



SENTENCIA DEL 24 DE FEBRERO DE 2021, NÚM. 113

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 8 de diciembre de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Adisu Comercial, S. R. L.

Abogados: Licdos. Francisco del Carpio Jacobs y Henry Montás Rodríguez.

Recurrido: Guavaberry Golf & Club, S. A.

Abogado: Lic. Virgilio R. Pou De Castro.

Juez Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

#### EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de febrero de 2021, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Adisu Comercial, S. R. L., recurrente principal y recurrida incidental, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida Lope de Vega, Plaza Intercaribe, suite 601—B, de esta ciudad, debidamente representada por su gerente, Héctor Angulo Labaca, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2077398-6, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogado

apoderado especial a los Lcdos. Francisco del Carpio Jacobs y Henry Montás Rodríguez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 026-0062802-4 y 001-1318111-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero esquina Alma Máter, suite 12-A, nivel 12, Torre Friusa, La Esperilla, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida principal y recurrente incidental Guavaberry Golf & Club, S. A., organizada conforme a las leyes de la República Dominicana, titular del registro nacional de contribuyente núm. 1-24-00162-5, con su domicilio y asiento social en la avenida Abraham Lincoln núm. 255, esquina 27 de febrero, Ensanche Naco, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente, Tomás Olivo López, titular del pasaporte español núm. AAB456968, domiciliado y residente en Madrid, España; quien tiene como abogado apoderado especial al Lcdo. Virgilio R. Pou De Castro, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0084030-5, con estudio profesional abierto en la calle Gustavo Mejía Ricart núm. 37, esquina Alberto Larancuent, sector Naco, de esta ciudad; al Dr. Pedro Reynaldo Vásquez Lora, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0092072-1, con estudio profesional abierto en la calle Rafael Hernández núm. 25, Ensanche Naco, de esta ciudad; y al Lcdo. Jhoel Carrasco Medina, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 077-0005625-7, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln núm. 255, esquina 27 de febrero, Ensanche Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2017-SSen-00759, dictada en fecha 8 de diciembre de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

“Único: En cuanto al fondo, acoge en parte el recurso de apelación que nos ocupa, en consecuencia, modifica los ordinales tercero y cuarto de la sentencia recurrida, para que en lo adelante se lean: “Tercero: En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, la entidad Guavaberry Golf Club, S. A., por ser justas y reposar en prueba legal, en consecuencia, condena a la parte demandada, la razón social Adisu Comercial, S. R. L., al pago de la suma de un millón setecientos noventa y dos mil ciento noventa y cinco pesos dominicanos con 55/100 (RD\$1,792,195.55), por los motivos anteriormente expuestos; Cuarto: Condena a la razón social Adisu Comercial, S. R. L., al pago del interés convencional de un 2% mensual de la suma antes indicada, contando a partir de la fecha de interposición de la demanda, hasta la ejecución de la presente sentencia, a favor de la entidad Guavaberry Golf Club, S. A., por los motivos antes expuestos”, por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta sentencia.”

**VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:**

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 26 de febrero de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa y casación incidental de fecha 5 de abril de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa, así como sus medios contra el fallo recurrido; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 11 de junio de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 31 de enero de 2020 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia ambas partes comparecieron, quedando el asunto en fallo

reservado para una próxima audiencia.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y Napoleón R. Estévez Lavandier no figuran en la presente decisión; el primero por no haber participado en la deliberación; y el segundo, por haber presentado formal inhibición.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente principal y recurrida incidental Adisu Comercial, S. R. L., y como parte recurrida principal y recurrente incidental, Guavaberry Golf Club, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) el litigio se originó en ocasión de una demanda en cobro de pesos, interpuesta por Guavaberry Golf Club, S. A. en contra de Adisu Comercial, S. R. L., la cual fue acogida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, condenando a la parte demandada al pago de RD\$2,391,456.19, al tenor de la sentencia núm. 00153-2015 de fecha 24 de febrero de 2015; b) que la indicada decisión fue recurrida en apelación por la demandada original; en el curso de la apelación la parte demandante original interpuso una demanda adicional; la corte a qua declaró inadmisibles la referida demanda incidental y acogió parcialmente el recurso, reduciendo la condena al monto de RD\$1,792,195.55 y condenando a la parte recurrente al pago de un interés convencional de un 2% mensual de la suma que retuvo; que dicho fallo a su vez fue objeto de los recursos de casación que nos ocupan.

En cuanto al recurso de casación principal, interpuesto

por Adisu Comercial, S. R. L.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: primero: violación y falsa aplicación de la ley; segundo: contradicción en el fallo impugnado, fallo ultra petita; tercero: violación a la Constitución de la República.

La parte recurrente, en un aspecto del primer y tercer medio, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, sostiene que la alzada transgredió el artículo 1134 del Código Civil ya que la corte a qua estableció que una vez la parte recurrente concluyó la construcción de los 62 apartamentos de su condominio edificado en el inmueble adquirido, estaba obligada a pagar el mantenimiento con respecto a las nuevas unidades de conformidad con el Documento Regulador, de lo cual se desprende que la corte consideró la cláusula que prohibía el aumento del mantenimiento como aplicable exclusivamente al solar comprado por Adisu y no a los apartamentos construidos por ella, lo que pone de manifiesto que el fallo debe ser casado, toda vez que se trata de una cláusula redactada con particular claridad, por lo que se hacía innecesario interpretar la misma en el sentido de limitar su alcance, y la corte carecía de poder para desconocer los efectos de lo libremente convenido entre las partes, máxime cuando no ofrece motivación ni razón alguna para explicar tal proceder. Alega que para arribar a la conclusión de que la prohibición de aumentar el mantenimiento en más de un 10% anual fuera solo relativa al solar y no a las nuevas unidades a ser construidas, habría que partir de la premisa de que la finalidad de Adisu Comercial, S. R. L. fuera el exclusivo uso del solar y no el desarrollo de un proyecto inmobiliario como acontecía en la especie, es decir, que el sentido racional de la obligación asumida por Guavaberry es que estaba dirigida a evitar el incremento en los costos de los apartamentos a ser construidos.

Aduce que la discusión versaba en el sentido de que el contrato intervenido entre las partes modificaba el

Documento Regulador y las facultades que el mismo otorga a Guavaberry para aumentar las cuotas de mantenimiento, lo cual constituye un elemento reiterado en múltiples ocasiones y realizado por la voluntad de las partes instanciadas, en base a su libertad contractual, por lo que fundamentar el fallo en que el aumento se realizó en virtud al Documento Regulador significa dar por probado aquello que es objeto de discusión, sin sustentar razones; que constituye una vulneración al principio de igualdad, admitir que la entidad Guavaberry tenía la facultad de incrementar de modo unilateral un costo de mantenimiento, sin estar sujeto a rendición de cuentas ni transparencia. Todo lo cual, a juicio de la recurrente, demuestra que el fallo impugnado transgredió el principio de autonomía de la voluntad y desconoce el carácter obligatorio de lo pactado, pues la parte otorgó a lo convenido un alcance distinto, que en términos efectivos despoja la obligación asumida por Guavaberry de todo significado, violentando el artículo 1134 del Código Civil.

La parte recurrida propone que sea rechazado el recurso de casación bajo el fundamento siguiente: a) que la parte recurrente pretende sorprender a los tribunales en su buena fe, sustentándose en que la adenda firmada entre las partes era con el fin exclusivo de no aumentar las cuotas de mantenimientos, lo cual es erróneo, ya que la misma adenda se refiere a la modalidad de pago cuando se trate de un solar o de apartamentos y villas; b) que es insostenible pretender que las cuotas del mantenimiento de un solar tengan la misma tarifa para el gasto común de 62 apartamentos construidos en el condominio de su propiedad; c) que el verdadero espíritu de las convenciones suscritas versaban en el sentido de que durante el tiempo en que se construiría los 176 apartamentos del Condominio Sybaris por parte de la empresa Adisu Comercial, se le garantizaría el no aumento de las cuotas de mantenimiento, lo cual obedece a una lealtad e incentivo para los que pretenden desarrollar dichos proyectos, y que en efecto la parte recurrente no construyó la totalidad de los apartamentos previstos; d) que la corte a qua lo benefició, al reducir el pago con relación a los montos adeudados; e) que el Documento Regulador es el mismo aplicado a todos los adquirentes y propietarios del proyecto, quienes pagan de manera puntual y religiosa.

En cuanto a los puntos denunciados, la corte de apelación sustentó su decisión en la motivación siguiente:

“En ese sentido, verificamos que el crédito reclamado por la demandante original, es cierto, debido a la existencia actual e indiscutible de la obligación contraída por la recurrente, en virtud de las facturas Nos. 116299, 116985, 117681, 118375, 119059, expedidas en los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2014; pues en lo que concierne a las facturas Nos. 115737 y 115738, de noviembre y diciembre de 2013, esta Corte ha evidenciado que la recurrente también expidió en esos meses las marcadas con los números 114525 y 115218, éstas últimas pagadas por la entidad Adisu Comercial, S. R. L. mediante los cheques Nos. 002075 y 002118 a favor de Guavaberry Golf Club, S. A., y por los cuales ésta última emitió los recibos de caja Nos. 4399 y 654, acreditando el pago de las cuotas de mantenimiento de esas fechas. Vale destacar que la facultad de la recurrida de expedir las facturas por concepto de mantenimiento y su obligación de pagarlas fue consentida por la demandada original mediante el contrato de compraventa de inmueble suscrito entre las partes así como por el Documento Regulador y Protector del Proyecto Turístico Guavaberry Resort & Country Club, según el artículo 3.2 del referido contrato de venta y del párrafo I del artículo 2 de dicho documento, cuyo contenido fue transcrito anteriormente. En ese tenor, argumenta la recurrente que el Documento Regulador y Protector del Proyecto Turístico Guavaberry Resort & Country Club, no se trata del mismo documento que se presentó al momento de adquirir el inmueble, sin embargo, a juicio de esta alzada en modo alguno esto constituye un óbice para que la recurrida, en su condición de propietaria del proyecto turístico, establezca nuevas condiciones más acordes a la realidad del proyecto y que convengan al mismo, siempre que estas se realicen en forma equivalente y proporcional así como en cumplimiento a las disposiciones establecidas para ello, sea en los

estatutos o mediante una asamblea debidamente convocada.

Continúa exponiendo la jurisdicción dealzada:

“Asimismo, sigue sosteniendo la recurrente que los montos reclamados devienen en excesivos, pues le fueron aumentados un 100%, no obstante las partes haber suscrito en fecha 22/09/2006 una “adenda al contrato de compraventa definitivo”, estableciéndose en su artículo 1, inciso 3, página 1, que Guavaberry no podría aumentar más de un 10% contado sobre la base del dólar norteamericano, las cuotas de membresía y mantenimiento sin su aprobación. En ese sentido, reposa en el expediente dicho documento, en el que claramente la recurrida se comprometió a lo antes enunciado, sin embargo, esto obedece a que al momento de la suscripción del contrato de referencia la recurrente no había edificado en el inmueble adquirido los 62 apartamentos de su condominio, siendo evidente que dicho aumento se realizó en virtud a las estipulaciones convenida por ellos en el “Documento Regulador y Protector del Proyecto Turístico Guavaberry Resort & Country Club”, en el que se pacta en su artículo 2 párrafo I, entre otras cosas, que los solares y lotes de desarrollos que no tengan edificación sólo pagarán el gasto común, de lo cual esta Corte entiende que una vez la recurrente desarrollara su condominio, estaría obligado a contribuir a las cargas de mantenimiento, gastos comunes y membresía en la proporción que le corresponda según la clasificación establecida en el artículo 72 del referido documento regulador y protector, y a la cual está obligado cada co-propietario.” Además, los documentos que obran en el expediente, especialmente las facturas Nos. 113846, 114525 y 115218, emitidas por la recurrida, se puede apreciar que sólo el costo de áreas comunes, ascendía RD\$33,276.00, y que en adición a esta suma, la recurrente debía pagar otros gastos, como son mantenimientos de áreas, electricidad, agua potable, cuota socio, llegando a pagar por esos conceptos sumas ascendentes a los RD\$170,000.00 pesos en cada una de ellas por esos servicios. Además, la recurrida no ha demostrado que efectuara el pago de agua potable y electricidad por cuenta propia como alega, debiendo precisarse que de haberlo hecho, decidió motus proprio incurrir en el riesgo de tener que cubrirlos nuevamente, pues según lo pactado entre las partes estos servicios serían brindados por la recurrida y en sus manos debía hacerse efectivo el pago, por lo que su argumento no es suficiente para rechazar la acción que nos ocupa, por tanto, debe ser desestimado.

El examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere ponen de manifiesto que la litis entre las partes se originó en razón de los siguientes hechos: a) que en fecha 26 de julio de 2006 Guavaberry Golf Club, S. A., suscribió un contrato de venta definitivo con los señores Raúl Díaz Pardo y José Luis Angulo López, mediante el cual transfirió varios solares dentro del proyecto turístico Guavaberry Resort and Country Club; que dicha convención en su cláusula 5.9 establecía que “A partir de la firma del presente contrato y en tanto no se rescinda, la Junta de Guavaberry no podrá incrementar más de un diez por ciento, contado sobre la base del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, anual las cuotas de membresía y mantenimiento sin la aprobación expresa de la parte compradora”; b) que en fecha 24 de agosto de 2006, dichas partes en conjunto con la entidad Adisu Comercial, S. R. L., suscribieron un convenio de revocación amigable de contrato de compraventa con novación por cambio de acreedor, mediante el cual revocaban la compraventa descrita anteriormente, y Guavaberry Golf Club, S. A. asumía una obligación en favor de Adisu Comercial, S. R. L.

Se verifica también lo siguiente: c) que en fecha 25 de agosto de 2006, Guavaberry Golf Club, S. A. suscribió

un contrato de compraventa definitivo en favor de Adisu Comercial, S. R. L., en virtud del cual vendía el solar VH4 dentro del proyecto turístico Guavaberry Resort and Country Club; d) que en fecha 22 de septiembre de 2006, dichas partes suscribieron una adenda al contrato de compraventa definitivo, donde en su preámbulo reiteran lo establecido en la cláusula 5.9 del contrato de compraventa de fecha 26 de julio de 2006; e) que en fecha 25 de noviembre de 2013, el Presidente del Consejo de Administración y la Directora de Proyectos del proyecto turístico Guavaberry, realizaron el Documento Regulador y Protector del proyecto Turístico Guavaberry Resort & Country Club, mediante el cual, al tenor del artículo 72, modificaban el sistema fijo de facturación de las cuotas del mantenimiento a un sistema basado en puntos, el cual varía en razón de la estructura de la edificación, ya sea solares, villas o apartamentos; f) que de conformidad con dicho documento, la parte recurrida emitió diversas facturas donde requería el pago por concepto de mantenimiento de área común de los 62 apartamentos que conformaban el Condominio Turístico Sybaris Residences, construidos por Adisu Comercial, S. R. L. en el terreno adquirido.

En la especie, la jurisdicción de alzada, al valorar la demanda en cobro de pesos, al tenor del efecto devolutivo, retuvo que la parte recurrente consintió a favor de la recurrida la potestad de expedir facturas por concepto de mantenimiento y su obligación de pagarlas, de conformidad con el contrato de compraventa suscrito, así como del documento regulador. En ese sentido, estableció que, si bien la parte recurrida se había comprometido a no aumentar a más de un 10% las cuotas de membresías y mantenimiento sin su aprobación, esto obedecía a que en ese momento la recurrente aún no había desarrollado su condominio de 62 apartamento, pero que una vez lo hizo, estaba obligada a contribuir a las cargas de mantenimiento, gastos comunes y membresía en la proporción que le corresponda, según la clasificación del documento regulador.

La alzada igualmente verificó que la parte recurrente, de conformidad con el artículo 3.2 del contrato de venta, había asentido cumplir con las regulaciones y reglamentos que rigen el proyecto turístico Guavaberry Golf & Country Club, tanto en cuanto a las normativas vigentes al momento de la firma de dicho contrato de venta definitivo, como en relación a aquellas que fueren adoptadas en el futuro. Por lo que consideró, que si bien el Documento Regulador y Protector del Proyecto Turístico Guavaberry Resort & Country Club, no se trataba del mismo al que se obligó al momento de adquirir el inmueble, esto no era óbice para que la recurrida, en su condición de propietaria del proyecto turístico, estableciera nuevas condiciones más acordes a la realidad del proyecto y que convengan al mismo.

En ocasión del presente recurso de casación fueron depositados los siguientes documentos: a) el contrato de venta definitivo suscrito entre las partes en fecha 25 de agosto de 2006, el cual dispone en la cláusula 3.2 lo siguiente: “La compradora se compromete y obliga frente a la vendedora a respetar, acatar, cumplir y someterse a todas las regulaciones y reglamentos que rigen el proyecto turístico Guavaberry Golf & Country Club, tanto en cuanto a las normativas actuales como en relación a aquellas que fueren adoptadas en el futuro, incluyendo las relativas al uso del suelo y linderos. [ ]”; y b) el documento regulador y protector del resort turístico Guavaberry Resort & Country Club, cuyo artículo 2 literal c) establece como función y atribución de Guavaberry Resort & Country Club lo siguiente: “Cobrar, disponer su forma de recolección y administrar los fondos que deben ser aportados por cada propietario para contribuir proporcionalmente a cubrir los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, administración o sustitución de cualquiera de los elementos o áreas de uso común, correspondientes a los lotes o residencias. La cuota para satisfacer estos gastos será determinada por la administración del Resort, según se establece más adelante, y deberá ser pagada por cada propietario a partir de la firma del contrato de adquisición, o cuando se complete la infraestructura de su lota (calles, instalaciones eléctricas y acueductos), bajo el entendido expreso de que la falta de pago de las mismas en sus

fechas de vencimiento convenida, hará devengar de pleno derecho un interés moratorio de un cuatro por ciento (4%) mensual sobre la suma adeudada, lo cual se estipula por simple retardo en el incumplimiento de la obligación sin necesidad de requerimiento alguno, y la suspensión de los servicios como última opción.”

En cuanto a la contestación suscitada, ha sido juzgado que siendo el contrato un acuerdo de voluntades que crea obligaciones, su interpretación no puede ser otra que la investigación de lo que ha sido efectivamente la común intención de las partes contratantes. Por lo que, en virtud de la facultad conferida a los jueces por los artículos 1156 a 1164 del Código Civil, en la interpretación de los contratos, dichas convenciones deben interpretarse en base al universo de sus estipulaciones, descartando el examen de párrafos o cláusulas específicos para atribuirles aisladamente un sentido y alcance particular.

La facultad de los jueces del fondo de ajustarse a la letra de los contratos para buscar en su contexto o en su interioridad, o aún entre otros elementos de este mismo, la verdadera intención de las partes no puede ser censurada a menos que la interpretación realizada por ellos degenere en una verdadera desnaturalización de la convención que se haya suscrito.

Es pertinente destacar que el artículo 1134 del Código Civil, cuya violación se alega, dispone que “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”. En ese sentido, es preciso señalar que la exigencia de la buena fe, como principio imperativo en las relaciones contractuales, debe estar presente no solo en la ejecución de la convención, sino también en su negociación y su ruptura. Por tanto, cada contratante tiene la obligación de actuar de conformidad a los principios de equidad, lealtad y colaboración, con la finalidad de obtener el bien común en la convención a fin de salvaguardar la denominada autonomía de la voluntad como corolario de toda contratación.

En la especie, si bien es cierto que la parte recurrente en el contrato de venta definitivo se comprometía a cumplir con los reglamentos que rigen el proyecto turístico Guavaberry Golf & Country Club, tanto en cuanto a las normativas vigentes al momento de la firma de dicho contrato de venta definitivo, como en relación a aquellas que fueren adoptadas en el futuro, no menos cierto es que Guavaberry Golf Club, S. A., también se comprometió, mediante el mismo acto, a no aumentar las cuotas del mantenimiento a un 10% anual. En consecuencia, no era posible que, en un contexto de racionalidad y de equilibrio en las relaciones contractuales, la disposición contractual de comprometerse a los términos de los reglamentos futuros implique la facultad a favor de la parte recurrida, Guavaberry Golf Club, S. A., de modificar el sistema fijo de facturación de las cuotas del mantenimiento a un sistema basado en puntos, a voluntad exclusiva de dicha parte; sin que medie entre esta y los adquirentes dentro del proyecto turístico consenso alguno al respecto. Constituye una realidad que era atendible una variación en el pago de las cuotas, pero no podía ser producto de la participación exclusiva de la administración sin discusión alguna donde se explicaran las diversas variables económicas e indicadores que justificaban el cambio de tasa y tarifas de pagos.

En esas atenciones, el razonamiento retenido por la corte de apelación en el sentido de que habían cambiado las circunstancias del inmueble propiedad de la recurrente, Adisu Comercial, S. R. L. y que en base a ello la parte recurrida, Guavaberry Golf Club, S. A., podía establecer nuevas condiciones más acordes a la realidad del proyecto y que convengan al mismo, se trata de un razonamiento correcto en derecho pero no podía ejecutarse bajo las condiciones de la intervención unilateral, sino que deben consagrarse de manera consensuada entre las partes, ya que ello implicaría una modificación en las convenciones originales suscritas por las partes. En esas

atenciones, la corte de apelación al juzgar que la recurrida tenía la facultad de modificar las estipulaciones relacionadas a las cuotas de mantenimiento en la forma en que lo hizo, se apartó de los principios de equidad y de buena fe, según consagran los artículos 1134 y 1135 del Código Civil. En tal virtud, procede acoger los medios objeto de examen y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás aspectos relacionados.

Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

En cuanto al recurso de casación incidental, interpuesto por Guavaberry Golf Club, S. A.

Atendiendo a un correcto orden procesal, procede ponderar en primer término la excepción de nulidad propuesta, por la parte recurrente principal y recurrida incidental, dado su carácter perentorio. En ese sentido, aduce que Guavaberry Golf Club, S. A., notificó un memorial de casación incidental desprovisto del auto emitido por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia que autoriza a emplazar, vulnerando el artículo 6 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación, cuya sanción es nulidad.

En cuanto al incidente planteado, ha sido juzgado que el recurso de casación incidental puede ser interpuesto, por el recurrido en su memorial de defensa sin tener que observar las formas y los plazos reservados para el recurso principal, para su validez basta con que dicho memorial depositado en secretaría General contenga los agravios que el recurrido alega en contra de la sentencia impugnada. En consecuencia, en la especie se advierte que, al tratarse de un recurso de casación incidental interpuesto mediante memorial de defensa, no requería una autorización para emplazar por analogía con el recurso de casación principal. En tal virtud, procede desestimar el incidente planteado, valiendo decisión que no se hará constar en el dispositivo.

La parte recurrente incidental invoca como único medio que la corte de apelación incurrió en una errónea aplicación e interpretación del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, al considerar que la demanda adicional en grado de apelación en cobro de cuotas de mantenimiento vencidas y dejadas de pagar en el curso del proceso, constituía una demanda nueva y prohibida en segundo grado. Sostiene que el objeto de la demanda se ha mantenido invariable, ya que versa sobre el cobro de mensualidades vencidas, y contiene las mismas partes, la misma causa y motivaciones, reuniéndose la triple identidad, por lo que la demanda interpuesta no constituye una demanda nueva, como erróneamente interpretó la corte a qua.

La parte recurrida incidental propone que sea rechazado el presente recurso incidental sustentándose en que la corte a qua motivó la sentencia de manera precisa en cuanto a la inadmisibilidad de la demanda nueva en grado de apelación; que los pedimentos establecidos en el acto introductivo de la demanda debieron quedar invariables, hasta tanto provenga una decisión con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

La corte de apelación declaró inadmisibile la demanda incidental propuesta, por Guavaberry Golf Club, S. A. sustentando su decisión en los motivos siguientes:

“En cuanto a la demanda adicional interpuesta por la entidad Guavaberry Golf Club, S. A., en procura de condenar a la razón social Adisu Comercial, S. R. L., al pago de las cuotas de mantenimiento generadas entre los meses de junio 2014 hasta mayo del 2017, que a dicha acción se ha opuesto la recurrente, señalando que la misma debe ser declarada inadmisibile por violentar el principio de inmutabilidad del proceso. [] En el presente

caso, esta alzada estima que las pretensiones del demandante original se tratan de una nueva demanda, pues lo que busca es que se le reconozca el crédito surgido con posterioridad a mayo de 2014, en virtud de la misma relación que los une. Debiendo advertir esta alzada que las demandas nuevas se encuentran prohibidas en grado de apelación por aplicación directa del artículo 464 del mismo código, el cual, si bien señala los casos excepcionales en los cuales podría permitirse, no ocurre en la especie independientemente de si la obligación se trata de una obligación continua y sucesiva, pues de reconocerse a su favor estos nuevos montos, esta Corte vulneraría el derecho al doble grado de jurisdicción a lo que no debe incurrir como garante de la Constitución y las garantías que le asiste a toda persona, razón por la cual procede declarar inadmisibles dichos procedimientos, valiéndose de la decisión, sin necesidad de consignarlo en el dispositivo de esta decisión.”

El examen de la sentencia impugnada revela que la demanda adicional interpuesta por la parte recurrida en grado de apelación pretendía que se condenara a la parte recurrente a la suma de RD\$12,758,957.76, por concepto de las cuotas de mantenimiento vencidas luego de la interposición de la demanda, correspondientes al período de junio de 2014 hasta mayo de 2017, y que se condenara al pago del 2% mensual sobre cada una de las facturas reclamadas, desde la fecha de su emisión para el pago de las mismas. La corte de apelación declaró inadmisibles la referida demanda, por considerar que se trataban de pretensiones nuevas y que de reconocerse a su favor estos nuevos montos, se vulneraría el derecho al doble grado de jurisdicción.

Sobre el punto debatido, el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil dispone que “No podrá establecerse nueva demanda en grado de apelación, a menos que se trate en ella de compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal. Los litigantes en la segunda instancia podrán reclamar intereses, réditos, alquileres y otros accesorios, vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces”.

De lo anterior, se desprende que las demandas nuevas en tanto que regla general están prohibidas en grado de apelación por contravenir el principio de la inmutabilidad del proceso. No obstante, la aludida disposición legal también contiene las excepciones a dicha regla, las cuales consisten en la posibilidad de reclamar intereses, réditos, alquileres y otros accesorios, vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces.

Entre las referidas excepciones a la regla sobre la prohibición de las demandas nuevas en grado de apelación, se admite el reclamo de alquileres vencidos desde la sentencia de primera instancia. En ese sentido, es pertinente señalar que el pago de alquileres es una obligación de ejecución sucesiva, que, por vía de consecuencia, durante el transcurso del litigio entre las partes continúa generando un crédito a favor de una de ellas, lo cual constituye la razón para admitir su reclamo por primera vez ante la corte de apelación, de conformidad con las excepciones transcritas.

Es pertinente destacar que, en el ámbito del sistema jurídico francés, en el orden jurisprudencial, en cuanto a las demandas nuevas en grado de apelación, se ha sustentado un desarrollo y sentido histórico coherente, en un primer orden por creación pretoriana se sostiene la siguiente postura: “No son nuevas las pretensiones por las que las partes elevan el monto de su reclamo, cuando ellas solo difieren de aquellas formuladas inicialmente ante el juez de primer grado, en su amplitud.” (Francia, Corte de Casación, Civ. 2e, 4 de marzo de 2004, Bull. Civ. II, no. 82). Postura que es conforme al artículo 565 del Código de Procedimiento Civil vigente en el país de origen de nuestra legislación, el cual es la regulación legislativa de una postura jurisprudencial desarrollada con anterioridad a la legislación, y que dispone expresamente que: “Las pretensiones no son nuevas cuando tienden

al mismo fin que aquellas sometidas al juez de primer grado, aún si su fundamento jurídico es diferente.”

Sin embargo, a juicio de esta Corte de Casación, no es posible limitar la labor jurisdiccional a una simple aplicación textual de la ley, sino que es necesario que el juzgador reconozca al derecho como una ciencia dinámica y dúctil, que requiere de una reconstrucción interpretativa de la norma, teniendo en cuenta la finalidad de esta, con el objetivo de lograr una aplicación racional y adecuada al caso en concreto. En ese sentido, es pertinente admitir el alcance limitativo del texto objeto de análisis, sin embargo, de manera excepcional, es preciso retener que la demanda incidental interpuesta por Guavaberry Golf Club, S. A., no se corresponde con la prohibición de las demandas nuevas en apelación, debido a que se trata del cobro de las cuotas de mantenimiento y servicios vencidas durante el curso del proceso. Es decir que se trata de una obligación de ejecución sucesiva que durante el proceso judicial continúa generando un crédito a favor de la parte demandante original, cuya pretensión ya versaba sobre el cobro de un monto generado por el mismo concepto.

La postura que asumió la alzada en el sentido de valorar como nueva la demanda en cuestión, no se corresponde con la interpretación racional del aludido texto y su sentido de utilidad en tanto cuanto dimensión procesal de legalidad desde el punto de vista de la Constitución en el artículo 40.15, es que se conduciría al caos cuando la organización de la acción en justicia impone a un justiciable que reclama una obligación en base a un mismo hecho generador retrotraerse a reiniciar un nuevo proceso en ocasión de cuotas de pago vencidas durante el curso de la acción primogénita ellos sería contraproducente con la lógica y sentido de la administración de justicia y su efectividad.

En atención a lo expuesto precedentemente, al declarar inadmisibile la demanda incidental en cuestión, la corte a qua incurrió en los vicios denunciados, apartándose del alcance y sentido del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, pues tratándose de un pago que se debía realizar mensualmente debe entenderse de manera excepcional que se concibe como parte de una obligación de cumplimiento sucesivo, por lo que las cuotas que se vencieren en el transcurso del tiempo que durase la instrucción del proceso y su conocimiento, ya sea en primer como en segundo grado son acumulables y por tanto, reclamables en grado de apelación. Por tanto, mal podrían ser nuevas las pretensiones planteadas en grado de apelación que tengan el mismo fin que las que fueron sometidas al juez de primer grado, máxime cuando se encuentran vinculadas al mismo contrato, como ocurre en la especie, por concernir al cobro de cuotas vencidas en el curso de la instancia por pago de mantenimiento, lo cual guarda correspondencia con una lógica racional del proceso y el sentido axiológico de la justicia; de manera que procede acoger el recurso de casación incidental que nos ocupa y casar la sentencia impugnada.

De conformidad con 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.

Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; 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, 2, 5, 6 y 65 de la Ley núm. 3726, 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:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 026-03-2017-SSN-00759, dictada en fecha 8 de diciembre de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales entre las partes.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)