Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 29 de noviembre de 2013.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Empresa Sierra Fernández, C. por A.
Abogado:	Dr. Guillermo Galván.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero 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 Empresa Sierra Fernández, C. por A., entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida Obdulio Jiménez núm. 28, de la ciudad de Jarabacoa, provincia La Vega, debidamente representada por su presidente, Francisco Fernando Arturo Sierras Fernández, dominicano, mayor de edad, casado, zootécnico, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 050-0000421-7, domiciliado y residente en la ciudad de Jarabacoa, contra la sentencia civil núm. 232-13, de fecha 29 de noviembre de 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, ahora impugnada, 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 17 de diciembre de 2013, suscrito por el Dr. Guillermo Galván, abogado de la parte recurrente, Empresa Sierra Fernández, C. por A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 1729-2014, de fecha 20 de marzo de 2014, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la cual reza: "Primero: Declara la exclusión de la parte recurrida Sadala Nabij Khoury Mancebo del derecho de presentarse en audiencia a exponer sus medios de defensa, en el recurso de casación interpuesto por la Empresa Sierra Fernández, C. por A., contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial

de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, el 29 de noviembre de 2013; 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, el artículo 1 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 22 de julio de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 12 de febrero 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 Pilar Jiménez Ortiz 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. 926-35, 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 civil en rescisión de contrato y desalojo interpuesta por la Empresa Sierra Fernández, C. por A., contra Sadala Nabij Khoury Mancebo y la Ferretería Khoury, SRL, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, dictó el 14 de enero de 2013, la sentencia civil núm. 27-2013, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: RECHAZA la solicitud de sobreseimiento planteada por la parte demandada, Sadala Nabij Koury (sic) Mancebo y la Ferretería Koury (sic), S.R.L, por los motivos expuestos en la sentencia; **SEGUNDO**: en cuanto a la forma, acoge como buena y válida la presente demanda en resciliación de contrato y desalojo incoada por empresa Sierra Fernández, C. por A., contra Sadala Nabij Koury (sic) Mancebo y la Ferretería Koury (sic) S.R.L.; **TERCERO**: en cuanto al fondo, acoge la demanda en resciliación de contrato y desalojo incoada por empresa Sierra Fernández, C. por A., contra Sadala Nabij Koury (sic) Mancebo y la Ferretería Koury (sic) S.R.L., por los motivos expuestos; en consecuencia. (sic) DECLARA la resciliación del contrato de inquilinato de fecha 12 de febrero del año 2010, intervenido entre empresa Sierra Fernández, C. por A., representada por su presidente Ingeniero Francisco Fernando Arturo Sierras Fernández y el señor Sadala Nabij Koury (sic) Mancebo por los motivos expuestos; **CUARTO**: ordena el desalojo de la parte demandada Sadala Nabij Koury (sic) Mancebo y la Ferretería Koury (sic) S.R.L., del local comercial ubicado en el número 22 de la calle Obdulio Jiménez sector yerba buena, Jarabacoa, La Vega, y/o cualquier persona que ocupe el inmueble al momento de la ejecución de la sentencia; **QUINTO**: rechaza la solicitud de ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, por los motivos enunciados en el cuerpo de la sentencia; **SEXTO**: condena a la parte demandada, al pago de las costas ordenando su distracción en favor del Dr. Guillermo Galván, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad"; b) no conforme con dicha decisión Sadala Nabij Khoury Mancebo interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 80-2013, de fecha 28 de enero de 2013, instrumentado por el ministerial José Amaury Rosario Ortiz, alguacil de estrados del Juzgado de Paz Especial de Tránsito II del municipio de Jarabacoa, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 232-13, de fecha 29 de noviembre de 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: *"**PRIMERO**: acoge en la forma el presente recurso de apelación, interpuesto por su regularidad procesal; **SEGUNDO**: Esta corte obrando por su propio imperio y autoridad decide lo siguientes (sic): a) revoca la sentencia núm. 27, de fecha 14 de enero del 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, y Declara la incompetencia del tribunal de primer grado, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, y consecuentemente esta corte de Apelación Civil de la Vega, remite a las partes por ante la Cámara de Comercio y Producción de la Provincia de la Vega";*

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: "**Primer Medio**:

Desnaturalización de los hechos, por violación a los artículos 40 numeral 15, 111 de la Constitución Dominicana, 6 y del Código Civil, del artículo 1 párrafo 2 del Código de Procedimiento Civil, interpretación errónea y aplicación incorrecta de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil y de las cláusulas novena y décimo primera del contrato de inquilinato objeto del litigio; **Segundo Medio**: La sentencia recurrida es altamente arbitraria y pone en condiciones de fallida la seguridad jurídica, cuando menos en el Departamento Judicial de La Vega";

Considerando, que la entidad recurrente en el desarrollo del primer aspecto del primer medio de casación y segundo medio, reunidos para su estudio por su estrecha vinculación, alega, en esencia, lo siguiente: que la corte *a qua* incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa y de varias disposiciones constitucionales y adjetivas, al revocar la sentencia de primer grado y declarar tanto su incompetencia como la del tribunal de primera instancia, fundamentando su fallo en que según la cláusula décima primera del contrato de alquiler suscrito por las partes, estas debían recurrir al arbitraje para resolver sus conflictos, sin tomar en cuenta que el procedimiento de desalojo, ya sea por falta de pago o por cualquier otra causa no puede ser sometido a arbitraje, toda vez que las leyes que rigen el referido procedimiento son de orden público; que la alzada incurrió en el indicado vicio al limitarse a citar en su decisión el artículo 1134 del Código Civil, sin vincular el referido texto legal al artículo 1135 del aludido Código, ni hacer mención de este último en su fallo, a pesar de que uno va de la mano del otro; que prosigue sosteniendo la recurrente, que la jurisdicción *a qua* no tomó en cuenta que el contrato suscrito entre las partes tiene dos objetos distintos, por un lado se trata de un acto de venta de activos de ferretería y por otro lado, de un alquiler, pudiendo solo ser sometido a arbitraje lo relativo a la venta, pero no lo del inquilinato, toda vez que esto último debe ser resuelto por la vía jurisdiccional, apoderando al tribunal competente según sea el caso; que continúa aduciendo la recurrente, que la cláusula de arbitraje solo era aplicable y regía para la venta de los activos de la ferretería; que el alquiler pactado entre las partes no podía someterse al arbitraje, en razón de que el inquilinato no es una actividad de comercio que es lo arbitrable, según lo dispuesto por el artículo 632 del Código de Comercio; que la jurisdicción de segundo grado ha derogado el artículo 6 del Código Civil dominicano, así como los artículos 40 numeral 15, 38, 68, 109 y 111 de la Carta Magna y la Resolución núm. 1920, dictada por la Suprema Corte de Justicia, al justificar su decisión en el principio de la voluntad de las partes y en la fuerza de ley que tienen las convenciones legalmente pactadas, obviando que dicho principio y la referida regla tienen límites, los cuales están dispuestos en los citados textos legales; que la alzada no examinó con imparcialidad el contrato objeto de la controversia, toda vez que si lo hubiera hecho se hubiese percatado de que el Código Civil, dispone varios artículos acerca de la interpretación de los contratos, como son los artículos 1156, 1157, 1158, 1159, 1161, 1162 y 1163, que contradicen los razonamientos que en base al aludido artículo 1134, fueron aportados por dicha jurisdicción para justificar el fallo impugnado; que por último alega la recurrente, que la sentencia dictada por la alzada es arbitraria y pone en peligro la seguridad jurídica, puesto que no respetó el contenido del artículo 69 de la Constitución, con relación a la tutela judicial efectiva; que la corte *a qua* al establecer en su fallo que la parte recurrente debía agotar el procedimiento arbitral antes de acudir al tribunal ordinario la dejó en una incertidumbre, en vista de que en la Cámara de Comercio y Producción de La Vega, ya no funciona el tribunal arbitral, por lo que no tiene a quien reclamar sus derechos;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que la entidad Empresa Sierra Fernández, C. por A., en calidad de vendedora y arrendadora y la razón social Ferretería Khoury, S.R.L. y Sadala Nabij Khoury Mancebo, suscribieron un contrato que contenía venta de efectos ferreteros y el alquiler de un local comercial donde se encontraban los efectos vendidos, ubicado en la calle Obdulio Jiménez núm. 22 del sector Yerba Buena del municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, según consta en el contrato de fecha 12 de febrero de 2010; 2) que la sociedad comercial Empresa Sierra Fernández, C. por A., actual recurrente, incoó una demanda en rescisión de contrato de alquiler y desalojo contra la entidad Ferretería Khoury, S.R.L., y Sadala Nabij Khoury Mancebo, ahora recurrido, demanda que fue acogida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, mediante sentencia civil núm. 27-2013, de fecha 14 de enero de 2013; 3) que los demandados interpusieron recurso de apelación contra la referida decisión, fundamentados en que el juez de primer grado incurrió en desnaturalización de los hechos, desconocimiento de los documentos que reposaban en el expediente y violación de la Constitución Dominicana, al acoger la demanda original, planteando el apelante

en el curso de dicha instancia una excepción de incompetencia, basada en la existencia de una cláusula arbitral en el contrato suscrito por las partes, pretensión incidental que fue acogida por la alzada, revocando dicha jurisdicción la sentencia apelada, declarando la incompetencia tanto de primer grado como de dicha Corte para conocer de la demanda inicial y remitiendo a las partes por ante la Cámara de Comercio y Producción de La Vega, fallo que adoptó mediante la sentencia civil núm. 232-13, de fecha 29 de noviembre de 2013, que es ahora objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en el sentido en que lo hizo aportó los razonamientos siguientes: "que en un buen orden y lógica procesal, procede primero darles contestaciones a la excepción de incompetencia planteada, antes de decidir cualquier fin de inadmisión o la contestación del fondo; que en el presente caso, tanto la parte recurrida como la recurrente, han depositado en el expediente el contrato suscrito entre las partes de compra venta de activo de la ferretería y alquiler de inmueble y que es el objeto de la demanda, donde el artículo décimo primero de dicho contrato estipula lo siguiente: 'En caso de surgir controversia en la ejecución del presente contrato, las partes acuerdan recurrir al arbitraje de particulares o de la Cámara de Comercio y Producción de La Vega, cuyas decisiones serán inapelables; la elección de los árbitros serán por las partes y sus representantes legales, debiendo estar integrado por un mínimo de tres personas, una por cada parte, y un notario público; que de acuerdo con las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil, las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que la han suscrito. No pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la Ley. Y en la presente demanda el recurrido, antes de acudir al tribunal ordinario debió agotar este procedimiento del tribunal arbitrar (sic). porque es un mandato expreso del contrato suscrito por él y no lo hizo, en franca violación del precepto legal referido; que el juez de primer grado antes de decidir el fondo de la contestación debió analizar su propia competencia a la luz de las disposiciones del artículo décimo primero del contrato suscrito entre las partes, y no lo hizo, por lo que violó una disposición que era Ley entre las partes, que se les imponía, ya que son ellas que han acordado previamente darle competencia al tribunal arbitral para dirimir su conflicto, por tanto, procede, revocar la sentencia recurrida y declarar la incompetencia del tribunal de primer grado y de esta Corte de apelación";

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza;

Considerando, que en lo que respecta a la alegada desnaturalización y vulneración de varias disposiciones constitucionales y adjetivas, del examen de la sentencia impugnada y del contrato suscrito por las partes, el cual reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, se evidencian las circunstancias siguientes: a) que la corte *a qua* en su decisión se limitó a examinar la excepción de incompetencia propuesta por la parte apelante, ahora recurrida en casación y; b) que en la cláusula décima primera del referido contrato las partes acordaron textualmente que: "en caso de surgir controversia en la ejecución del presente contrato, las partes acuerdan recurrir al arbitraje de particulares o de la Cámara de Comercio y Producción de La Vega"; que en ese sentido fueron correctos los razonamientos aportados por la alzada respecto a que la referida cláusula arbitral se imponía a las partes en causa e inclusive a los jueces del fondo, en virtud de que el artículo 1134 del Código Civil establece claramente que: "las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley entre las partes", cuya interpretación, en la especie, resultaba innecesaria, puesto que esta facultad del juzgador solo es posible cuando las cláusulas de un contrato son ambiguas u oscuras, que no es el caso, puesto que no se advierte de la lectura de la cláusula arbitral en cuestión que la voluntad de las partes sea otra, toda vez que la misma está de manera general y no limitada a un punto específico del contrato, ni se estila de la referida sentencia que la razón social hoy recurrente haya promovido la nulidad de la citada cláusula o cuestionado su validez;

Considerando, que en ese orden, es menester indicar, que el numeral 1ero. del artículo 12 de la Ley núm. 489-08 del 30 de diciembre de 2008, sobre Arbitraje Comercial, dispone: "La autoridad judicial que sea apoderada de una controversia sujeta a convenio arbitral debe declararse incompetente cuando se lo solicite la parte judicialmente demandada. En este caso, dicha parte puede oponer la excepción de incompetencia fundamentada en el convenio arbitral, la cual debe ser resuelta de forma preliminar y sin lugar a recurso alguno contra la decisión. Se modifican en este aspecto los artículos 6 y siguientes de la Ley No. 834 del 15 de julio de 1978", de cuya lectura

se advierte, que en el caso que nos ocupa, la corte *a qua* al verificar la existencia de una cláusula arbitral en el contrato objeto del conflicto debía declararse incompetente para conocer de la demanda original, en virtud de lo dispuesto en la citada norma, como bien lo hizo la alzada; que además, la corte *a qua* al haberse limitado en su fallo a ponderar la excepción de incompetencia planteada por la parte apelante, hoy recurrida, no estaba obligada a examinar si era posible o no el arbitraje en materia de arrendamiento, en razón de que la declaratoria de incompetencia en estos casos resulta de un mandato expreso de la ley;

Considerando, que continuando con la línea argumentativa del párrafo anterior, de un estudio más detenido del indicado texto legal se infiere, que los alegatos denunciados por la razón social hoy recurrente con respecto a: a) la validez o no de la aludida cláusula arbitral; b) si dicha cláusula solo era aplicable a la venta de los artículos ferreteros y no al alquiler del inmueble objeto del diferendo; c) si el arrendamiento es o no una materia arbitrable, según lo establecido en el artículo 632 del Código de Comercio y; d) sobre la interpretación de dicha disposición contractual y la conformidad de esta con los artículos 1156, 1157, 1158, 1159, 1161, 1162 y 1163 del Código Civil; son aspectos que deben ser propuestos y dirimidos por ante la institución arbitral acordada por las partes en causa, que en el caso examinado es la Cámara de Comercio y Producción de La Vega; que asimismo, la decisión criticada pone de manifiesto que la alzada se limitó a dar cumplimiento a la disposición legal contenida en el numeral 1ero. del artículo 10 de la Ley núm. 489-08, precitada, de lo que se colige que dicha jurisdicción con su fallo no vulneró el principio de la tutela judicial efectiva, en razón de que examinar su competencia para conocer del recurso de que estaba apoderada era una cuestión que en un correcto orden procesal debía ser determinada de manera prioritaria, por lo tanto, la jurisdicción de segundo grado al revocar la sentencia atacada y declarar su incompetencia, así como la del tribunal de primer grado para juzgar la demanda inicial no incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa, ni en la vulneración a los artículos 40 numeral 15, 38, 68, 109 y 111 de la Carta Magna, ni de los artículos 1157, 1158, 1159, 1161, 1162 y 1163 del Código Civil, así como tampoco de la Resolución núm. 1920 del 13 de noviembre de 2003, motivos por el cual procede desestimar el aspecto y el medio analizados;

Considerando, que en el segundo aspecto del primer medio aduce la recurrente, que la alzada no ponderó que esta dio cumplimiento a la cláusula novena del contrato suscrito por las partes en la que se establece que dicho acto podía o no ser renovado luego de su vencimiento, siempre que lo decidido le fuera comunicado a la contraparte con sesenta (60) días de antelación al referido vencimiento, lo cual hizo la recurrente, notificándole a los recurridos noventa (90) días antes del término de la referida convención su intención de no renovar el alquiler; que la jurisdicción de segundo grado tampoco tomó en cuenta que ella demandó por ante el tribunal de primer grado, debido a que el aludido contrato no existía por haber llegado a su término;

Considerando, que contrario a lo sostenido por la entidad ahora recurrente, en la especie, la alzada no tenía que valorar que esta le comunicó en el tiempo acordado al hoy recurrido su intención de no renovar el contrato de alquiler, así como tampoco si el contrato de alquiler había vencido por la llegada del término, en razón de que ante la existencia de la aludida cláusula arbitral, toda vez que al tenor de lo dispuesto por el artículo 10 numeral 1 de la citada Ley núm. 489-08, a lo único que tenía que limitarse la alzada a declarar su incompetencia, tal y como lo hizo, por lo que la corte *a qua* al dictar la sentencia impugnada sin examinar si el referido contrato de alquiler se había o no renovado o si sobre dicho acto había operado la tácita reconducción, hizo una correcta interpretación y aplicación de la ley; por consiguiente, procede desestimar el aspecto del medio examinado y con ello, rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haber sido excluida la parte recurrida del presente recurso de casación, exclusión que fue debidamente declarada por esta Suprema Corte de Justicia mediante resolución núm. 1729-2014, de fecha 20 de marzo de 2014.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la entidad Empresa Sierra Fernández, C. por A., contra la sentencia civil núm. 232-13, dictada el 29 de noviembre de 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo**: No ha lugar a estatuir sobre 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 28 de febrero 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.

www.poderjudici