
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macor  s del 28 de octubre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Puro Matos Varela.

Abogado: Dr. Eulogio Santana Mata.

Recurrida: Juana Altagracia Barros Castillo.

Abogado: Lic. Manuel Antonio Payano Jiménez.

Juez ponente: Mag. Napolen R. Estévez Lavandier.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, 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 177.  de la Independencia y ao 156.  de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Puro Matos Varela, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0060244-4, domiciliado y residente en la av. Circunvalación # 12 esq. calle General Cabral, municipio y provincia de San Pedro de Macor  s; quien tiene como abogado constituido al Dr. Eulogio Santana Mata, dominicano, mayor de edad, con estudio profesional abierto en la calle Daniel Castillo, edificio # 18, segunda planta, apto. 5, sector Plan Porvenir II, municipio y provincia San Pedro de Macor  s y *ad hoc* en la av. José Contreras # 23, primer nivel, apto. 3, Zona Universitaria, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En el proceso figuran como parte recurrida Juana Altagracia Barros Castillo, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 023-0075833-7, domiciliada y residente en la calle Altagracia # 13, sector Villa Vel  squez, municipio y provincia de San Pedro de Macor  s; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Manuel Antonio Payano Jiménez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0120512-2, con estudio profesional en la calle Gastón F. Deligne # 16, sector Miramar, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil núm. 462-2014, dictada el 28 de octubre de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macor  s, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: Se declaran regular y v  lido en cuanto a la forma el recurso de apelación instrumentado mediante acto número 172/2014, fechado veintiocho (28) de marzo del ao 2014, del protocolo del ministerial Virgilio Mart  nez Mota, de estrados de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Pedro de Macor  s, a requerimiento del señor Puro Matos Varela; en contra de la sentencia número 72-2014 de fecha 27 de enero 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 en la materia; SEGUNDO: En cuanto al fondo, se rechaza el indicado recurso de apelación, en consecuencia, se confirma íntegramente la sentencia número 72-2014 de fecha 27 de enero 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macor Ss, en atención a los motivos descritos en el cuerpo de la presente decisión; TERCERO: Se condena al señor Puro Matos Varela al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del letrado Lic. Manuel Antonio Payano Jiménez, quien hizo las afirmaciones correspondientes.

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

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 19 de noviembre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa de fecha 18 de diciembre de 2014, donde la parte recurrida, invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 13 de marzo de 2015, 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 presente 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 cuya audiencia solo comparecieron los abogados de la parte recurrida; quedando el expediente en estado de fallo.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Puro Matos Varela; y como parte recurrida Juana Altagracia Barros Castillo; litigio que se originó en ocasión de la demanda en compensación equivalente al valor del punto comercial creado y constituido por el inquilino, por causa de desahucio interpuesto por Puro Matos Varela contra Juana Altagracia Barros Castillo; el tribunal de primer grado rechazó las conclusiones presentadas por el entonces demandante; sentencia que fue apelada ante la corte *a qua*, la cual rechazó el recurso confirmando la sentencia recurrida mediante sentencia número 462-2014, de fecha 28 de octubre de 2014, ahora impugnada en casación.

Por el correcto orden procesal, antes del conocimiento del recurso de casación que nos apodera, resulta oportuno ponderar la solicitud planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, según la cual el presente recurso de casación resulta inadmisibles en razón de que la compensación no es un medio a invocar para el caso de la especie, ya que la exponente no es deudora ni existe reciprocidad entre ella y el recurrente.

Los fundamentos transcritos precedentemente no constituyen una causal de inadmisibilidad del recurso de casación que nos ocupa, como refiere la recurrida, toda vez que más bien se trata de un medio de defensa al fondo, puesto que concentra su atención en procurar los elementos necesarios para que se configure la compensación, al señalar que entre la solicitante y el hoy recurrente no existe reciprocidad que materialice la compensación perseguida por este último en el objeto de su demanda, de manera que, dicho procedimiento está dirigido a la procedencia pura y simple de las pretensiones que originaron la acción, razones por las cuales procede desestimar el medio de inadmisión propuesto.

El recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación a las disposiciones del orden constitucional en sus numerales 6, 40, 15, 51, 68, 69, 73, 188 y los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley 137-11; Omisión de la tutela efectiva y debido proceso consagrado en el

artículo 68 y 69 de la Constitución dominicana. Papel pasivo de los juzgadores en transgresión a la protección del derecho de propiedad. **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y falta de ponderación de los documentos aportados por el apelante principal. **Tercer Medio:** Falta de motivación; contradicción de motivos y de base legal”.

En cuanto a los puntos que el recurrente ataca en su medio de casación, la sentencia impugnada expresa en sus motivos decisorios lo siguiente:

“que siendo las cosas así, el señor matos Varela debió probar fehacientemente, cosa que conforme al análisis de los elementos de pruebas no hizo, que ciertamente creó el fondo de comercio que invoca, aportando las pruebas, ya sea testimoniales o de otras similares, de que tiene una clientela creada, que es un elemento indispensable para la existencia de un fondo de comercio, y además, para poder tener acción contra la señora Barros, en su condición de propietaria del inmueble, debió justificar y tampoco lo hizo, que su demanda por desahucio tiene la intención de explotar el fondo de comercio (punto comercial), que aduce haber creado en el inmueble arrendado; (...)”.

En el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente arguye, en síntesis, que la corte a qua rechazó su solicitud de prórroga de la medida de comunicación de documentos y en el fondo rechazó sus pretensiones, alegando que no había suficientes elementos de prueba para determinar la existencia del punto comercial o fondo de comercio, sin observar que se trataba de una medida para salvaguardar su derecho de defensa y de una tutela judicial efectiva, por lo que si necesitaba otros medios probatorios era imprescindible ordenar, aun de oficio, la reapertura de los debates o las medidas pertinentes, como la petición.

La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada alega que el único acto que transgrede el orden constitucional es el de la demanda que de mala fe ha interpuesto el recurrente pretendiendo despojarla de su derecho de propiedad; que el contrato suscrito entre las partes es claro y establece que toda mejora levantada en el inmueble quedará en beneficio de la propietaria, no obstante la exponente se opuso en todo momento a que el recurrente fomentara dichas mejoras, conforme demuestran los actos a él notificados, haciendo caso omiso, pretendiendo ahora ser compensado.

El estudio de la sentencia impugnada revela que la jurisdicción de alzada no incurrió en una violación al derecho de defensa como ha sido denunciado, toda vez que si bien es cierto que en grado de apelación los jueces pueden ordenar, en virtud del art. 49 de la Ley 834 de 1978, una nueva comunicación de documentos, esta misma disposición legal también expresa que esta no es exigida, puesto que, las partes han tenido la oportunidad de comunicar sus documentos desde el inicio del litigio, en cuyo sentido, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido que en presencia de un pedimento expreso, la prórroga de la medida de comunicación de documentos es posible, pero ello no obliga siempre al juez de segundo grado a concederla, pues, en uso de su poder soberano disponen de suficiente autoridad para ordenar o desestimar, como mejor convenga a una adecuada administración de justicia, las medidas de instrucción que les propongan las partes litigantes, siempre que con su decisión no incurran en la violación de la ley, lo que no ha ocurrido en la especie.

En adición a lo anterior, es preciso señalar que las pruebas que sirvan de soporte a las pretensiones de las partes deben ser aportadas voluntaria y oportunamente por estas, ya que esta responsabilidad no puede atribuirse a los tribunales, además, en el caso recurrente, cuando al evaluar las pretensiones de fondo las desestima, lo hace luego de ponderar los medios probatorios que le fueron aportados, en los cuales sostuvo su decisión, por lo que este medio de casación carece de pertinencia y por tanto, debe ser desestimado.

En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que la alzada no ponderó los documentos aportados en su justa dimensión, toda vez que del examen de estos,

especialmente del contrato de alquiler, se puede apreciar que se demostró poseer una clientela durante sus 21 años operando el fondo comercial en el inmueble alquilado y, de aplicar el principio de razonabilidad eso solo se logra con esfuerzo y una clientela establecida que genere los beneficios suficientes para mantener la operatividad, lo que no toma en consideración la corte; igualmente, en cuanto a que no se demostró que la hoy recurrida quiera hacer uso del fondo comercial, solo hay que ver que esta demandada en primer lugar por falta de pago, lo que fue cubierto y luego por la llegada del término, acciones que demuestran su intención de tomar, no solo la posesión del inmueble, sino también del punto comercial por él fomentado con dinero de su propio peculio y esfuerzo, lo que le fue reconocido por la propia recurrida en el contrato al establecerse que el inquilino no tiene derecho a vender punto comercial a menos que llegase a un acuerdo con la propietaria por escrito.

A pesar de que nuestro ordenamiento jurídico no reglamenta la figura del fondo de comercio o “punto comercial” como tradicionalmente es reconocido, la jurisprudencia y la doctrina se han encargado de señalar que este consiste en un conjunto de fuerzas productivas, derechos y cosas, que tanto interior como exteriormente se presenta como un organismo con perfecta unidad por los fines a que atiende, que no son otros que la obtención de beneficios económicos en el orden comercial o industrial, es decir, que constituye un conglomerado de bienes muebles, corporales e incorporeales destinados a la explotación de una actividad de índole esencialmente comercial. De su lado, se ha señalado que sus elementos distintivos están compuestos por la clientela, el renombre, derecho a la locación, nombre comercial, patente de invención, marca de fábrica, materias primas, mercaderías, entre otras, pertenecientes a un comerciante y que le permiten la realización de sus operaciones comerciales.

Dicho esto, se extrae que el fondo de comercio precisa de un sinnúmero de elementos que al agruparse conservan su principal activo que es la clientela, por tanto, esta constituye un pilar importante para el fomento sostenible del negocio, es por ello que debe quedar demostrada su concurrencia para dar por establecido su existencia, lo que es una cuestión de hecho que admite todo medio probatorio y que corresponde demostrar a aquel que pretende se le reconozca un derecho, de manera que no es suficiente tener años acumulados manejando un fondo de comercio, sino que esa permanencia en el tiempo represente un aporte eficaz que estimule la afluencia de un elemento intangible como la clientela y que a su vez sea indiscutiblemente demostrada.

Cabe destacar que aun cuando en el contrato de alquiler depositado ante la alzada y en ocasión del presente recurso de casación, se estableciera que el inquilino no tenía derecho a vender el “punto comercial” sin autorización de la propietaria, como señala el recurrente, se trata de un contrato sobre un local comercial en el cual incuestionablemente se pretendió instaurar un modelo de negocio, sin embargo, esta sola precisión no demuestra que este se haya desarrollado con todos los elementos propios del fondo de comercio, entre ellos una clientela, como señala la alzada.

Bajo tales circunstancias, cuando la alzada establece que el recurrente no demostró poseer una clientela conforme el análisis de los elementos de prueba, lo hace en uso de su poder soberano en la apreciación de estas, lo que indica que se ponderó los documentos que le fueron aportados y consideró que estos no resultaban suficientes para acreditar sus pretensiones, con lo cual no incurrió en los vicios denunciados en este aspecto.

En relación a que la hoy recurrida interpuso varias demandas que demostraban su intención de explotar el fondo de comercio, tampoco justifica la casación de la sentencia recurrida, puesto que, por una parte las acciones por ella impulsadas buscan proteger derechos legalmente protegidos, como lo es perseguir el cobro de alquileres vencidos o demandar por la llegada del término consensuado y, en otro orden, la sola interposición de una demanda no indica que se tiene por propósito la referida explotación del fondo de comercio, sino que deben ser aportados elementos de prueba oportunos y contundentes que no dejen

dudas de este propósito, lo que pudo observar la alzada al admitir que el recurrente no hizo tal diligencia, por todo lo cual el medio examinado carece de pertinencia y procede desestimarlos.

En el desarrollo de su tercer medio de casación el recurrente alega que la corte confirmó la sentencia de primer grado en todas sus partes, sin embargo, los motivos por esta ofrecidos difieren de los que originalmente retuvo el primer juez, lo que demuestra que su sentencia carece de motivos de hecho y de derecho que justifiquen su decisión.

En virtud del efecto devolutivo de la apelación, el proceso pasa íntegramente del tribunal de primer grado al tribunal de segundo grado, el cual queda apoderado de todas las cuestiones de hecho y de derecho que se suscitaron ante el juez de primer grado, salvo el caso de que la apelación haya sido parcial. En ese sentido el tribunal de segundo grado conoce la universalidad de los hechos, pudiendo adoptar los motivos del primer juez o proveer unos propios, con lo cual no incurre en violación, salvo desnaturalización, lo que no se ha demostrado en la especie, toda vez que la corte ofreció respuesta a las pretensiones del recurrente sin apartarse del objeto perseguido, por tanto, no se materializa la violación denunciada, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y, con ello el presente recurso de casación.

Al tenor del art. 65 de la Ley 3726 de 1953, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley, en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953.

FALLA:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Puro Matos Varela contra la sentencia número 462-2014, dictada el 28 de octubre de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Lcdo. Manuel Antonio Payano Jiménez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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