
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 7 de junio de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Epifanio Guerrero.

Abogado: Dr. Ernesto Mateo Cuevas.

Recurrida: Brea Hermanos, C. por A.

Abogado: Dr. Ramón M. Martínez Moya.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de septiembre de 2017.
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 el señor Epifanio Guerrero, dominicano, mayor de edad, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0319684-6, domiciliado y residente en la avenida Duarte n.º. 450 de esta ciudad, contra la sentencia civil n.º. 63, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 7 de junio de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “ Que en el caso de la especie nos acogemos al artículo 67 de la Constitución de la República Dominicana y el 11 de la Ley 3726, sobre Procedimiento de Casación que indica en su párrafo que El Procurador General de la República podrá en su dictamen remitirse al criterio de la Suprema Corte de Justicia, con excepción de aquellos asuntos que hayan sido objeto, antes los jueces del fondo, de comunicación al ministerio público”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de julio de 2005, suscrito por el Dr. Ernesto Mateo Cuevas, abogado de la parte recurrente, Epifanio Guerrero, en el cual se invocan 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 28 de octubre de 2005, suscrito por el Dr. Ramón M. Martínez Moya, abogado de la parte recurrida, Brea Hermanos, 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, las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; la Ley n.º. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n.º. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley n.º. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n.º. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 3 de mayo de 2006, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Eglis Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 22 de agosto de 2017, 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 Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Hernández Gmez y Pilar Jiménez Ortiz, 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 n.º. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley 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, consta: a) que con motivo de una demanda en desahucio incoada por Brea Hermanos, C. por A., contra el señor Epifanio Guerrero, la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dicta la sentencia n.º. 168-04, de fecha 14 de mayo de 2004, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma DEMANDA CIVIL EN DESAHUCIO, intentada por BREA HERMANOS C. POR A., en contra de EPIFANIO GUERRERO por haber sido hecha de acuerdo a la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de dicha demanda, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante y en consecuencia: a) RESCINDE los Contratos Verbales de Alquiler suscritos entre BREA HERMANOS C. POR A., y el señor EPIFANIO GUERRERO, sobre los locales n.ºs. 450 y 452 de la avenida Duarte de esta ciudad de Santo Domingo Distrito Nacional, en virtud de que el propietario de los mismos los va a ocupar personalmente por un período de dos (02) años por lo menos; b) SE ORDENA el DESALOJO inmediato del señor EPIFANIO GUERRERO y de cualquier otra persona que ocupe los locales marcados con los n.ºs. 450 y 452 de la Avenida Duarte de esta Ciudad de Santo Domingo Distrito Nacional, por los motivos expuestos; **TERCERO:** En cuanto a la DEMANDA RECONVENCIONAL EN RECONOCIMIENTO DE FONDO COMERCIAL, intentada por EPIFANIO GUERRERO en contra de BREA HERMANOS C. POR A., la misma se declara regular y válida en cuanto a la forma; y en cuanto al fondo se rechazan en todas sus partes, por los motivos expuestos; **CUARTO:** SE CONDENAN al señor EPIFANIO GUERRERO al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho del DR. RAMÓN MARTÍNEZ MOYA, abogado de la parte demandante quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte” (sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Epifanio Guerrero, interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto n.º. 359-2004, de fecha 23 de junio de 2004, instrumentado por el ministerial Roberto Antonio Eufrosia Urea, alguacil ordinario de la 8va. Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual fue resuelto por la sentencia civil n.º. 63, de fecha 7 de junio de 2005, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte recurrida C. Brea Hermanos C. por A., por falta de concluir; **SEGUNDO:** Declara, bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor EPIFANIO GUERRERO, contra la sentencia de fecha 13 de mayo del año 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Séptima Sala por los motivos expuestos; **TERCERO:** Rechaza, en cuanto al fondo el recurso de apelación descrito precedentemente y confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **CUARTO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento sin distracción de las mismas por no haberlo solicitado al abogado de la parte gananciosa; **QUINTO:** Comisiona al ministerial Alfredo Díaz. Caceres, alguacil de estrados de esta Sala para la notificación de la presente decisión”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación a la Ley”;

Considerando, que en el desarrollo del primer y segundo medios de casación, los cuales se renen para su estudio

por su estrecha vinculacin, la parte recurrente alega, en sntesis, que en la sentencia impugnada se incurri en falta de base legal y violacin a la ley, especficamente al artculo 548 del Cdigo Civil, al no tomar en cuenta el punto comercial que por mds de 40 aos ha estado establecido, violando con esto lo sealado en el referido artculo 548;

Considerando, que para una mejor comprensin del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fcticos que envuelven el caso bajo estudio, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que entre el seor Francisco Manuel Brea Peguero y el seor Epifanio Guerrero, se formalizaron sendos contratos verbales de inquilinato sobre los locales nms. 450 y 452 de la Avenida Duarte de esta ciudad; b) en fecha 9 de diciembre de 1998, la Comisin de Apelacin sobre Alquileres de Casas y Desahucios, emiti las resoluciones nms. 404-98 y 411-98, y modific el plazo concedido en las resoluciones nms. 58/98 y 59-98, dictadas en fecha 6 de octubre de 1998, por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, concediendo un plazo de 2 aos a la empresa Brea Hermanos, C. por A., constituida por los continuadores jurdicos del seor Francisco Manuel Brea Peguero, para que iniciara el procedimiento en desalojo; c) la empresa Brea Hermanos, C. por A., interpuso una demanda en desahucios a los fines de utilizar los referidos locales, y a su vez el seor Epifanio Guerrero, demand reconventionalmente en reconocimiento de fondo comercial, acciones de las cuales result apoderada la CJmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Séptima Sala, y mediante sentencia nm. 168-04, de fecha 14 de mayo del 2004, acogió la demanda en desahucio y rescindi los contratos verbales, en virtud de que la propietaria pretendía ocupar personalmente los locales por un perodo de dos aos, y a la vez rechaz la demanda reconventional; d) no conforme con dicha decisin, el seor Epifanio Guerrero, interpuso recurso de apelacin fundamentado en que se debía reconocer, evaluar y pagar el punto comercial que ha fomentado en los locales alquilados por mds de 40 aos, del que result apoderada la Primera Sala de la CJmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, que rechaz el recurso y confirm la decisin apelada, mediante la sentencia civil nm. 63, de fecha 07 de junio del 2005, ya citada, decisin esta que es objeto del presente recurso de casacin;

Considerando, que de la sentencia impugnada se aprecia que la corte *a qua* para rechazar el recurso y confirmar la sentencia, sustent su decisin en los motivos siguientes: “que la parte recurrente no aporta de cara al proceso las pruebas en las cuales fundamenta el presente recurso, ya que slo se limita a exponer dichas pretensiones sin aportar los elementos probatorios a partir de los cuales se pueda inferir aquello que reclama en justicia, ademś, segn se desprende de la sentencia recurrida, la Cuarta Sala de la CJmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, est Japoderada de manera principal de una demanda en reconocimiento de punto comercial, por lo que procede rechazar el presente recurso y confirmar la sentencia recurrida”;

Considerando, que en esa misma tesitura resulta que el artculo 548 del Cdigo Civil, que dispone textualmente que: “Los frutos que la cosa produce no pertenecen al propietario, sino con la obligacin de reembolsar los gastos de labores, trabajos y simientes invertidos por terceras personas”; no tiene aplicacin en el caso de la especie, por cuanto no est Jorientado a la regulacin del fondo de comercio, por lo que mal podría incurrirse en su violacin en este supuesto fctico;

Considerando, que ademś la corte *a qua*, en ejercicio de su poder soberano para apreciar los hechos y documentos sometidos a su estudio, seal que el recurrente se limit a exponer sus pretensiones, sin aportar ninguna prueba que permita determinar la procedencia de la accin en base a este fundamento, comprobacin que es de la exclusiva competencia de los jueces del fondo y que escapa a la censura de la casacin, salvo desnaturalizacin, lo cual no ha sido invocado en la especie, por lo que el rechazo de las pretensiones reconventionales del actual recurrente en estas circunstancias tampoco podría conllevar violacin legal alguna;

Considerando, que, finalmente, el estudio del fallo criticado, en sentido amplio, pone de relieve que la corte *a qua*, hizo en la especie una exposicin adecuada y completa de los hechos de la causa, que le han permitido a esta jurisdiccin, comprobar que el caso de referencia fue juzgado correctamente, conforme a derecho, sin incurrir en los vicios imputados por el recurrente; que, en consecuencia, procede rechazar el medio examinado y por consiguiente el recurso de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casacin interpuesto por Epifanio Guerrero, contra la

sentencia civil n.º 63, de fecha 07 de junio de 2005, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura transcrito al inicio de esta decisión; **Segundo:** Condena a la parte recurrente Epifanio Guerreo al pago de las costas procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Ramón M. Martínez Moya, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 27 de septiembre de 2017, aos 174 ª de la Independencia y 155 ª de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez. 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.