

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 310

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de mayo de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Emergencias Financieras FF, S. R. L.

Abogado: Lic. Carlos G. Joaquín.

Recurrido: Ramón Danilo Rodríguez Lovera.

Abogada: Licda. Arianna Marisol Rivera Pérez.

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, 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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Emergencias Financieras FF, S.R.L., sociedad de comercio organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del registro nacional del contribuyente (RNC) núm. 130856096, con domicilio y asiento social en la avenida Rómulo Bethancourt núm. 538. Urbanización Real, de esta ciudad, representada por su gerente Laisa Miledys Feliz Pérez, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1614591-3, del mismo domicilio y residencia; John Charles Ritthaler, norteamericano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 001-1822499-7. domiciliado y residente en el domicilio de Emergencias Financieras, S.R.L., quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Carlos G. Joaquín, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0179357-8, con estudio profesional abierto en la calle Fernando Carrión núm. 9, sector Mendoza, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida Ramón Danilo Rodríguez Lovera, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0152764-6, domiciliado y residente en la calle Daguao No. 12, sector Los Cacicazgos, de esta ciudad, quien tiene como abogada constituida y apoderada a la Licda. Arianna Marisol Rivera Pérez, titular de la cedula de identidad y electoral núm. 001-1709379-9, con estudio profesional abierto en la calle El Conde, esquina Espailat núm. 502, Zona Colonial, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2018-SSEN-00298, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 25 de mayo de 2018, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: Primero: Acoge en parte, en cuanto al fondo, el recurso de apelación principal interpuesto por la entidad Emergencias Financieras FF, S. R. L. y el señor Jhon Charles Ritthaler, mediante acto núm. 1166/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, diligenciado por el ministerial William Radhamés Ortiz Pujols, de estrado de esta Sala de la Corte, y modifica el ordinal tercero la sentencia núm. 038-2016-SSEN-01174, de fecha 20 de octubre del año*

*2016, relativa al expediente núm. 038-2015-00103, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a fin de rechazar los daños materiales, y en ese sentido rece de la manera siguiente: Tercero: Condena a la demandada, entidad Emergencias Financieras FF, S. R. L, y del señor Jhon Charles Ritthaler, a pagar la suma de un millón de pesos dominicanos con 00/100 (RDS1,000,000.00), suma esta que constituye la justa reparación de los daños y perjuicios morales que le fueron ocasionados a consecuencia de los hechos descritos en la presente sentencia al señor Ramón Danilo Rodríguez Lovera, por las razones antes expuestas", conforme los motivos indicados; Segundo: Rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación incidental interpuesto por el señor Ramón Danilo Rodríguez Lovera, mediante acto núm. 1000/17, del 29 de mayo de 2017, del ministerial Francisco Domínguez, de generales que constan, contra la sentencia núm. 038-2016-SSEN-01174, ates descrita, de acuerdo a las motivaciones indicadas anteriormente.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**A)** En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 6 de agosto 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 4 de febrero de 2019, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 22 de julio de 2019, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del caso.

**B)** Esta sala, en fecha 20 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 comparecieron las partes, quedando el asunto en estado de fallo.

**C)** Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

**40)** En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Emergencias Financieras FF, S.R.L. y John Charles Ritthaler, y como parte recurrida, Ramón Danilo Rodríguez Lovera, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: **a)** los ahora recurrentes fueron beneficiados con una sentencia de adjudicación del inmueble propiedad de la compañía A.X., S.R.L. y, al momento de ejecutar dicha decisión, procedieron al desalojo del local adjudicado, propiedad de dicha entidad, además del desalojo del inmueble propiedad de Ramón Danilo Rodríguez Lovera, ahora recurrido; **b)** en virtud de ese hecho, el indicado afectado, hoy recurrido, interpuso una demanda en nulidad de proceso verbal de desalojo y reparación de daños y perjuicios, contra los hoy recurrentes; **c)** el tribunal de primer grado dictó la sentencia núm. 038-2016-SSEN-01174, de fecha 20 de octubre de 2016, mediante la cual acogió la demanda y en consecuencia, ordenó la nulidad parcial del proceso de desalojo realizado al señor Ramón Danilo Rodríguez Lovera y condenó a los demandados al

pago de RD\$1,000,000.00 por concepto de daños y perjuicios; **d)** contra el indicado fallo, ambas partes interpusieron recurso de apelación, dictando la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial del Distrito Nacional, la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado.

**2)** En su memorial de casación, la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos; **segundo:** violación a la ley y violación al artículo 1382 y 1383 del Código Civil dominicano; **tercero:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de motivos. Falta de base legal.

**3)** En el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturaliza los hechos y los documentos que sirvieron de base para la ejecución del desalojo, al indicar que este que fue ejecutado sin ostentar un título ejecutorio, cuando realmente sí contaba con un título referente al local marcado con el número 401 del edificio Acuario, lo que le revestía de calidad suficiente para realizar el desalojo de cualquier ocupante que se encontrara dentro del inmueble; que todos los derechos de ese inmueble fueron transferidos a su favor y fue en virtud de ello que procedió a desalojar el inmueble de su propiedad, que consistía en la totalidad de la superficie.

**4)** La parte recurrida defiende el fallo impugnado alegando que el argumento de desnaturalización carece de fundamento, ya que los recurrentes desalojaron toda un área dentro del cual se encontraba el apartamento del hoy recurrido, quien pudo demostrar su derecho de propiedad.

**5)** En relación al medio de casación examinado, el fallo impugnado se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: *...La parte recurrente principal, entidad Emergencias Financieras FF, S, R. L. y el señor John Charles Ritthaler, procedieron a desalojar el cuarto nivel del condominio comercial Edificio Acuario, en virtud de la sentencia de adjudicación (038-2014-00225) que dispone, entre otras cosas: "Primero: En ausencia de lidiadores, declara al persigiente, la compañía Emergencias Financieras FF, S. R. L. adjudicatario del bien inmueble embargado a la compañía A. X., S. R. L, que se describe a continuación: 'Local 401: Cuarto nivel condominio comercial Edificio Acuario, matrícula No. 0100218009. con una superficie de 346.00 metros cuadrados, en la parcela 103, del Distrito Catastral No. 03. ubicado en el Distrito Nacional. Nota: Este local tiene área total de 1.297 metros cuadrados por la suma de USS295.000.00, precio de primera puja, más la suma de RDS171,445.79, aprobada por el tribunal a favor de los abogados del persigiente. por concepto de honorarios del procedimiento; De lo anterior se desprende que si bien el título en virtud del cual los demandados originales procedieron a realizar el desalojo, es decir, la sentencia de adjudicación núm. 038-2014-00225, hace constar que el inmueble adjudicado tiene 346.00 metros cuadrados, haciendo la jueza la acotación de que el local tiene un área total de 1,297 metros cuadrados, éstos procedieron a embargar el local 401 en su totalidad, es decir 1,297 mts2, que resultó ser más de lo adjudicado a su favor, no obstante el señor Lovera advertirles al respecto y tratar de mediar al momento de ejecutar el inmueble y desalojarlo; Además, de la verificación del certificado de título expedido por el Registro Título del Distrito Nacional, en fecha 13 de septiembre de 2013, así como de las certificaciones de registro de acreedor de la misma data, se comprueba que la razón social A. X., S. R. L. era propietaria del inmueble objeto de la causa, contentivo de una superficie de 346.00 m2. adquirido a la señora Celeste Caridad Pimentel Bautista, mediante acto de venta del 18 de*

*octubre de 2012, conforme se desprende de la certificación del estado jurídico del inmueble depositada en el expediente, no así de la totalidad del inmueble de que se trata, el cual consta de 1,297 metros cuadrados, por lo tanto, ha de entenderse que el desalojo realizado por la parte recurrente principal debió limitarse a los 346.00 metros cuadrados propiedad de su deudor, única parte que le fue adjudicada (...); En la especie, entendemos que al haberse ejecutado el inmueble de que se trata en su totalidad, incluyendo por lo tanto la parte que poseía el señor Lovera, cuando solo debían desalojar la parte propiedad de sus deudores, tal y como se establece en la sentencia de adjudicación descrita en otra parte de esta decisión, la entidad Emergencias Financieras FF, S. R. L. y el señor John Charles Ritthaler procedieron a desalojar un inmueble sobre el cual no tenían un título ejecutorio, cuya posesión tenía a una persona que resulta ser un tercero frente a éstos, por lo que es justo y de derecho ordenar la nulidad parcial del acto marcado con el número 104/2014, de fecha 13 de diciembre de 2014, antes descrito, contentivo de proceso verbal de desalojo, y en ese sentido, ordenar la restitución de la posesión del señor Ramón Danilo Rodríguez Lovera, del inmueble envuelto en litis, tal y como fue dispuesto por el juez a qua.*

**6)** En cuanto al vicio de desnaturalización, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera mediante la presente sentencia, que la desnaturalización de los documentos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a estos no se les ha otorgado su verdadero sentido o alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas; que, en el presente caso, de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los elementos probatorios aportados al proceso, al comprobar correctamente que aun cuando el edificio Acuario está construido en una parcela que tiene una extensión superficial de 1,297.00 metros cuadrados, la sentencia de adjudicación que sirvió de título para desalojar el inmueble embargado solo le autorizaba la expropiación del local comercial núm. 401 del edificio Acuario, con una extensión superficial de 346.00 metros cuadrados, propiedad de los entonces embargados.

**7)** Si bien es cierto que consta en los documentos registrales aportados ante la corte que la Constancia Anotada que ampara el derecho de propiedad sobre el referido local también hace referencia a la superficie global del inmueble, esto es, los 1,297.00 metros cuadrados referidos anteriormente, esto se debe a que, de conformidad con el sistema de Registro Inmobiliario anterior al previsto en la Ley núm. 108-05, hoy vigente, el registro de los condominios era realizado en un único Certificado de Título expedido a favor de todos los copropietarios de los distintos apartamentos y locales y, de su parte, el derecho sobre cada apartamento o local comercial se hacía constar en una Constancia Anotada o Carta Constancia en la que, como ocurrió en el caso, se hacía constar el derecho sobre la unidad funcional correspondiente, así como la superficie total de la parcela. Por consiguiente, al formar su convicción en el sentido indicado, esto es, que el título ejecutorio se limitaba a adjudicar el local 401, con una superficie de 346.00 metros cuadrados, la corte *a qua* se sustentó correctamente en los documentos de la litis que le fueron depositados, los cuales ponderó con el debido rigor procesal, otorgándole su verdadero sentido y alcance, por lo que el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

**8)** En el desarrollo del segundo y tercer medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega en síntesis, que la corte *a qua* transgrede los artículos 1382 y 1383 del Código Civil, ya que en ningún momento establecieron que el ejecutante en su

proceso verbal de desalojo cometiera una falta que afectara al señor Ramón Danilo Rodríguez Lovera, ya que en su acción el ejecutante solo se limitó a desalojar los ocupantes que estaban dentro de su propiedad; que la responsabilidad civil de una persona se compromete cuando en el ejercicio de un derecho o una actuación cualquiera se comete falta y afecta los derechos de un tercero, lo que no ocurrió en el caso; que la sentencia impugnada está afectada por déficit motivacional e incurre en violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, ya que los argumentos esgrimidos por la corte para establecer la supuesta falta no permiten establecer de forma clara y precisa que el recurrente ciertamente al momento de ejecutar el desalojo lo realizó fuera de los límites que le correspondía.

**8)** La parte recurrente defiende el fallo impugnado alegando en esencia, que se pudo comprobar la falta de los hoy recurrentes, pues se trata de un desalojo de una casa de familia habitada por el señor Ramon Danilo Rodríguez Lovera y su familia, viéndose el recurrido en la penuria de ser desalojado de su propiedad sin nunca haber sido deudor, por lo que procede el rechazo del medio.

**9)** En relación a los medios examinados, el fallo impugnado se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: *...En este caso, hemos podido determinar una falta imputable a los demandados originales, al ejecutar un proceso verbal de desalojo en perjuicio del señor Lovera, sin ostentar un título ejecutorio frente al mismo, puesto que el título en virtud del cual procedieron al desalojo les adjudicaba únicamente los 346 mts<sup>2</sup> que eran propiedad de su deudor; Sin dudas, las certificaciones de registro de acreedores señaladas anteriormente, describen claramente el inmueble hipotecado como: "Local comercial No. 401, cuarto nivel del condominio comercial Edificio Acuario, matrícula No. 0100218009, con una superficie de 346.00 metros cuadrados, en la parcela 103, del Distrito Catastral No. 3, ubicado en el Distrito Nacional, y siendo que la entidad Emergencias Financieras FF, S. R. L., como compañía conocedora de la materia, pues se dedica a la gestión y otorgamiento de todo tipo de préstamos financieros, entre otras actividades, tenía conocimiento que lo que le fue adjudicado fue el local comercial núm. 401, del edificio Acuario, con una superficie de 346.00 metros cuadrados, el cual perfectamente coexistía con el inmueble que poseía el señor Danilo Lovera, no así la parte del inmueble en posesión del demandante original, realizó el desalojo de forma imprudente y temeraria, causándole un daño moral al señor Rodríguez Lovera, quien se vio en la necesidad de llamar a la Policía Nacional, al presentarse una trifulca entre éste y el ministerial actuante, resultando el mismo ultrajado durante el desalojo, tal y como lo hizo constar el notario público en su acto de traslado, antes descrito, entendiéndose este tribunal que además no fue respetada su dignidad humana, ni la posesión que tenía sobre el inmueble desalojado; Del análisis anterior se deduce un abuso de las vías de derecho de la recurrida al desalojar un metraje superior al que le correspondía, afectando la posesión del señor Danilo Lovera.*

**10)** Contrario a lo que se alega, el estudio del fallo impugnado revela que la corte sí determinó la existencia de una falta a cargo de la parte ahora recurrente, en el entendido de que el desalojo fue realizado de forma imprudente y temeraria, causándole un daño moral al señor Rodríguez Lovera, en el que no se respetó su dignidad humana ni su posesión del inmueble, quien se vio en la necesidad de llamar a la Policía Nacional, al presentarse una trifulca entre este y el ministerial actuante, resultando el mismo ultrajado durante el desalojo; en ese sentido, la corte *a qua* no incurrió en las indicadas violaciones.

**11)** Impugna la parte recurrente en casación que cuando se ejerce un derecho, como en el caso

ejerció su derecho a desalojar el inmueble que le fue adjudicado, no ha lugar a reparación de daños y perjuicios. Si bien es cierto que en virtud de esta máxima jurídica, cuando una parte se encuentra facultada legalmente para realizar alguna actuación, la parte perjudicada no tiene derecho a reparación; en el caso concreto no se trata propiamente del ejercicio de un derecho, tal y como lo analizó la corte. Así las cosas, en razón de que la parte recurrente ejecutó un desalojo de la superficie total de una parcela cuando, en virtud de la sentencia de adjudicación, solo le correspondía el derecho de propiedad sobre el local comercial 401 del condominio comercial edificio Acuario, con una superficie de 346.00 metros cuadrados. Por lo tanto, la corte no incurre en vicio alguno al juzgar reteniendo la falta a cargo de Emergencias Financieras FF, S.R.L.

**12)** En cuanto a la alegada falta de base legal y de motivos denunciada también por la parte recurrente, ha sido juzgado por esta Corte de Casación, que la falta de base legal como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo<sup>[1]</sup>; que en la especie, la corte *a qua*, contrario a lo alegado, proporcionó motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican satisfactoriamente el fallo adoptado, en aplicación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales; que en esas condiciones, la decisión impugnada ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada, por lo que el aspecto examinado resulta infundado y debe ser desestimado.

**13)** Finalmente las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar el medio de casación examinado, y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

**14)** 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, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Emergencias Financieras FF, S.R.L. y John Charles Ritthaler, contra la sentencia civil núm. 026-03-2018-SSEN-00298, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 25 de mayo de 2018, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Emergencias Financieras FF, S.R.L. y John Charles Ritthaler, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de la Lcda. Arianna Marisol Rivera Pérez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

*Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno.*

*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)