
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de diciembre de 2007.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Isabel Villas, S. A.
Abogados:	Licdos. Nathaniel Hunter Adams Ferrand, César Alejandro Guzmán Lizardo y Licda. Ligia Pérez.
Recurrida:	Mash Cosméticos, S. A.
Abogados:	Licda. Thomasina Pineda y Lic. Manuel de Jesús Pérez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa-Rechaza.

Audiencia pública del 29 de junio 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 Isabel Villas, S. A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social establecido en la calle Primera núm. 1, Urbanización Isabel Villas, Cuesta Hermosa III, Arroyo Hondo de esta ciudad, debidamente representada por su presidente, Andrew Hop Shing Leung, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1360360-9, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 717-2007, de fecha 14 de diciembre de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Ligia Pérez, por sí y por los Lcdos. Nathaniel Hunter Adams Ferrand y César Alejandro Guzmán Lizardo, abogados de la parte recurrente, Isabel Villas, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Thomasina Pineda, por sí y por el Lcdo. Manuel de Jesús Pérez, abogados de la parte recurrida, Mash Cosméticos, S. A.;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 11 de febrero de 2008, suscrito por los Lcdos. Nathaniel Hunter Adams Ferrand y César Alejandro Guzmán Lizardo, abogados de la parte recurrente, Isabel Villas, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de marzo de 2008, suscrito por el Lcdo. Manuel de Jesús Pérez, abogado de la parte recurrida, Mash Cosméticos, S. A.;

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, los artículos 1, 20 y 65 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 17 de marzo de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 25 de junio 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 se llama a sí mismo y a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, 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, revelan que: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato de arrendamiento y reparación de daños y perjuicios incoada por Mash Cosméticos, S. A. contra Isabel Villas, S. A. y Andrew Hop Shing Leung, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 30 de octubre de 2006 la sentencia civil núm. 1092-06, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** En cuanto a la forma declara buena y válida la demanda en Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Reparación de Daños y Perjuicios, intentada por Mash Cosméticos, S. A., en contra de Isabel Villas, S. A., y el señor Andrew Hop Shing Leung, por haber sido incoada conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto a la forma, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante y en consecuencia: A) Ordena la exclusión del señor Andrew Hop Shing Leung, de la presente demanda en Rescisión de Contrato de Arrendamiento y reparación de Daños y Perjuicios, incoada por Mash Cosméticos, S. A., por los motivos anteriormente expuestos; B) Declara resiliado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes Mash Cosméticos, S. A., y (sic) Isabel Villas, S. A., en fecha 10 de mayo, con todas sus consecuencias jurídicas; C) Rechaza en todas sus partes las conclusiones del demandante en cuanto a sus pretensiones de Reparación de Daños y Perjuicios, por los motivos anteriormente expuestos”; b) no conforme con dicha decisión, Mash Cosméticos, S. A., interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 212-2007, de fecha 8 de marzo de 2007, instrumentado por el ministerial José Miguel Lugo Adames, alguacil de estrados del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 14 de diciembre de 2007 la sentencia núm. 717-2007, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** *ACOGE bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la compañía MASH COSMÉTICOS, S. A., mediante el acto No. 212/2007, de fecha ocho (8) del mes de marzo del año dos mil siete (2007), instrumentado por el ministerial José Miguel Lugo Adames, Alguacil de Estrados del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 1092-06, relativa al expediente marcado con el No. 036-04-2311, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse interpuesto conforme a las leyes que rigen la materia;* **SEGUNDO:** *ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación descrito en el ordinal anterior y, en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia objeto del mismo;* **TERCERO:** *ACOGE parcialmente, en cuanto al fondo, la demanda original, en resiliación de contrato de arrendamiento y reparación de daños y perjuicios incoada por MASH COSMÉTICOS, S. A., contra ISABEL VILLAS, S. A., mediante el acto No. 422, de fecha 18 de agosto de 2004, antes descrito, y en consecuencia, A) ORDENA la resiliación del contrato de arrendamiento, de fecha 10 de mayo de 2004, entre entidad ISABEL VILLAS, S. A., la compañía MASH COSMÉTICOS, S. A., y B) CONDENA a ISABEL VILLAS, S. A., al pago de la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$600,000.00), a favor de MASH COSMÉTICOS, S. A., por concepto de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento del contrato de referencia;* **CUARTO:** *CONDENA a*

la parte recurrida, ISABEL VILLAS, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas en beneficio del abogado de la parte recurrente, LIC. MANUEL DE JESÚS PÉREZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta en la motivación de la sentencia: Violación a los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana; por ende, violación de los artículos 8.2 J de la Constitución de la República, 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; **Segundo Medio:** Contradicción en la motivación de la sentencia; **Tercer Medio:** Desnaturalización de documentos: por ende, violación al artículo 1134 del Código Civil de la República Dominicana; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Quinto Medio:** Falta de base legal; **Sexto Medio:** Violación a los artículos 1149, 1150, 1151 y 1152 del Código Civil de la República Dominicana”;

Considerando, que en el desarrollo de su tercer medio de casación, analizado en primer lugar por convenir a una adecuada valoración de los vicios que se endilgan al fallo criticado, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la alzada desnaturalizó el contenido del contrato de arrendamiento en cuestión y por ende, los hechos de la causa cuando afirma que dicho convenio entró en vigencia plena desde la fecha de su firma puesto que en su artículo noveno pospone para el día primero de septiembre de 2004 la fecha de entrada en vigencia del mismo para fines de pago del arrendamiento, así como también para el inicio del plazo de duración y ejecución de sus estipulaciones; que además, el párrafo del artículo primero establece con claridad que queda mutuamente entendido que el local alquilado está amueblado y contiene en su interior y exterior todo el mobiliario necesario para su funcionamiento, de donde resulta falaz el pobre argumento utilizado por la corte *a qua* en el sentido de que ese tipo de previsión se explicaba porque el arrendatario tenía la necesidad de hacer inversiones en el inmueble para poder producir el negocio que se pretende explotar;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por la recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que envuelven el caso bajo estudio, a saber, que: a) en fecha 10 de mayo de 2004, Isabel Villas, S. A., representada por Andrew Hop Shing Leung, y Mash Cosméticos, S. A., representada por Antonio Rodríguez López, suscribieron un contrato de alquiler respecto de un negocio comercial que responde al nombre de “Restaurante Isabela”, ubicado en el residencial Isabel Villas, A. A., Cuesta Hermosa II, sector Arroyo Hondo, Distrito Nacional, consistente en un restaurant con todas sus dependencias, mobiliarios y anexidades, incluido su parqueo, un bar restaurante equipado en el interior con todo su mobiliario, cocina, almacén y un bar ubicado en el área de la piscina, con sus terrazas del área de piscina y su mobiliario, un salón de reuniones; b) el 18 de agosto de 2004, la arrendataria demandó a la arrendadora en resiliación de contrato, y reparación de daños y perjuicios, acción esta que fue acogida parcialmente por el juez de primer grado, declarando la resiliación del contrato de fecha 10 de mayo de 2004, pero rechazando lo relativo a la indemnización peticionada de forma accesoria; c) no conforme con dicha decisión, Mash Cosméticos, S. A., interpuso formal recurso de apelación, el cual fue acogido por la corte *a qua* declarando la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y fijando una indemnización ascendente a RD\$600,000.00, mediante el fallo ahora impugnado en casación;

Considerando, que en cuanto al medio analizado la corte *a qua* ofreció en la sentencia impugnada los motivos siguientes: “que en lo que respecta a la entrada en vigencia del contrato de referencia, resulta que es de principio que la ejecución de todo contrato es exigible desde la fecha en que el mismo se firma, salvo que se haya establecido una cláusula en la que la entrada en vigencia se haga de manera expresa, pospuesto para una fecha posterior; tal hipótesis no es la que se presenta en la especie, toda vez que no existe cláusula al respecto; que el hecho de que en el ordinal noveno del referido contrato se haya establecido que: ‘Noveno: Se ha fijado el día primero (1) del mes de septiembre del año dos mil cuatro (2004), como fecha de entrada en vigencia del presente contrato para fines de pago de las mensualidades de arrendamiento, inicio del plazo de duración del mismo y ejecución de sus estipulaciones, con la salvedad del plazo de gracia previsto en el párrafo del artículo cuarto de este contrato’, en modo alguno significa que el contrato no entró en vigencia el mismo día en que fue firmado, sino que durante los primeros cuatro meses el arrendatario no tenía la obligación de pagar el precio del alquiler, a

pesar de haber entrado en posesión y usufructo del inmueble objeto del contrato, lo que en la especie explica y justifica este tipo de previsión contractual en el hecho de que el arrendador reconoce que el arrendatario tiene la necesidad de hacer inversiones en el inmueble para poder poner a producir el negocio que se pretende explotar, en la especie un restaurante, de manera que el ordinal del contrato analizado no es más que una especie de plazo de gracia durante el cual el arrendatario queda liberado de pagar el alquiler, de suerte que el tribunal *a quo* ha hecho una errónea y equivocada interpretación del mismo, al sostener que durante dicho período, de mayo 10 de 2004 a septiembre 1 del 2004, dicho contrato no estaba vigente”;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes envueltas en la presente litis establece, entre otras cosas, lo siguiente: “Tercero: El término de este contrato es de cinco (5) años comenzando a contarse a partir de la fecha de la firma del mismo [...]; Cuarto: El precio de este arrendamiento queda fijado en la suma mensual de mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1,000.00), o su equivalente en pesos dominicanos al momento de hacerse el pago [...]; Párrafo: queda entendido conforme a lo previsto en este artículo, que el arrendatario disfrutará de un plazo de gracia de cuatro (4) meses, durante los cuales no pagará el importe mensual del arrendamiento, es decir, no pagará renta por los meses de mayo, junio, julio y agosto del 2004 [...]; Noveno: Se ha fijado el día primero (1) del mes de septiembre del año dos mil cuatro (2004), como fecha de entrada en vigencia del presente contrato para fines de pago de las mensualidades de arrendamiento, inicio del plazo de duración del mismo y ejecución de sus estipulaciones, con la salvedad del plazo de gracia previsto en el párrafo del artículo cuarto de este contrato [...]”;

Considerando, que en cuanto a la entrada en vigencia del contrato, la verificación de todas sus cláusulas, en especial las transcritas previamente permite apreciar, tal como sostuvo la corte *a qua*, que la obligación que el artículo noveno posponía para iniciar el día 1 de septiembre de 2004, era la relativa al pago del precio de alquiler a cargo del inquilino, toda vez que, precisamente, el plazo de gracia de cuatro meses otorgado en el párrafo del artículo cuarto correría desde mayo a agosto de 2004, empezando a pagar a partir del mes de septiembre; que cuando la cláusula novena adiciona, además, que el plazo de duración del contrato y la ejecución de sus obligaciones entrarían en vigencia a partir del 1 de septiembre de 2004, incurre en contradicción con el artículo tercero que fija el término del arrendamiento en cinco años desde la fecha de su firma, esto es, desde el 10 de mayo de 2004, siendo ostensiblemente irrazonable que todas sus cláusulas, excepto la del plazo de gracia, fueran exigibles a partir del 1 de septiembre de 2004 y no desde la fecha en que se firmó, ya que tratándose del arrendamiento de un local comercial y el negocio ubicado en este, es obvio que ambas partes debían cumplir desde el momento mismo de la suscripción con ciertas obligaciones que permitirían que se pusiera en funcionamiento el restaurante a explotar en el establecimiento;

Considerando, que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia 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, a propósito de conocer la común intención de las partes contratantes, descartando el examen de párrafos o cláusulas específicas para atribuirles aisladamente un sentido y alcance particular; que en la especie, tratándose de una cláusula que era contradictoria con otras estipulaciones del convenio, la corte *a qua* podía, como en efecto lo hizo, interpretar las estipulaciones de las partes, sin que se advierta en el sentido atribuido la desnaturalización alegada; por consiguiente, procede desestimar el medio analizado;

Considerando, que en un aspecto del primer medio de casación, analizado conjuntamente con el cuarto medio por estar vinculados, la parte recurrente plantea, en suma, que la corte desnaturalizó los hechos, puesto que estableció que de las declaraciones dadas por los testigos por ante el tribunal de primera instancia quedó

claramente verificado que la arrendadora mantenía funcionando varios kioscos en los cuales vendía comida, sin proceder a escuchar directamente las declaraciones dadas por los testigos y sin que estas aparezcan consignadas en la sentencia impugnada, además de que no es jurídicamente lógico que un tribunal basándose en lo estipulado en la sentencia de primer grado pueda extraer consecuencias distintas a las establecidas por el juez de primer grado; que la corte no motivó con precisión en qué consiste la violación a la cláusula de exclusividad en la venta de comida, toda vez que no establece donde están ubicados esos kioscos, determinando si estaban efectivamente en las áreas en que el arrendatario tenía exclusividad;

Considerando, que en relación al medio bajo examen, la corte expuso en la sentencia impugnada: “que en cuanto a la violación de la cláusula de exclusividad en la venta de comida, tal previsión aparece en el ordinal decimotercero del contrato, cuyo contenido es el siguiente: ‘Decimotercero: El propietario reconoce que el arrendatario es el único que puede vender o negociar con alimentos y bebidas en el local alquilado y sus áreas circundantes, quedando por tanto prohibido autorizar o permitir que otras personas incursionen en las mismas actividades comerciales o actividades conexas, en las áreas en las que el propietario tiene exclusividad’; que de la declaración de los señores Banahia Rodríguez Calderón y Jorge Antonio de la Cruz, quienes fueron presentados como testigos por ante el tribunal de primera instancia, quedó claramente establecido que la arrendadora mantenía funcionando varios kioscos en los cuales se vendía pizzas, refrescos, cervezas y tragos, lo cual, tal y como sostiene la arrendataria, constituye una clara violación contractual”;

Considerando, que la revisión de la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento en cuestión, transcrita previamente dentro de la motivación ofrecida por la corte *a qua*, se verifica, que la arrendataria poseía exclusividad para vender o negociar con alimentos y bebidas en el local alquilado y sus áreas circundantes, quedando prohibido al arrendatario autorizar o permitir que otras personas incursionaran en las mismas actividades comerciales o conexas en tales áreas; que la corte *a qua* para establecer que la arrendadora había violado dicha obligación valoró las declaraciones ofrecidas por dos testigos en la medida de informativo testimonial celebrada ante el juez de primer grado, cuyas transcripciones figuran depositadas en el presente recurso de casación;

Considerando, que contrario a lo sostenido por la parte recurrente, no incurre la corte *a qua* en el vicio alegado por tomar en consideración para emitir su fallo las declaraciones dadas por testigos escuchados en primer grado y no directamente por ella, por tratarse de una medida de instrucción debidamente ordenada y celebrada salvaguardando el derecho de defensa de ambas partes; que tampoco es una obligación para los jueces de fondo reproducir en la sentencia los detalles de las declaraciones producidas, bastando con indicar en el fallo que fueron examinadas; que además, los jueces de segundo grado, en virtud del efecto devolutivo y en ejercicio de las facultades que por ley se les ha conferido en la apreciación de los elementos probatorios sometidos para la sustanciación de la causa, pueden analizar nueva vez una prueba y deducir consecuencias distintas a las establecidas por el juzgador de primera instancia, con la sola limitación de no incurrir en desnaturalización, lo cual no ha sido advertido en la especie;

Considerando, que en cuanto a la presunta falta de motivación sobre la violación a la cláusula de exclusividad en la venta de comida, resulta de la revisión del fallo impugnado, que la corte *a qua* para declarar el incumplimiento de la hoy recurrente se basó en las declaraciones de los testigos escuchados en primer grado, quienes señalaron que la arrendadora tenía funcionando varios puestos donde se vendían productos alimenticios, con lo cual, lejos de incurrir en un déficit motivacional ofreció una razón precisa y concisa que reflejaba la falta en que incurrió la hoy recurrente a una de las obligaciones asumidas contractualmente, máxime cuando este aspecto versa sobre una cuestión de hecho cuyo dominio pertenece a los jueces de fondo, sin que se verifique en la decisión criticada que la arrendadora demostrara en la apelación que esos kioscos, cuya instalación no niega, estuvieran fuera del área sobre la cual tenía derecho la parte recurrida; que en efecto, una vez aprobado por la parte demandante original, ahora recurrida, que existían puestos de venta de comida en contravención a la prohibición contractual que en ese sentido se realizó, sobre la arrendadora se trasladó la carga de acreditar el hecho negativo, en cuya fase pudo aportar alguna prueba de que no estaban localizados en las zonas de que se trata, razón por la cual se desestiman los medios indicados;

Considerando, que en un segundo aspecto del primer medio de casación, examinado conjuntamente con el segundo medio por encontrarse vinculados, la parte recurrente alega, que la corte *a qua*, no motivó debidamente en qué consistió el incumplimiento al ordinal sexto del contrato de referencia, pues no explica con precisión cuáles elementos de pruebas tomó como fundamento para determinar que la piscina carecía de energía eléctrica, lo cual no es más que una simple aseveración de carácter personal de los jueces; que dicha aseveración también constituye una contradicción de motivos, ya que en una parte estableció como un hecho probado de manera fehaciente que la arrendadora no tenía contador, pero que estaba conectada de manera directa, y por otro lado que en las instalaciones en la cual funcionaba el negocio, incluyendo la piscina, carecía de energía eléctrica;

Considerando, que en el fallo objeto de este recurso de casación consta lo siguiente: “que en lo que se refiere a la obligación de darle mantenimiento a la piscina, tal previsión aparece en el ordinal sexto del contrato, según el cual: ‘queda convenido que el propietario pagará los gastos de mantenimiento de la piscina, incluida la factura eléctrica y el agua’; que resulta evidente, que si las instalaciones en la cual funciona el negocio, incluyendo, la piscina carecía de energía eléctrica no era posible que se le pudiera dar mantenimiento a dicha piscina, con lo cual se vuelve a violar el referido contrato”;

Considerando, que ha sido jurisprudencia constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que para que exista el vicio de contradicción de motivos es necesario que concurra una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones de hecho o de derecho alegadamente contrapuestas, o entre estas y el dispositivo, u otras disposiciones de la sentencia; además, de que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos de derecho, tomando como base las comprobaciones de hechos que figuran en la sentencia impugnada;

Considerando, que según la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la arrendadora, hoy recurrente, pagaría los gastos de mantenimiento de la piscina, estableciendo la alzada un incumplimiento a dicha obligación en base al razonamiento de que la falta de energía eléctrica en las instalaciones en la cual funcionaba el negocio impedía que se suministrara el correspondiente mantenimiento al área indicada; que si bien es cierto que dicho razonamiento es incompatible con el realizado previamente por la corte en otra parte de su sentencia, en el sentido de que la arrendadora no poseía contador instalado en el local, pero que estaba conectada de manera directa, según un acta de infracción levantada por la empresa distribuidora de electricidad, no menos cierto es que el presente medio resulta inoperante para obtener la casación de la sentencia impugnada, ya que de las declaraciones dadas por los testigos en primer grado, valoradas por la corte *a qua* y que en parte sustentaron el fallo recurrido en casación, es posible advertir que la piscina presentaba un estado de deterioro, con lima y polvo, lo que permite retener el incumplimiento contractual, además de que existen otros motivos que sustentan la decisión, por lo cual las referidas consideraciones contrapuestas no son susceptibles de aniquilar el fallo; que en esa virtud, se desestiman los medios analizados;

Considerando, que por último, en un tercer aspecto del primer medio de casación y en los vicios englobados en los medios quinto y sexto, estudiados conjuntamente por encontrarse ligados, la parte recurrente sostiene, que para retener responsabilidad civil, incluyendo la contractual, es necesario que se encuentren reunidos los elementos constitutivos y en el caso en cuestión la corte *a qua* no explica en ninguna parte de la sentencia impugnada cuáles fueron los motivos de hecho y de derecho que la llevaron a las conclusiones de que los daños y perjuicios sufridos por la hoy recurrida por el incumplimiento del contrato de referencia ascendían a RD\$600,000.00, es decir, no expresa cuáles fueron las pérdidas sufridas ni las ganancias de que fue privada, o que la suma haya sido prevista y determinada en el contrato, pues tratándose de daños materiales estos deben ser tasados por los jueces; que la corte no justificó los motivos de hecho y de derecho que justifiquen la condenación impuesta en el dispositivo;

Considerando, que la alzada para otorgar a favor de la hoy recurrida una indemnización por daños y perjuicios, expuso lo siguiente: “que el artículo 1142 del Código Civil establece que: ‘toda obligación de hacer o de no hacer, se resuelve en indemnización de daños y perjuicios, en caso de falta de cumplimiento de parte del deudor’; que por las razones de hecho y de derecho procede acoger el recurso de apelación y revocar la sentencia recurrida; que en lo que respecta a la demanda original, procede acogerla de manera parcial, toda vez que la indemnización

solicitada por la arrendataria no se corresponde con los gastos realmente realizados y, en particular porque conforme a la motivación que precede la arrendadora no tiene que responder por la inversión hecha por la arrendataria en la compra de la planta eléctrica; que la reducción de la indemnización solicitada responde, además, al hecho de que la resiliación fue demandada cuando el contrato sólo tenía cerca de tres (3) meses de vigencia y durante el período en que la arrendataria se beneficiaba del plazo de gracia, es decir, que no tenía la obligación de pagar el precio de alquiler”;

Considerando, que ha sido juzgado de manera reiterada por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que los elementos constitutivos que tipifican la responsabilidad civil contractual son: un contrato válido entre las partes; el incumplimiento a dicha convención y un perjuicio;

Considerando, que tratándose de una demanda original en resiliación de contrato de alquiler en la cual se perseguía de manera accesoria la fijación de una indemnización por reparación de daños y perjuicios, el juez que evalúa el caso debe realizar y exponer un análisis pormenorizado para determinar, luego de retener el incumplimiento en que ha incurrido el deudor de la obligación, si se encuentran reunidos los elementos constitutivos de la responsabilidad civil; que vale destacar, según ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, “que en nuestro ordenamiento jurídico, según lo establecen las reglas de la responsabilidad civil contractual, el incumplimiento del deudor de la obligación se sanciona con el pago a indemnizar los daños que sean realmente una consecuencia directa de la falta de su cumplimiento y de su accionar, daños estos que pueden ser materiales y morales”;

Considerando, que en este caso, si bien es verdad que la corte *a qua* estableció a cargo de la parte recurrente el incumplimiento a ciertas obligaciones asumidas contractualmente, específicamente de las cláusulas sexta y decimotercera, también es cierto que para otorgar la indemnización fijada, la alzada no expuso en su sentencia, como era su deber, cuáles fueron los daños que la hoy recurrida sufrió a causa del incumplimiento de la parte recurrente, limitándose a reducir la suma peticionada por no corresponderse con los gastos realizados y por solo haber transcurrido tres meses de vigencia del contrato a la fecha en que se interpuso la demanda, pero sin precisar a cuáles gastos se refería y su cuantía; que también ha sido comprobado que la alzada no realizó las evaluaciones ni cálculos económicos necesarios que permitan verificar la justeza del monto indemnizatorio fijado en la decisión impugnada en la suma de RD\$600,000.00, incurriendo con ello en una obvia insuficiencia de motivos y falta de base legal en este aspecto;

Considerando, que aún cuando los jueces del fondo tienen la facultad de apreciar soberanamente el monto de las indemnizaciones a acordar respecto de los daños que hayan sido causados, tal poder discrecional no es ilimitado, por lo que dichos jueces deben consignar en sus sentencias los elementos de hecho que sirvieron de base a su apreciación; que de no hacerlo así, como ocurre en la especie, se incurre en los vicios antes mencionados, por lo que la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, no está en condiciones, en el caso, de verificar si dichos daños fueron o no bien evaluados; por lo tanto, procede casar únicamente este aspecto de la decisión impugnada;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones, en aplicación de las disposiciones de los artículos 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil.

Por tales motivos: **Primero:** Casa la sentencia núm. 717-2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 14 de diciembre de 2007, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, únicamente en cuanto al aspecto relativo a la indemnización por daños y perjuicios, y envía el asunto, así delimitado, por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **Segundo:** Rechaza en cuanto a los demás aspectos el presente recurso de casación; **Tercero:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 29 de junio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar.
Cristiana A. Rosario V., 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.