
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macor  s, del 20 de noviembre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Puro Matos Valera.

Abogado: Dr. Eulogio Santana Mata.

Recurrida: Juana Altagracia Barros Castillo.

Abogado: Lic. Manuel Antonio Payano Jiménez.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casacin en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, ao 176  de la Independencia y ao 156  de la Restauracin, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casacin interpuesto por el señor Puro Matos Valera, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0060244-4, domiciliado y residente en la avenida Circunvalacin núm. 12, esquina General Cabral, provincia San Pedro de Macor  s, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Eulogio Santana Mata, dominicano, mayor de edad, con estudio profesional abierto en la calle Daniel Castillo núm. 18, segunda planta, apto. 5, sector Plan Porvenir, provincia San Pedro de Macor  s, con domicilio ad hoc en la avenida José Contreras núm. 23, primer nivel, apartamento núm. 3, sector Zona Universitaria, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, la señora Juana Altagracia Barros Castillo, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0075833-7, domiciliada y residente en la calle Altagracia núm. 13, sector de Villa Vel  squez, debidamente representada por el Lcdo. Manuel Antonio Payano Jiménez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0125512-2, con estudio profesional abierto en la calle Gastón F. Deligne, núm. 16, sector Miramar y con domicilio ad hoc en la avenida 27 de Febrero núm. 96, suite 04, cuarta planta, sector Don Bosco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 505-2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macor  s, en fecha 20 de noviembre de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Se declara regular y v  lido en cuanto a la forma, el recurso de apelacin contenido en el acto número 103/2014, de fecha veintiséis (26) de febrero del 2014, instrumentado por el curial Virgilio Mart  nez Mota, alguacil de Estrados de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Pedro de Macor  s, a diligencia del señor PURO MATOS VARELA, en contra de la sentencia número 21-2014 de fecha 14 de enero del 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del*

Distrito Judicial de San Pedro de Macor Ss, por haber sido hecho conforme a la ley regente de la materia;
SEGUNDO: *en cuanto al fondo, se rechaza el indicado recurso de apelación, en consecuencia se confirma íntegramente la sentencia No. 21-2014 de fecha 14 de enero del 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macor Ss;* **TERCERO:** *Se condena al señor PURO MATOS VARELA al pago de las costas de procedimiento, con distracción en provecho de los letrados Manuel Antonio Payano Jiménez, quien hizo las afirmaciones correspondientes.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan los actos y documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 30 de diciembre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 23 de enero de 2015, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujes Acosta, de fecha 13 de abril de 2015, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 28 de octubre de 2015, 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 solo comparecieron los abogados de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta decisión, puesto que se encuentra de licencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente el señor Puro Matos Varela y como parte recurrida la señora Juana Altagracia Barros. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fecha 6 de diciembre de 1998 los señores Juana Barros Castillos (propietaria) y Puro Matos Varela (inquilino) suscribieron un contrato mediante el cual la primera otorga en alquiler al segundo un solar y una casa para oficina ubicado en la avenida Circunvalación, esquina General Cabral, a ser usada para venta de motores o motocicletas o vehículos de motor, por un precio mensual de RD\$1,000.00, por el término de 1 año; dicho contrato fue renovado el 6 de junio de 1993, siendo otorgados en alquiler un solar y locales comerciales ubicados en el mismo inmueble, para uso de cafetería y banca *sport*, por una renta mensual de RD\$3,000.00, por el período de 1 año; b) que la ahora recurrida demandó al recurrente en rescisión del referido contrato por la llegada del término y desalojo, acción que fue acogida por el Juzgado de Primera Instancia apoderado, mediante sentencia número 21-2014 de fecha 14 de enero de 2014, ordenando la terminación del indicado contrato y el desalojo del inmueble objeto de la litis; c) que contra dicha decisión la parte demandada original interpuso recurso de apelación, el cual fue rechazado por la alzada confirmando el fallo impugnado a través de la sentencia civil número 505-2014 de fecha 20 de noviembre de 2014, ahora impugnada en casación.

Es de rigor procesal ponderar en primer orden la pretensión incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, que versa en el sentido de declarar inadmisibles el presente recurso de casación, fundamentada en los motivos siguientes: a) por haber sido interpuesto en violación al plazo de los 30 días establecido en la Ley número 3726 sobre Procedimiento de Casación, y b) por haberse interpuesto en violación a la letra c del artículo 5 de la indicada ley, según el cual no podrá interponerse recurso de casación contra sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos.

En relación al primer medio de inadmisión propuesto, conforme a los artículos 5 y 66 de la Ley número

3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley n.º. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008 y 1033 del Código de Procedimiento Civil, el plazo para la interposición del recurso de casación es de 30 días francos a partir de la notificación de la sentencia y ese término debe ser aumentado, si procede, a razón de 1 día por cada 30 kilómetros de distancia entre el lugar de la notificación de la sentencia y la sede de esta Suprema Corte de Justicia, más 1 día por cada fracción mayor a 15 kilómetros o por un día solamente cuando la única distancia existente sea mayor a 8 kilómetros.

En ese sentido, esta Sala ha comprobado que la sentencia recurrida en casación fue notificada al señor Puro Matos Valera en su domicilio en manos de su esposa, mediante acto n.º. 713/2014 de fecha 27 de noviembre de 2014, instrumentado por Virgilio Martínez Mota, alguacil de estrado de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; que asimismo, ha verificado esta jurisdicción que el presente recurso fue interpuesto por la actual recurrente mediante memorial de casación depositado en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia el 30 de diciembre de 2014. El plazo regular para la interposición del recurso de que estamos apoderados venció el 28 de diciembre de 2014, que por ser domingo se prorrogaba al día siguiente que contábamos a 29 de diciembre de 2014, aumentado en 2 días dicho plazo en razón de la distancia por haber sido la sentencia impugnada notificada en el Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por mediar entre dicha provincia y el Distrito Nacional 70 kilómetros, por lo que el último día habilitado para interponer el recurso de casación sería el 31 de diciembre de 2014, el cual por no ser día laborable en el Poder Judicial pasaría a ser el viernes 2 de enero de 2015; por lo tanto, resulta evidente que al haberse depositado el recurso en la fecha señalada, el mismo se efectuó dentro del plazo establecido por la ley, por lo que procede desestimar la primera inadmisión propuesta por la parte recurrida.

En cuanto a la segunda pretensión es preciso señalar que en la especie se trata de un recurso de casación contra una sentencia dictada por la corte de apelación, la cual rechazó el recurso de apelación, confirmando la decisión de primer grado que ordena la terminación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y ordena el desalojo del inmueble objeto de dicho contrato, sin decidir ningún otro aspecto, lo que revela que el fallo ahora objetado no dispone condenaciones al pago de alguna suma de dinero, por lo que la letra c del artículo 5 no es aplicable al presente caso, y en tal virtud se rechaza el segundo medio de inadmisión examinado.

Resuelta la pretensión incidental, procede valorar los méritos del recurso de casación interpuesto contra la sentencia proveniente de la corte, la cual se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: "(...) quede la ponderación de la sentencia apelada, esta corte ha determinado que ha hecho una muy buena aplicación del derecho en relación de las circunstancias y hechos de la causa, y además, la parte recurrente señor Matos Varela no ha probado en esta Corte, que ciertamente la intención de la recurrida al iniciar su demanda en rescisión de contrato de arrendamiento sea despojarlo de un alegado punto comercial que aduce haber fomentado, pues no ha sometido los elementos de pruebas que justifiquen tal argumento, además, esta misma jurisdicción dictó, entre estas mismas partes, la sentencia No. 462-2014 (la cual rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor Puro Matos Varela contra la sentencia n.º. 72-2014 y confirma la sentencia apelada...) por lo que ese argumento queda desprovisto de pertinencia en las presentes circunstancias, procediendo en consecuencia la confirmación íntegra de la sentencia recurrida(...)".

El señor Puro Matos Valera recurre la sentencia dictada por la corte, y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **primero:** violación al derecho de propiedad que posee el inquilino sobre el fondo de comercio fomentado en el inmueble alquilado; **segundo:** desnaturalización de los hechos y falta de ponderación de los documentos aportados por el apelante principal; **tercero:** insuficiencia de motivos y

de base legal.

En el desarrollo del primer y segundo medios de casación propuestos, reunidos para su examen por su vinculación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la corte *a quo* desnaturalizó el contenido del contrato de alquiler suscrito entre las partes y los hechos de la causa, e incurrió en violación de los artículos 51 de la Constitución dominicana y 544 y siguientes del Código Civil, pues no obstante haber demostrado su derecho de propiedad sobre el fondo de comercio que ha fomentado en el inmueble objeto del contrato de alquiler por más de 20 años, así como el incumplimiento contractual de la propietaria al no pagarle una compensación por el referido fondo, del cual no puede ser despojado sin ser previamente desinteresado, dicha jurisdicción confirmó la rescisión del contrato de alquiler y su desalojo del inmueble arrendado, ordenado por el juez de primer grado.

La parte recurrida se defiende argumentando en su memorial que del contrato de alquiler y de la copia del certificado de título depositados se establece que la única propietaria del inmueble objeto de la litis es la señora Juana Altagracia Barros; que cuando el recurrente rentó dicho bien el mismo ya era punto comercial y es por esa razón que se estableció la cláusula de la prohibición de la venta del punto, porque cada propietario renta a quien le convenga de tener buenas costumbres, ya que es un derecho que le resguardan la Constitución y las leyes; que además la señora Juana Altagracia Barros no tiene ningún interés en explotar nada ya que es una persona de avanzada edad y no está para tales negocios, ni siquiera el recurrente ya que este no ocupa el inmueble, sino que lo tiene cedido; que el contrato de alquiler establece claramente que las mejoras levantadas en el inmueble son propiedad de la recurrida.

Se impone destacar, en primer lugar, que si bien el fondo de comercio se ha equiparado en la praxis al "punto comercial", en razón de que en nuestro país acusa un verdadero déficit legislativo para su reglamentación y su organización, que comprenda su naturaleza y los elementos que lo constituyen, no es menos verdadero, que la jurisprudencia ha ido perfilando paulatinamente lo que sería una especie de construcción aproximada de lo que podrá entenderse por fondo de comercio, y es así como ha sido juzgado que el fondo de comercio no solo comprende objetos materiales y mercancías, sino también la clientela y el nombre comercial, cuya tradición manual es imposible.

En ese sentido, es oportuno dejar sentado, que el fondo de comercio es el conjunto de bienes muebles, corporales e incorporales destinados a la explotación de una actividad de índole esencialmente comercial, en la cual se tiene como elemento fundamental y característico la retención de la clientela que es asidua y está vinculada a ese fondo de comercio, y que se ha ido formando en el curso de la actividad comercial desarrollada por el propietario y fomentador de dicho fondo, a través de estrategias de mercadeo propias de la actividad comercial, que permitan el mantenimiento de la misma, siendo en consecuencia la clientela, un elemento indispensable para la existencia de un fondo de comercio. Ante la ausencia de un régimen legal que tipifique en nuestro derecho esta figura jurídica de orden comercial, el fondo de comercio, forzosamente debe incluirse dentro de los contratos innominados; por consiguiente, su regulación en el estado actual de nuestro derecho se rige por las reglas del derecho común, en lo que respecta a la fuerza del vínculo obligatorio y la relatividad de los efectos de los contratos.

Que la parte recurrente alega en su medio de casación que la corte desnaturalizó el contrato de inquilinato al no reconocerle como propietario del fondo de comercio que fomentó en el inmueble arrendado y objeto de la controversia. En ese tenor, es preciso recordar que es criterio de esta Suprema Corte de Justicia, 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, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza, a cuyo tenor, 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, siempre que tal examen haya sido expresamente requerido por la parte recurrente, como sucede en la especie.

Vale aclarar que si bien de la revisión de la sentencia impugnada y de los documentos que reposan en el expediente no se verifica que las partes hayan aportado a la alzada los contratos de alquiler suscritos entre ellas en los años 1988 y 1993 y las demás pruebas evaluadas por el juez de primer grado, como era su deber en virtud del efecto devolutivo de la apelación, en vista de que la decisión apelada se supone está investida de fe pública en relación a las comprobaciones materiales que contenga, en este caso, en relación al hecho de que los aludidos documentos fueron depositados ante esa jurisdicción, y por lo tanto, su existencia es desconocida por la alzada, bien pueden ser ponderados con el propósito de analizar la desnaturalización de su contenido invocada por el recurrente, en el medio objeto de estudio. En tal virtud, constan depositadas en el expediente abierto con motivo del presente recurso de casación las fotocopias de los contratos de alquiler antes descritos, verificándose del contrato del 6 de junio de 1993 que la señora Juana Altagracia Barros le alquiló al señor Puro Matos Varela unos inmuebles de su propiedad, consistentes en un solar y unos locales comerciales ubicados en la avenida Circunvalación, esquina General Cabral, para ser usados como cafetería y banca *sport*, con vigencia por un período de 1 año.

Cabe precisar, que si al momento de suscribirse el contrato se encuentra ausente uno de los elementos del fondo de comercio, como lo es la clientela, no se trata entonces del alquiler de un fondo de comercio, sino de un local para uso comercial, como ha sucedido en este caso, en el cual únicamente se hizo constar que se daba en alquiler un solar y locales comerciales que serían usados para cafetería y banca *sport*, (actividades que el recurrente fomenta), sin indicar si dichos comercios se encontraban en funcionamiento, si tenían un nombre, si contaban con una clientela o con los materiales y mercancías para su desenvolvimiento.

Conforme lo antes expuesto, ha quedado establecido que la negociación efectuada entre las partes no configura un fondo de comercio, sino el alquiler de un inmueble con vocación comercial que ya existía al momento de la suscripción del contrato de alquiler de que se trata, por lo tanto la corte estatuye correctamente al ponderar que la señora Juana Altagracia Barros procuraba exclusivamente disponer del inmueble de su propiedad por haber llegado el contrato de alquiler a su término, lo cual se ha podido constatar de la lectura de las conclusiones plasmadas en el acto contentivo de la demanda original, valoración que los jueces de fondo establecieron de manera acertada al examinar las piezas que le fueron aportadas regularmente al debate, por lo que la alzada ejerció correctamente sus facultades soberanas de apreciación de los medios de prueba.

Que además el recurrente ha alegado que no puede ser desalojado del inmueble sin que se realice previamente el pago de una compensación a su favor, en cumplimiento de lo contratado con la señora Juana Altagracia Barros.

En ese tenor, de la lectura del contrato de alquiler suscrito entre las partes el 6 de junio de 1993, no se verifica que los contratantes hayan pactado que tuviera la obligación de entregarle algún tipo de compensación por el uso del local comercial, por lo que contrario a lo alegado esta corte de casación ha podido constatar que los jueces de fondo establecieron apropiadamente los hechos que del contrato de alquiler se derivan, así como valoraron en su justa dimensión los referidos contratos sometidos a su consideración, sin que se aprecie que la alzada haya incurrido en desnaturalización alguna o en violación al derecho de propiedad, por el contrario en el contexto del examen de legalidad no se advierte vulneración a los textos que regulan la materia y el rol de interpretación que le corresponde a los jueces según lo consagrado por los artículos 1156 al 1164 del Código Civil dominicano, por tanto, se desestiman el primer

y segundo medios de casacin.

La parte recurrente sostiene en el tercer medio casacional, que la sentencia impugnada adolece de insuficiencia de motivos y de base legal que la justifiquen, por lo que resulta violatoria a las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrida se defiende alegando en su memorial esencialmente, que la corte tomó en cuenta todos y cada uno de los documentos aportados por ambas partes y motivó su sentencia de acuerdo a lo aportado por ambas partes, y si la parte recurrente no tiene ningún derecho sobre el inmueble no le pueden ser reconocidos tales derechos; en todos y cada uno de los considerandos de la sentencia impugnada la alzada da una explicación detallada de los hechos, derechos y circunstancias de la instancia.

Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, 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; que en la especie la corte *a quo*, contrario a lo alegado, proporcionó motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo, 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, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustentación, así como las circunstancias que han dado origen al proceso, puesto que la corte *a quo* admitió la demanda por haber demostrado la propietaria la llegada del término del contrato, causa que ha sido reconocida por esta jurisdicción de casación como un fundamento válido para resiliarse un contrato de inquilinato, por cuanto toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes, derecho que se encuentra garantizado en el artículo 51 de nuestra Carta Magna; que en esas condiciones es obvio que la decisión impugnada ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios que han permitido a esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control y comprobar que la ley ha sido bien aplicada, por lo que el tercero medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado, y por consiguiente procede rechazar el presente recurso de casación.

Procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley número 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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 número 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65 de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953 y 131, 544 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

ξ **NICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el señor Puro Matos Varela, contra la sentencia civil número 505-2014 de fecha 20 de noviembre de 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, conforme los motivos antes indicados.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.