

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 222

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 9 de marzo de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Idalia Emilia Cabrera Pimentel.

Abogados: Licdos. Napoleón R. Estévez Lavandier, Jonathan A. Peralta Peña, Sigmund Freund Mena y Licda. Rosa L. Minaya Jerez.

Recurrido: Alfonso Nieto Hernández.

Abogados: Lcda. Katuska Jiménez Castillo y Lic. Conrad Manuel Pittaluga Vicioso.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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, 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 26 de agosto de 2020, 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 Idalia Emilia Cabrera Pimentel, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1216412-5, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Napoleón R. Estévez Lavandier, Jonathan A. Peralta Peña, Sigmund Freund Mena y Rosa L. Minaya Jerez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0914450-1, 001-1510959-7, 001-1146753-6 y 001-1905685-1, con estudio profesional abierto en común en la avenida Abraham Lincoln núm. 605, ensanche Naco, Distrito Nacional.

En el presente proceso figura como parte recurrida Alfonso Nieto Hernández, español de origen y naturalizado dominicano, mayor de edad, casado, ejecutivo de empresas, titular de la cédula de identidad núm. 001-1216421-5, domiciliado en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Katuska Jiménez Castillo y Conrad Manuel Pittaluga Vicioso, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0176555-0 y 001-1803049-3, con estudio profesional abierto en común en la calle José Amado Soler núm. 14, ensanche Serrallés, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 026-02-2018-SCIV-00178, dictada en fecha 9 de marzo de 2018, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA, en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación, y en consecuencia, CONFIRMA la sentencia recurrida en todas sus partes; SEGUNDO: CONDENA a la señora IDALIA

EMILIA CABRERA PIMENTEL, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y en provecho de LA (sic) Dra. Laura Acosta Lora y de los Licdos. Conr[a] Pittaluga Arzeno y Katuska Jiménez Castillo, abogados, quienes afirmaron haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 23 de abril de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 15 de junio de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 21 de agosto de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala en fecha 16 de enero de 2019 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia ambas partes comparecieron.

(C) Los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y Napoleón Estévez Lavandier no figuran en la presente decisión por el primero encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo y el segundo haber sido parte en la jurisdicción de fondo.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Idalia Emilia Cabrera Pimentel y como parte recurrida Alfonso Nieto Hernández; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: a) en fecha 12 de septiembre de 2012 Alfonso Nieto Hernández dio en alquiler a Idalia Emilia Cabrera Pimentel el inmueble descrito como apartamento 9-0, noveno piso del Condominio Torre Carib, ubicada en la avenida Anacaona núm. 35, sector Mirador Sur, Distrito Nacional, por la suma de US\$3,350.00 dólares estadounidenses mensuales o su equivalente en pesos dominicanos; b) en fecha 9 de agosto de 2013 Alfonso Nieto Hernández intimó a la inquilina a pagar los alquileres vencidos más los intereses moratorios generados por el incumplimiento; c) en fecha 18 de septiembre de 2013, mediante acto núm. 333/2013, la inquilina demandó en resiliación del contrato y el pago de diversas sumas consistentes en meses de depósito, mantenimiento, pago de empleados en la reparación del inmueble, gastos de reparación del inmueble y abono indemnizatorio a su favor, alegando que las unidades de aire acondicionado central que climatizaban el inmueble alquilado se dañaron y producían filtraciones, ocasionando humedad constante y otras incomodidades; d) la referida demanda fue rechazada mediante sentencia núm. 037-2015-SEEN-01550, dictada en fecha 30 de diciembre de 2016, por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; e) contra dicho fallo Idalia Emilia Cabrera Pimentel interpuso formal recurso de apelación, decidiendo la alzada rechazar el indicado recurso y confirmar la sentencia apelada según fallo núm. 026-02-2018-SCIV-00178, dictado en fecha 9 de marzo de 2018, ahora impugnado en casación.

2) En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: primero: desnaturalización de conclusiones y consecuente violación del derecho de defensa; segundo: violación de los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 1315 del Código Civil. Falta de motivación. Falta de base legal; tercero: violación de la ley por falta de aplicación de los artículos 1719 al 1721 del Código Civil. Falta de repuesta a conclusiones y medios formalmente

planteados.

3) En el primer aspecto del segundo medio de casación, analizado en primer lugar por convenir a la solución de la litis, la parte recurrente denuncia que el fallo de la corte a qua está afectado de un déficit motivacional pues en cuanto al requerimiento de que le fueran restituidos diversos montos la corte a qua entendió que era improcedente la solicitud porque la demandante no había pagado una condena contenida en una decisión, cuando el presente proceso no está subordinado a ningún, transgrediendo así la inmutabilidad del proceso y omitiendo estatuir sobre el caso que le fue designado, ya que lo que debía ser motivado era si el arrendador realizó las reparaciones correspondientes o si eran aplicables los artículos 1719 al 1721 del Código Civil, y por el contrario, lo que hizo la alzada fue establecer una aparente compensación entre el crédito que corresponde restituir y la supuesta condena que correspondería eventualmente pagar a la demandante por concepto de la sentencia núm. 064-14-00287, de fecha 9 de octubre del 2014, lo cual es una motivación ultra y extra petita, sin responder lo relativo a la devolución del dinero de depósito, los alquileres, el mantenimiento y los gastos de reparación; que en cuanto a la condenación en daños y perjuicios, la respuesta de la alzada no guarda relación con lo pedido ya que no hace referencia a porqué no procede dicho reclamo ni indicar si hubo violación contractual, transgrediendo el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

4) La parte recurrida defiende el fallo impugnado indicando que la corte a qua respondió todas y cada una de las pretensiones de la parte recurrente en los considerandos de las páginas 15 y 17 de la decisión, estableciendo con precisión sus motivos y las pruebas que lo sustentan, sin incurrir en ningún caso en la violación señalada por la recurrente en su segundo medio.

5) La alzada rechazó el recurso de apelación que le apoderaba al considerar que las pruebas aportadas revelaban que al momento del juez de primer grado fallar sobre este proceso, ya había sido dictada la sentencia núm. 064-14-00287, de fecha 9 de octubre del 2014, por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, que acogió la demanda en cobro de alquileres, rescisión de contrato y desalojo que interpusiera Alfonso Nieto Hernández contra Idalia Emilia Cabrera Pimentel, la cual adquirió la autoridad de cosa juzgada en tanto que el recurso de apelación concluyó con un descargo puro y simple y esta Suprema Corte de Justicia declaró inadmisibles los recursos de casación según la sentencia núm. 750, de fecha 27 de julio de 2016. Que la inquilina, siendo deudora, demandó en resolución contractual, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios a Alfonso Nieto Hernández, ocupando el inmueble hasta el 23 de mayo de 2017, por lo que, en cuanto a la resolución contractual no había lugar a estatuir ya que el contrato dejó de existir por mandato de la sentencia núm. 064-14-00287; en cuanto a la pretensión de devolución de valores, la alzada juzgó que era improcedente ya que la impetrante fue condenada al pago de sumas adeudadas hasta el momento en que se emitió la sentencia que le condenó a pagar sumas, sin que obre constancia de dicho pago ni tampoco de los alquileres generados con posterioridad a la señalada condena. En lo referente al reclamo indemnizatorio, la corte a qua desestimó dicha pretensión por cuanto su fundamento eran las reparaciones locativas hechas por la inquilina, lo cual no fue probado, además de que de existir, debía demostrarse que se realizaron con previa autorización del propietario, ni que surgiera la urgencia, por tanto, quedaban a favor del inmueble, tampoco probándose ningún daño ni su vinculación.

6) Del fallo impugnado también puede advertirse que las pretensiones que planteadas por la

apelante, eran textualmente las siguientes: En cuanto al fondo, condenar al señor Alfonso Nieto Hernández, al pago de: a) La suma (...) (US\$6,700.00) por concepto de dos meses de depósito (...); b) (...) (US\$30,150.00) por concepto de nueve meses de alquiler; c) (...) (RD\$420,000.00), por concepto de los pagos de mantenimiento realizados por la demandante (...) al propietario (...); d) (...) (RD\$140,000.00), por concepto de pago de empleados encargados de la reparación del inmueble alquilado; e) (...) (RD\$1,286,309.07) por concepto de sumas pagadas por la demandante (...) para reparar el inmueble alquilado; f) (...) (RD\$5,000,000.00) como justa reparación por los daños sufridos por la parte demandante (...) por el incumplimiento de sus obligaciones como propietario del inmueble alquilado.

7) La necesidad de motivar las sentencias por parte de los jueces se constituye en una obligación y en una garantía fundamental del justiciable de inexorable cumplimiento, la cual se deriva de las disposiciones claras y precisas del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustento, así como las circunstancias que han dado origen al proceso.

8) En la especie, la alzada concluyó que ocurrió una compensación dineraria ya que la apelante había sido condenada al pago de montos de alquileres según la sentencia núm. 064-14-00287, lo cual no había demostrado haber pagado y además adeudaba los alquileres posteriores a dicha decisión, por lo que no podía reclamar un pago; que en efecto, tales motivaciones acusan un insustancial y generalizado razonamiento que no permiten advertir los análisis de hecho y de derecho que llevaron a la alzada a dicha conclusión ya que la procedencia de una compensación amerita no solo que sea determinada la existencia de dos deudas recíprocas, sino que es preciso fijar de manera precisa e inequívoca la liquidez o valor de cada una, para que pueda operar una compensación y determinar si el monto a compensar es el mismo o excede un remanente pendiente de pago a favor de una de las partes, ya que de conformidad con los artículos 1289 y 1290 del Código Civil, si bien se verifica la compensación de créditos como forma de extinción de las obligaciones, esto ocurre hasta la concurrencia de su cuantía respectiva y en la especie dicha concurrencia y montos a ser compensados no fueron evaluados por los jueces del fondo.

9) La alzada para resolver este punto de la demanda, no realizó ninguna reflexión de manera clara y ordenada sobre la totalidad de los aspectos de los que estaba apoderada que justifiquen jurídicamente su decisión, pues si bien podía establecerse que por otro fallo fue decidida la resiliación del contrato, el desalojo y el pago de alquileres vencidos, no menos cierto es que en la instancia iniciada por la parte ahora recurrente, planteó otros pedimentos tendentes a la devolución de diversas partidas a título de depósitos, devolución de alquileres, mantenimiento, pago de empleados y gastos de reparación, lo cual no fue analizado de forma pormenorizada por la corte a qua, en el sentido de juzgar sus méritos, reflejando, en esa virtud, una motivación insuficiente que justifica la casación de la sentencia impugnada sobre este aspecto.

10) En cuanto al reclamo indemnizatorio, para su procedencia deben concurrir sus elementos constitutivos, los cuales son: 1) la existencia de un contrato válido entre las partes, y 2) un perjuicio resultante del incumplimiento del contrato; asimismo, por regla general, para la retención de cualquier tipo de responsabilidad civil, sea esta de carácter contractual, delictual o cuasidelictual, es necesaria la demostración de un perjuicio y este debe ser debidamente probado ante los jueces del fondo, encontrándose exceptuados de esta demostración

únicamente aquellos contratos que incluyen una cláusula penal, así como aquellas obligaciones amparadas en el artículo 1153 del Código Civil , que no es el caso.

11) Las motivaciones de la corte a qua en torno al reclamo indemnizatorio, tal como denuncia la parte recurrente, no evalúan el primer elemento constitutivo de la responsabilidad civil, esto es, la falta en cuanto al cumplimiento contractual del encausado, sino que la decisión expresa razonamientos concebidos en términos muy generales, sin advertirse un análisis basado en los elementos que componen la glosa procesal, que en tales atenciones el aspecto examinado también debe ser casado, conforme se hará constar en el dispositivo, sin necesidad de valorar los demás medios planteados.

12) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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, 5, 6, 11, 13, 20, 15, 65 y 66 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; 141 del Código de Procedimiento Civil; 1289 y 1290 del Código Civil

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 026-02-2018-SCIV-00178, dictada en fecha 9 de marzo de 2018, por la Primera 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 Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Lcdos. Jonathan A. Peralta Peña y Sigmund Freund Mena, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno. Cesar José García Lucas, Secretario 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](http://www.poderjudici)