Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 21 de diciembre de 2006.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Juan Ramón Gómez Díaz.
Abogado:	Dr. F. A. Martínez Hernández.
Recurrido:	Expreso Vegano, C. por A.
Abogados:	Lic. Juan Luis de León y Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

SALA CIVIL Y COMERCIAL

Casa

Audiencia pública del 28 de junio de 2017

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 Juan Ramón Gómez Díaz, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0056081-2, domiciliado y residente en la casa núm. 5 de la calle Guayubín Olivo, del sector Vista Hermosa, Santo Domingo Oriental, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 790, de fecha 21 de diciembre de 2006, 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 al Lcdo. Juan Luis de León, por sí y por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, abogados de la parte recurrida, Expreso Vegano, C. por 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 22 de enero de 2007, suscrito por el Dr. F. A. Martínez Hernández, abogado de la parte recurrente, Juan Ramón Gómez Díaz, 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 febrero de 2007, suscrito por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, abogado de la parte recurrida, Expreso Vegano, C. por 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 23 de junio 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 19 de junio de 2017, por la magistrada Martha Olga García Santamaría, en funciones de presidenta 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 José Alberto Cruceta Almánzar y Dulce María Rodríguez Blanco, juezas 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 civil en daños y perjuicios interpuesta por la empresa Expreso Vegano, C. por A., contra Juan Ramón Gómez Díaz, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 19 de octubre de 2005, la sentencia civil núm. 1205-05, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "PRIMERO: RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia pública del día dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil tres (2003), contra el señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, por no haber comparecido, no obstante citación legal; SEGUNDO: ACOGE en parte la presente demanda en daños y perjuicios incoada por la empresa EXPRESO VEGANO, C. X. A., en contra del señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, mediante actuación procesal No. 789/2003, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año 2003, instrumentado por JOSÉ ROLANDO NÚÑEZ BRITO, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en consecuencia: TERCERO: CONDENA a la parte demandada, señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, al pago de la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS (RD$1,500,000.00), a favor de la empresa EXPRESO VEGANO, C. X A.; CUARTO: CONDENA al señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, al pago de un 1% por concepto de interés Judicial al tenor del Artículo 1,153 del Código Civil Dominicano y 24 de la ley 183-02, contados a partir de la fecha de la demanda introductiva de instancia; QUINTO: RECHAZA la ejecución provisional solicitada por la empresa EXPRESO VEGANO, C. POR A., por los motivos precedentemente expuestos; SEXTO: CONDENA al señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, al pago de las costas del proceso, a favor y provecho del Doctor JOSÉ ABEL DESCHAMPS PIMENTEL, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; SÉPTIMO: COMISIONA al ministerial WILSON ROJAS, de Estrado de este Tribunal para la notificación de la presente sentencia, conforme a las disposiciones del artículo 156 del código de procedimiento civil dominicano" (sic); b) no conforme con dicha decisión, Juan Ramón Gómez Díaz interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 73-2006, de fecha 22 de marzo de 2006, instrumentado por el ministerial Alfredo Valdez Núñez, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 21 de diciembre de 2007, la sentencia civil núm. 790, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, mediante acto No. 73-2006 de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil seis (2006), en contra de la sentencia No. 1205/06, relativa al expediente No. 2003-0350-2305, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil cinco (2005), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte de la presente sentencia; SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso de apelación y CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida; TERCERO: CONDENA al señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, al pago de las costas causadas, ordenando su distracción en provecho del DR. JOSÉ ABEL DESCHAMPS PIMENTEL, abogado de la parte gananciosa que afirma haberlas avanzando en su totalidad" (sic);

Considerando, que la parte recurrente, propone como medios de casación los siguientes: "Primer Medio: Violación a los artículos 1134 y 1315 del Código Civil; Segundo Medio: Desconocimiento de los artículos 1134, 1719 y 1750 del Código Civil; Tercer Medio: Violación de los artículos 2242, 2244 y 2245, 2271 del Código Civil; Cuarto Medio: Violación y desconocimiento de los artículos 185, 186 y 271 de la Ley de Registro de Tierras";

Considerando, que en el desarrollo de su cuarto medio de casación, el cual se examina en primer término por

resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega: "Que no fue ponderado por la corte a qua, a pesar de la importancia jurídica que reviste, porque libera de responsabilidad al recurrente, en el caso de que los demandantes hubieran probado el hecho del desalojo y que se hizo a requerimiento del señor Juan Ramón Gómez Díaz, lo son los principios consagrados en los artículos 271 y 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras";

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por el recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal que envuelven el caso bajo estudio, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: 1. Que Expreso Vegano, C. por A. demandó en daños y perjuicios a Juan Ramón Gómez Díaz, de la cual resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 2. Que mediante decisión núm. 1205-05 del 19 de octubre de 2005, se condenó al demandado al pago de la suma de RD$1,500,00.00 a favor de Expreso Vegano, C. por A.; 3. que no conforme la decisión el demandado original recurrió en apelación el fallo de primer grado por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, tribunal que rechazó el recurso de apelación y confirmó en todas sus partes la decisión impugnada a través de la sentencia núm. 790 del 21 de diciembre de 2006, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte a qua, fundamentó su decisión en los motivos siguientes: "Que ponderando los demás medios del recurso, en donde el recurrente alega que al no probar el recurrido que su arrendamiento es auténtico o de fecha cierta como lo exige el artículo 1743, el comprador adquiriente, siguiendo el lenguaje del Código Civil, tenía el más absoluto derecho de expulsarlo sin comprometer su responsabilidad, a menos que se hubiera reservado este derecho en el contrato de arrendamiento; esta sala advierte, que si bien es cierto que el contrato de alquiler no fue auténtico y no consta que haya sido registrado para darle fecha cierta, no menos cierto es que según señala la recurrida, cuyos alegatos no han sido controvertidos por el recurrente, éste último al notificarle a la recurrida mediante acto No. 29/97, de fecha 17 del mes de marzo del año 1997, instrumentado por el ministerial Eddy Rafael Mercado Cuevas, Alguacil Ordinario de la Tercera Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el contrato de compra y venta, tenía conocimiento del contrato de alquiler, y no obstante a eso lo demandó en desalojo por intruso, cuya calidad no ostentaba la recurrida, sino más bien que ocupaba el referido inmueble de manera legal en calidad de inquilina; que este hecho así lo confirmó la sentencia No. 1049, de fecha dos (2) de marzo del año 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, que revocó la decisión en referimiento No. 0813, de fecha 22 de agosto del año 1997, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala, la cual decidió la demanda en referimiento de que se trata, cuando señaló entre otras cosas lo siguiente: 'CONSIDERANDO: Que este Tribunal después de ponderados todos y cada uno de los documentos del expediente, entiende que la ordenanza recurrida debe ser revocada en todas sus partes, toda vez que, la demanda original, hoy apelante, ha demostrado tanto en el tribunal a quo como en esta Corte su calidad de inquilino, al depositar en ambas instancias el Contrato de Alquiler de fecha 19 de febrero de 1996, y los recibos de pago de las mensualidades del alquiler de los cuales se ha hecho mención con anterioridad; por lo que al estar amparada por supra-indicado Contrato de Alquiler, la Cía. Expreso Vegano prueba ser una inquilina que está en posesión de buena fe y de forma legal; que de acuerdo con la ley existe un procedimiento para desalojar al inquilino que se encuentra en esas condiciones'(sic); que en esa virtud este tribunal hace suyas las motivaciones del juez a quo, ya que al actuar el recurrente de manera temeraria hizo un mal ejercicio de su derecho, lo cual constituye la atribución de una falta, ya que existen vías procesales para que este procediera a realizar el desalojo de manera legal en contra de un inquilino, y el perjuicio también ha quedado evidenciado, toda vez que como señaló el tribunal de primer grado, al poseer la recurrida en el lugar alquilado una parada de autobús, su fama y buen nombre han quedado difamado, lo cual lo constituye el daño moral, y el daño económico es el hecho de que dejó de percibir ganancias al ser desalojado; que por último alega además la recurrente, que el recurrido no ha demostrado que haya sido desalojado, sin embargo esta sala advierte que el mismo recurrente deja ver la realización de su desalojo, (…) razón por la cual dichos alegatos deben ser rechazados; que las indemnizaciones por daños y perjuicios proceden cuando el tribunal ha podido constatar la existencia de los siguientes elementos: 1) Una Falta imputable al demandado; 2) Un perjuicio sufrido por el demandante original; 3) La relación de causa y efecto entre la falta y el perjuicio; que en ese tenor

para que existan daños y perjuicios es imprescindible la existencia de una falta a cargo de la parte a la que se le reclama resarcir el daño causado y que ese daño causado sea como consecuencia de esa falta cometida, la falta denota la actuación contra el derecho del otro, derecho que puede resultar de un contrato, de la ley y de los principios de justicia, que en el caso de la especie los elementos constitutivos de la responsabilidad civil se encuentran reunidos y han quedado claramente demostrados";

Considerando, que el fundamento de la demanda en daños y perjuicios lo constituye la ejecución de un presunto desalojo de manera irregular, alegando la demandante original, hoy recurrida, que no fueron utilizadas las vías establecidas por la ley para estos casos; que en esa virtud la corte a qua en su decisión retuvo la ocurrencia del desalojo por entender que el comprador del inmueble hizo un uso temerario del derecho y falló a favor de la demandante en primer grado y recurrida en apelación entendiendo que se encontraban reunidos los elementos constitutivos de la responsabilidad civil;

Considerando, que del examen de la decisión impugnada se retiene que la corte a qua tomó como fundamento para establecer la realización del desalojo lo siguiente: "esta sala advierte que el mismo recurrente deja ver la realización de su desalojo, cuando fundamentó su recurso de oposición en contra de la sentencia No. 51, de fecha 2 de marzo de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, (…) en '... c) que el artículo 1743 del Código Civil, prescribe que "si el arrendador, -Francisco Antonio Polanco y José Rafael Olivo-, vendiere la casa arrendada no podrá el adquiriente expulsar al colono o al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, lo que hace evidente que esta prohibición solo se le puede oponer al adquiriente cuando el colono o inquilino tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, que al no probar que su arrendamiento auténtico o de fecha cierta como lo exige el artículo 1743 (es decir, que lo hubiere registrado siendo bajo firma privada) el comprador, tenía el más absoluto derecho de expulsarlo, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato de arrendamiento, que al no probar: a) que el arrendamiento es auténtico, no tiene fecha cierta, ni que se reservó el derecho en el contrato de arrendamiento, la Cámara a qua desconoció los artículos 1328 y 1743 del Código Civil'; que contrario a lo sostenido por el fallo impugnado, el hecho de que el actual recurrente argumentara en sus consideraciones que cuando el arrendamiento no es auténtico el comprador tiene el derecho de expulsarlo no constituye una prueba de que se haya efectuado el referido desalojo, ya que ha sido juzgado en constantes ocasiones que alegar no es probar, esto así, pues se tratan de simples alegatos de defensa y no de conclusiones formales que evidencien que esa fue la actuación asumida por el hoy recurrente en contra de referidos inquilinos;

Considerando, que si bien los elementos de la responsabilidad civil, en la cual se enmarca la demanda que nos ocupa, son: a) la falta, b) el daño, y c) el vinculo de causalidad entre la falta y el daño; es necesario que se encuentren reunidos todos los elementos y no solo uno de ellos para poder establecer la procedencia de una demanda en daños y perjuicios e imponer montos indemnizatorios, lo que no ocurre en el presente caso, puesto que siendo la falta una condición esencial que debe ser probada, en el caso de estudio la constituye la realización de un desalojo irregular, aspecto este que no fue comprobado, puesto que tal y como hemos referido las alegaciones hechas por el recurrente por ante la corte a qua de que el comprador de un inmueble cuando el arrendamiento no es auténtico tiene derecho a expulsarlo, son simples argumentaciones genéricas que en modo alguno pueden servir para comprobar la realización o no del referido desalojo; por lo que es importante puntualizar 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, como aquí ocurre, en razón de que la inexistencia de todos los elementos constitutivos de la responsabilidad no permite reconocer a esta jurisdicción si sobre los elementos de hechos presentados se aplicó la norma jurídica correcta, y si se realizó una correcta interpretación de la misma;

Considerando, que el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, 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 sustentación, y la mejor doctrina señala que una sentencia para estar motivada debe contener: a) identificación de las normas aplicables; b) verificación de los hechos; c) calificación jurídica del

supuesto; d) consecuencias jurídicas que se desprenden de la misma y e) el contexto de vínculos de implicación y de coherencia entre estos enunciados. La calificación de los enunciados particulares sobre la base de los criterios de juicio que sirven para valorar si las elecciones del juez son racionalmente correctas, todos estos requisitos son necesarios, porque la ausencia de uno solo de ellos es suficiente para imposibilitar el control externo por parte de los diferentes destinatarios de la motivación en torno del fundamento racional de la decisión; por todo lo antes expuesto, es evidente, que la sentencia impugnada incurre en los vicios denunciados por la recurrente, por consiguiente, la sentencia atacada debe ser casada sin necesidad de examinar los demás medios del recurso.

Considerando, que tal y como establece el artículo 65 de la Ley de Procedimiento de Casación, cuando una sentencia fuere casada por falta o insuficiencia de motivos, o de base legal, como en este caso, las costas del procedimiento podrán ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero**: Casa la sentencia núm. 790, de fecha 21 de diciembre de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo**: Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de junio de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Martha Olga García Santamaría, Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, 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.