., como nueva fiadora, por lo que resulta obvio que el hoy arrendatario, señor Luis Miguel Gerardo Goico incumplió la mencionada cláusula, dando lugar a la resciliación del contrato tal y como fue estipulado y como consecuencia de la resciliación del contrato, la Corte ordenó el desalojo del inquilino del inmueble en cuestión, aspectos que fueron juzgados adecuadamente por el tribunal a quo;

Considerando: que, a juicio de estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el fallo impugnado contiene una motivación suficiente, clara y precisa, que ha permitido determinar que en el caso se ha hecho una correcta y completa apreciación de los hechos y circunstancias de la causa y de los textos legales aplicados; por lo que procede rechazar el medio de casación analizado, por improcedente y mal fundado, y con ello el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por el señor Luis Miguel Gerardino Goico contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís el día 12 de octubre de 2004 en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento a favor y en provecho del Dr. Oscar M. Herasme M. y Ramón Ivan Valdez Báez, abogados de la parte recurrida.

Así ha sido hecho y juzgado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en su audiencia del dieciséis (16) de julio de 2014, años 171º de la Independencia y 151º de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Miriam C. Germán Brito, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Ortega Polanco y Eduardo Sánchez Ortiz. Grimilda Acosta, 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.