

## SENTENCIA DEL 7 DE AGOSTO DE 2013, NÚM. 2

---

|                      |  |
|----------------------|--|
| Sentencia impugnada: | Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 30 de junio de 2008. |
| Materia:             | Civil.   |
| Recurrente:          | Turbí Motors, S. A.  |
| Abogado:             | Lic. Francisco G. Ruiz Muñoz.  |
| Recurrido:           | Ramón Antonio Núñez Payamps.   |
| Abogado:             | Lic. Isidro Adonis Germoso.  |

### LAS SALAS REUNIDAS

*Casa*

Audiencia pública del 07 de agosto de 2013.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

### República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega el día 30 de junio de 2008, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

Turbí Motors, S. A., sociedad comercial organizada y constituida de acuerdo a las leyes vigentes en la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la ciudad de Santiago, debidamente representada por su Presidente, señor Juan Antonio Turbí Disla, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0107363-7, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 12 de septiembre de 2008, suscrito por el Licdo. Francisco G. Ruiz Muñoz, abogado de la parte recurrente, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto: el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 10 de diciembre de 2008, suscrito por el Licdo. Isidro Adonis Germoso, abogado de la parte recurrida, señor Ramón Antonio Núñez Payamps;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 24 de noviembre de 2010, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Primer Sustituto de Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Segunda Sustituta de Presidente, Julio Ibarra Ríos, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Víctor José Castellanos Estrella, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Edgar Hernández Mejía, Darío O. Fernández Espinal, Pedro Romero Confesor y José E. Hernández Machado, Jueces de la Suprema Corte de Justicia, así como los

Magistrados José A. Uribe E. y Marcos Vargas, jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha veinticinco (25) de julio del año dos mil trece (2013) el Magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los Magistrados Miriam C. Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente; Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega, Jueces de esta Suprema Corte, así como los Magistrados Antonio Sánchez Mejía y Marcos Antonio Vargas García, Jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

1) Con motivo de una demanda en responsabilidad civil incoada por la entidad Turbí Motors, S. A., contra el señor Ramón Antonio Núñez Payamps, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago dictó, el 3 de marzo de 1998, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe declarar y declara buena y válida en la forma la presente demanda en responsabilidad civil, por haber sido intentada dentro de las normas procesales vigentes que rigen la materia, y en cuanto al fondo se declara al señor Ramón Antonio Núñez Payamps, responsable de los daños y perjuicios morales y materiales que está sufriendo y sufrido Turbí Motors, S. A., resultado del contrato de inquilinato intervenido entre las partes en fecha 6 de junio de 1995, y por violación al artículo 1719, párrafo 3, del Código Civil, y en consecuencia se condena al pago de una indemnización de RD\$400,000.00 más los intereses legales que dicha suma pueda generar a partir de la demanda en justicia, como justa y adecuada indemnización; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia a intervenir, por improcedente e infundada dicha solicitud; **Tercero:** Que debe condenar y condena al señor Ramón Antonio Núñez Payamps, al pago de las costas legales del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lic. Víctor Juan de la Cruz, abogado que afirma estarlas avanzando en su totalidad”;

2) Sobre el recurso de apelación interpuesto por el señor Ramón Antonio Núñez Payamps, contra ese fallo, intervino la sentencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago en fecha, 13 de noviembre de 2000, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declarar regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Ramón Antonio Núñez Payamps, contra la Sentencia Civil No. 539, dictada en fecha 3 de marzo del 1998, por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, sobre la demanda en Daños y Perjuicios, entre los señores Turbí Motors, S. A. y Ramón Antonio Núñez Payamps; **Segundo:** En cuanto al fondo, Acoge, por ser procedente y bien fundado, el recurso de apelación, y en consecuencia Revoca, en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** Condena, a Turbí Motors, S. A., al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Manuel Ulises Bonnelly, José Cristóbal Flores y Ramón Emilio Núñez, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

3) La sentencia arriba indicada fue objeto de un recurso de casación, emitiendo al efecto la Cámara Civil de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia de fecha 31 de agosto de 2005, cuyo dispositivo es el

siguiente: “**Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago el 13 de noviembre de 2000, cuyo dispositivo se copia en otro lugar de este fallo, y envía el asunto a la Cámara Civil de la Corte de4 Apelación de La Vega, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas”;

4) Como consecuencia de la referida casación, el tribunal a quo, como tribunal de envío dictó, en fecha 30 de junio de 2008, el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia civil No. 539 de fecha tres (3) de marzo del año 1998, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; **Segundo:** En cuanto al fondo, actuando por autoridad de la ley y contrario imperio revoca en todas sus partes la sentencia impugnada por las razones expresadas y en consecuencia acoge en cuanto a la forma, la demanda en responsabilidad civil interpuesta por la entidad comercial Turbí Motors, S. A., debidamente representada por su presidente señor Juan Antonio Turbí en contra del señor Ramón Núñez Payamps, en cuanto al fondo, se rechaza por improcedente y carente de base legal; **Tercero:** Se condena a la parte recurrida la entidad comercial Turbí Motors al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Lic. Isidro Adonis Germoso, quien afirma haberlas avanzado en todas sus partes”;

5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación que es objeto de ponderación por esta sentencia;

Considerando: que en su memorial de casación la parte recurrente alega los medios siguientes: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. Falta de Base legal; **Segundo medio:** Desconocimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 1721, 1749, 1142, 1147, 1382 y 1383 del Código Civil; **Tercer Medio:** Errónea interpretación de los artículos 1725, 1726 y 1727 del Código Civil y sus alcances;

Considerando: que en sus medios de casación, que se examinan reunidos por convenir mejor a la solución del presente caso, el recurrente alega, en síntesis:

1) La Corte a qua incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos y por vía de consecuencia en falta de base legal, al no ponderar documentos esenciales depositados por la ahora recurrente, tales como: 1.- Sentencia No. 147 bis de fecha 9 de abril emitida por la Cámara Penal de Santiago en la que se condena a la recurrida por violación a la Ley número 5869 sobre derecho de propiedad, que son y constituyen la cosa arrendada. 2.- Litis sobre derechos registrados de los terrenos arrendados que cursan en el Tribunal de Tierras entre la recurrida y el Ayuntamiento de Santiago y de la cual resultó la decisión 20080335 de fecha 21 de febrero de 2008. 3.- El efecto del Certificado de Título presentado por la recurrida que ampara su derecho de propiedad sobre la cosa arrendada, que es producto de un Certificado de Título con un Deslinde administrativo, no contradictorio, que no tiene el carácter de lo definitivo ni de cosa juzgada. 4.- Documentaciones de los Departamentos Municipales en que descansan los soportes de los terrenos municipales, así como certificaciones del Registro de Títulos de Santiago;

2) La Corte A-qua ha desconocido la disposición del Artículo 1719 numeral 3 del Código Civil y documentos a los cuales la Corte no hace referencia en su fallo y que han nacido por un hecho generado por la parte recurrida al haber arrendado terrenos que no son de su propiedad o que están en litis y que han llevado o arrastrado a la recurrente a los tribunales, a pesar de ser ajena a esos hechos;

3) El tribunal a-quo interpretó erróneamente los artículos 1725 y siguientes del Código Civil, al no valorar que esas disposiciones le reconocen derecho a la arrendadora sobre la cosa arrendada, que es el uso pacífico, el disfrute sin perturbación de la cosa arrendada, derecho que se le debe proveer a la

recurrida, la cual a su vez tiene derecho a ejercer no sólo las acciones indicadas por la Corte A-qua sino cualquier otra que esté dentro del procedimiento civil, especialmente la demanda en responsabilidad civil ejercida por la recurrente;

Considerando: que la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia al casar y enviar el caso de que se trata por ante el tribunal a quo, lo fundamentó en los motivos siguientes: “Considerando, que la sentencia judicial debe bastarse a sí misma, en forma tal que contenga en sus motivaciones y su dispositivo de manera clara y precisa, una relación de los hechos y el derecho, que manifieste a las partes envueltas en el litigio cual ha sido la posición adoptada por el tribunal en cuanto al asunto, y por consiguiente, la suerte del mismo; Considerando, que en el presente caso, según el fallo anteriormente transcrito, la Corte se limitó en su dispositivo, después de acoger en cuanto a la forma el recurso de apelación, a “revocar la sentencia recurrida”, sin decidir en él la suerte del asunto; que, tal situación coloca a las partes en litis en un limbo jurídico al no definirse sobre el estatus de su causa, puesto que era obligación de la Corte a-qua, al revocar la decisión del Tribunal de Primera Instancia, indicar en el presente caso si procedía o no, como consecuencia de su decisión, la demanda en responsabilidad civil reclamada por el recurrente, violando así, por desconocerlo, el efecto devolutivo del recurso de apelación en cuanto a la obligación en que incumbe al tribunal de alzada, cuando revoca la decisión de primer grado, de resolver acerca del proceso, sustituyendo la sentencia impugnada por otra en las mismas condiciones que el Juez a-quo; Considerando, que es facultad de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que las sentencias sometidas al examen de la casación se basten a sí mismas, de tal forma que permitan a esta Corte ejercer su control, lo que, por las razones anteriormente expuestas, no ha ocurrido en la especie, razón por la cual, la decisión impugnada debe ser casada, medio de puro derecho que suple esta Suprema Corte”;

Considerando: que el examen de la sentencia recurrida ha permitido a estas Salas Reunidas apreciar que la Corte A-qua, fundamentó su decisión en los motivos siguientes: “Considerando: Que prescriben los artículos 1719: “Esta Obligado el arrendador, por la naturaleza del contrato, y sin que haya necesidad de ninguna estipulación particular: 1) a entregar al arrendatario la cosa arrendada, 2) a conservarla en estado de servir para el uso para que ha sido alquilada, 3) a dejar al arrendatario el disfrute pacífico por el tiempo del arrendamiento”; el 1726 dispone: Si por el contrario, el inquilino o arrendatario ha sido molestado en su disfrute, por consecuencia de una acción relativa a la propiedad del predio, tiene derecho a una rebaja proporcional en el precio del arrendamiento, si es que ha denunciado aquella perturbación al propietario; y el artículo 1727, consagra: “si el arrendatario fuese citado judicialmente para el desahucio del todo o parte de la cosa, o para sufrir la carga de una servidumbre, debe citar en garantía al arrendador...”; Considerando: Que del estudio y análisis de los textos transcritos se colige que el legislador estableció dos modalidades frente al caso de la especie, la primera se refiere a que si el arrendatario es molestado en su disfrute, tiene derecho a una rebaja proporcional en el precio del arrendamiento y la segunda modalidad es, que si él fuese citado judicialmente para el desahucio o para sufrir la carga de una servidumbre, el debe citar en garantía al arrendador; actuaciones que no consta como realizadas y por tanto la corte las retiene como no cumplidas por el arrendatario frente a las acciones ejercidas en su contra por los señores José Rafael Acevedo, Cayes Inversiones, S. A.; Considerando: Que como se puede advertir las acciones ejercidas contra el inquilino no fueron ejercidas por el arrendador sino que las mismas fueron practicadas por terceras personas, es decir fueron ejercidas por los señores José Rafael Acevedo, Cayes Inversiones, S. A. y frente a estas circunstancias el factor de la ley en el artículo 1725 ha establecido lo siguiente: “El arrendador no está obligado a responder al arrendatario de la perturbación que un tercero le cause, por vía de hecho, en el goce de la cosa arrendada, sin pretender por otra parte ningún derecho a la misma cosa; sin perjuicio de las reclamaciones que el

arrendatario pueda hacer en su propio nombre; Considerando: Que en el ámbito de la responsabilidad civil en nuestro derecho, la falta es un requisito indispensable no solamente para la responsabilidad delictual o cuasidelictual, sino también para la responsabilidad contractual y corresponde a la víctima del daño o perjuicio demostrar la existencia de la falta imputable al demandado, es decir para que los tribunales puedan condenar al pago de una indemnización, como reparación de daños y perjuicios es preciso que se establezca no solo una falta, sino también un perjuicio y la relación de causa y efecto de ambas, que el daño o perjuicio haya sido la consecuencia directa de la falta, que en el presente caso la recurrida no ha probado una falta imputable al recurrente”;

Considerando: que la parte recurrente fundamenta su recurso en, síntesis, que la Corte A-qua ha desconocido la disposición del Artículo 1719 numeral 3 del Código Civil, y una serie de documentos a los cuales la Corte no hace referencia en su fallo y que han nacido por un hecho generado por la parte recurrida al haber arrendado terrenos que no son de su propiedad o que están en litis y que han llevado o arrastrado a la recurrente a los tribunales, a pesar de ser ajena a esos hechos, así como también que la Corte A-qua interpretó erróneamente las disposiciones de los Artículos 1725, 1726 y 1727 del Código Civil;

Considerando: que el Artículo 1719 del Código Civil, antes citado, dispone: “Está obligado el arrendador, por la naturaleza del contrato, y sin que haya necesidad de ninguna estipulación particular: 1° a entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2° a conservarla en estado de servir para el uso para que ha sido alquilada; 3° a dejar al arrendatario el disfrute pacífico por el tiempo del arrendamiento”;

Considerando: que, en primer lugar, es conforme a Derecho que el arrendador está obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del objeto del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, obligación que no se extiende a las perturbaciones de hecho que los terceros causen en el uso del inmueble arrendado, esto es, que el arrendador sólo responde por las perturbaciones de derecho causadas por terceros y por perturbaciones causadas por él mismo, tanto de hecho como de derecho;

Considerando: que es en el sentido precisado en el considerando que antecede que:

1) el Artículo 1725 confiere acción directa al arrendatario para enfrentar las perturbaciones de las que no responde el arrendador;

2) la perturbación que, proveniente de tercera persona, puede ser considerada como un incumplimiento por el arrendador de su obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato ha de consistir en un ataque a la posesión arrendaticia, mediante el ejercicio de la pertinente acción ante los órganos judiciales;

Considerando: que de todo lo anterior resulta evidente que si bien las perturbaciones causadas a la ahora recurrente, como lo son las diversas acciones legales incoadas en su contra tendientes a atacar su posesión arrendaticia, no fueron causadas directamente por el recurrido, señor Ramón Antonio Núñez Payamps, por tratarse de perturbaciones de derecho, no es menos cierto que el arrendador tenía la obligación de proteger al arrendatario en el disfrute pacífico de la cosa arrendada mientras se encontrare vigente el contrato de arrendamiento, siendo en este caso un derecho del arrendatario que, inclusive, se le concediera, si así lo solicitaba, una rebaja proporcional en el precio del arrendamiento;

Considerando: que la Corte A-qua al establecer en su decisión que las acciones ejercidas contra el inquilino no fueron ejercidas por el propietario sino por terceras personas y, en consecuencia, eximir al propietario de responder al inquilino en aplicación del Artículo 1725 del Código Civil, incurrió en una errónea interpretación de las disposiciones de los Artículos 1719, 1725 y 1726, en razón de que, en el caso, como se consigna anteriormente, no se trataba de simples perturbaciones de hecho, sino que dichas

intromisiones atacan el disfrute de la propiedad, al tenor de lo contenido en las disposiciones del Artículo 1726 del Código Civil; por lo que, procede decidir que la Corte A-qua incurrió en la violación denunciada en el medio que acaba de ser examinado y por lo que la sentencia recurrida debe ser casada, sin necesidad de examinar los demás medios del recurso;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

**FALLAN:**

**PRIMERO:** Casan la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega el día 30 de junio de 2008, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en las mismas atribuciones; **SEGUNDO:** Condenan a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y en provecho del Lic. Francisco G. Ruiz Muñoz, abogado de la parte recurrente, quien afirmó estarlas avanzando en su mayor parte;

Así ha sido hecho y juzgado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en su audiencia del siete (07) de agosto de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmados: Mariano Germán Mejía, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco A. Ortega Polanco, Antonio Sánchez Mejía y Marcos Antonio Vargas García. Grimilda Acosta, Secretaria General.

Nos, Secretaria General, certifico que la presente resolución ha sido dada y firmada por los Jueces que figuran como signatarios más arriba, el mismo día, mes y año expresados.