

---

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de Puerto Plata, del 27 de octubre de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Otto M. Gómez.

Abogados: Licdos. Félix A. Ramos Peralta, Fernán L. Ramos Peralta y Manuel Danilo Reyes Marmolejos.

Recurridos: Aeropuertos Dominicanos Siglo XXI, S.A., (Aerodom) y compartes.

Abogados: Lic. Vitelio Mejía Ortíz, Dr. Vitelo Mejía Armenteros y Dra. Laura Latimer Casasnovas.

*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 casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 febrero de 2021, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Otto M. Gómez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0001928-8, domiciliado en la calle Separación núm. 28, municipio y provincia Puerto Plata, quien actúa en su condición de propietario y operador de las tiendas de zona franca Yarey y Francis, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Félix A. Ramos Peralta, Fernán L. Ramos Peralta y Manuel Danilo Reyes Marmolejos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 037-0055992-9, 037-0077264-7 y 037-0019126-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Presidente Caamaño núm. 1, esquina avenida Manolo Tavárez Justo, edificio Grand Prix, segundo piso, municipio y provincia Puerto Plata, y *ad hoc* en la avenida 27 de Febrero núm. 495, torre Fórum, *suite* 8E, octavo piso, sector El Millón, de esta ciudad.

En este proceso figuran como partes recurridas: a) la entidad Aeropuertos Dominicanos Siglo XXI, S.A., (Aerodom), constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en las oficinas administrativas del Aeropuerto Internacional de Las Américas-José Francisco Peña Gómez, municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, representada por su directora general, Mónica Infante Henríquez, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1342612-6, y por su directora de Recursos Humanos, Laura Elena Lirola Robles, mexicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 402-2121542-5, domiciliadas en esta ciudad, entidad que tiene como abogados constituidos al Lcdo. Vitelio Mejía Ortíz y a los Dres. Vitelo Mejía Armenteros y Laura Latimer Casasnovas, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0196478-1, 001-1614280-3 y 023-0114550-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida John F. Kennedy núm. 10, cuarto piso, ensanche Miraflores, de esta ciudad; y b) la Comisión Aeroportuaria y el Estado Dominicano, de generales que no constan.

Contra la sentencia civil núm. 627-2016-SEEN-00146 (C), dictada el 27 de octubre de 2016, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo RECHAZA el recurso de apelación interpuesto mediante acto No. 667/2016, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el ministerial Miguel Arturo Caraballo, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, actuando a requerimiento del señor OTTO M. GÓMEZ, quien actúa en su condición de propietario y operador de las tiendas de zona franca YAREY y FRANCIS, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los LICENCIADOS FÉLIX A. RAMOS PERALTA, FERNAN L. RAMOS PERALTA Y MANUEL DANILO REYES, en contra de la sentencia No. 271-2016-SSENT-00033, dictada en fecha veintidós (22) del mes de enero del presente año dos mil dieciséis (2016), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos expuestos en esta decisión y confirma la decisión impugnada; SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho de los abogados que representan a las partes recurridas, que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

#### VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

**A)** En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 21 de abril de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial defensa depositado en fecha 19 de mayo de 2017, donde la parte recurrida, Aeropuertos Dominicanos, Siglo XXI, S.A., (Aerodom), invoca sus medios de defensa; c) la Resolución núm. 2910-2019, de fecha 07 de agosto de 2019, dictada por esta Sala, mediante la cual se declara el defecto en contra de las correcurridas, Comisión Aeroportuaria y el Estado Dominicano; y d) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 30 de agosto de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

**B)** Esta Sala, el 16 de octubre de 2019, 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 comparecieron los abogados constituidos de la parte recurrente y la recurrida, Aeropuertos Dominicanos, Siglo XXI, S.A., (Aerodom), quedando el asunto en fallo reservado.

**C)** El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber sido parte de la deliberación del caso.

#### LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Otto M. Gómez, en su condición de propietario de las tiendas Yarey y Francis, y como parte recurrida la entidad Aeropuertos Dominicanos Siglo XXI, S.A., (Aerodom), la Comisión Aeroportuaria y el Estado Dominicano, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere lo siguiente: **a)** originalmente se trató de una demanda en resolución (resciliación) de contrato y reparación de daños y perjuicios interpuesta por el ahora recurrente, contra la Comisión Aeroportuaria, la entidad Aeropuertos Dominicanos Siglo XXI, S.A., (Aerodom), y el Estado Dominicano, la cual fue decidida por la Primera Sala de la Cámara civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, mediante la sentencia núm. 271-2016-SSENT-00033, de fecha 22 de enero de 2016, declarando inadmisibles, por prescripción, la acción en reparación de daños y perjuicios incoada en virtud del incendio ocurrido, y rechazando en cuanto al fondo la demanda en resolución de contratos; **b)** en contra de la antes descrita decisión, Otto M. Gómez interpuso un recurso de apelación, el cual fue decidido por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, a través de la sentencia núm. 627-2016-SSEN-00146 (C), de fecha 27 de octubre de 2016, ahora recurrida en casación, la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primer grado.

En sustento de su recurso, la parte recurrente, Otto M. Gómez, propone los siguientes medios de casación: **primero:** errónea aplicación del artículo 2247 del Código Civil dominicano. Falta de base legal de la sentencia dictada por la corte *a qua*. Violación al principio de legalidad establecido en el artículo 40

numeral 15 de la Constitución de la República; **segundo:** inobservancia del artículo 1184 y del artículo décimo séptimo de los contratos de alquiler suscritos entre el recurrente y la Comisión Aeroportuaria, en fechas 27 y 28 de octubre de 1994, con firmas legalizadas por la Dra. Teresa Spagnuolo de Puigbo. Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos y de la prueba a cargo.

En el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la sentencia impugnada carece de base legal en cuanto establece que *“se presume que ha desistido de la demanda y más en el caso de la especie que ha operado un descargo puro y simple, razones por las cuales dicha interrupción se tiene como no ocurrida”*, pues para que opere una presunción esta debe estar expresamente establecida en la ley, lo cual no ocurre en la especie, conforme el principio de legalidad contenido en el artículo 40 numeral 15 de la Constitución, el cual establece que *“a nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda ni impedirle lo que la ley no prohíbe”*; que de este modo se debe entender que toda presunción debe tener su origen en la ley, sobre todo cuando con ella se pretende restringir el derecho de la acción en justicia; que no existe ninguna norma procesal que establezca que se presume el desistimiento de la demanda o de la acción cuando haya sido pronunciado el descargo puro y simple de una demanda, como pretende hacer creer la corte en su fallo; que no tienen los mismos efectos los desistimientos expresos que los tácitos, pero tampoco existe esta última figura procesal en el Código de Procedimiento Civil; que el desistimiento expreso trae consigo *“el aniquilamiento definitivo de las pretensiones”* al que se refiere la corte *a qua*, que no es otra cosa que la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, sin embargo, el desistimiento tácito, en la medida que lo establezca el legislador, va a traer limitaciones en el posterior ejercicio de la acción, de este modo en los casos en que se pronuncie el descargo puro y simple, todas las actuaciones materializadas hasta la intervención de la sentencia que lo ordena interrumpen la prescripción, por lo que se puede volver a introducir nuevamente, debiéndose computar el plazo de prescripción a partir de la última actuación, es decir, el registro de la sentencia que pronunció el defecto y ordenó el descargo puro y simple de la demanda, por lo que la alzada aplicó erróneamente el artículo 2247 del Código Civil.

La parte recurrida, Aeropuertos Dominicanos Siglo XXI, S.A., (Aerodom), responde al medio que se examina, alegando que es criterio jurisprudencial constante que en aquellos casos en que se ha pronunciado el defecto de la parte demandante por falta de concluir y el consecuente descargo puro y simple, las actuaciones procesales que han dado inicio a la demanda pierden todo efecto, y por ende, se considera como no interrumpido el plazo para la prescripción que correspondiere; que además de esto, esta Suprema Corte de justicia ha dicho que el defecto del demandante se asimila no a un desistimiento de la acción, sino a un desistimiento de instancia, por lo que la corte *a qua* ha motivado correctamente su decisión, ante la existencia de un descargo puro y simple del demandante, conforme el artículo 2247 del Código Civil.

Las partes correcurridas, Comisión Aeroportuaria y Estado Dominicano, no constituyeron abogados, ni tampoco produjeron ni notificaron memorial de defensa, por lo que esta Sala mediante resolución núm. 2910-2019, de fecha 07 de agosto de 2019, procedió a declarar su defecto, en tal sentido, no existe memorial de defensa que deba ser ponderado.

En relación al medio que se examina, la alzada estableció en la sentencia impugnada lo que se transcribe textualmente a continuación:

*“...Que en consonancia con lo juzgado por el tribunal a quo y lo alegado por las partes recurridas y criterios jurisprudenciales aplicados, cuando el demandante incurre en defecto por falta de concluir se presume que ha desistido de la demanda y más en el caso de la especie que ha operado un descargo puro y simple, razones por las cuales dicha interrupción se tiene como no ocurrida, que en ese sentido se ha manifestado la Suprema Corte de Justicia al expresar que el desistimiento de instancia no implica necesariamente el desistimiento de la acción propiamente dicha, que sería un abandono del derecho mismo; que el desistimiento de instancia conlleva el aniquilamiento del proceso vigente, pero el derecho de accionar en justicia queda intacto, ya que es de principio que toda renuncia a un derecho, como lo es la*

demanda o acción judicial, debe ser expresa, no sujeta a especulación alguna; que, en ese orden de ideas, resulta evidente que el desistimiento de la demanda previsto en el mencionado artículo 2247 del Código Civil, concerniente a que, entre otros casos, “si el demandante desiste de la demanda... la interrupción se considera como no ocurrida”, se remite al abandono de las pretensiones de fondo en sí, lo que no sucede cuando se renuncia solo a la instancia, vale decir, al procedimiento en curso; que ello es así, porque si el demandante reconoce que no le asiste razón en su demanda y desiste de la misma, el legislador del texto examinado ha querido, sin duda, aniquilar definitivamente las pretensiones que sustentan tal demanda, al disponer que las mismas pueden quedar cubiertas por la prescripción extintiva, cuya interrupción se considera, en tal caso, como no ocurrida; situación similar ocurrida en el caso de la especie, por lo que dicha interrupción se tiene como no ocurrida en consonancia con lo motivado por el juez a quo. Que en la actividad procesal del caso que nos ocupa, como se describe en otra parte de esta decisión, se inicia en fecha trece (13) del mes de Julio del año dos mil diez (2010), mediante acto No. 604-2010, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional, la cual dicta la Sentencia No. 1086, donde ratifica el defecto pronunciado en la audiencia de fecha diez (10) del mes de Septiembre en contra de la parte demandante, por falta de concluir y ordena el descargo puro y simple, no quedando interrumpida la prescripción de que se trata, y mediante acto. No. 152-2014, de fecha 29-01-2014, del ministerial Rafael José Tejada, ordinario de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, queda apoderada la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Puerto Plata, dictando la sentencia ahora recurrida, por lo que conforme fue juzgado por el tribunal a quo, procede acoger el medio de inadmisión planteado por las partes recurridas en ese sentido respecto de la prescripción de la demanda de que se trata, sin necesidad de examinar el fondo y los demás medios del recurso en ese sentido, resuelto mediante este considerando decisorio, sin obligación de hacerlo contar en la parte dispositiva...”.

Del estudio de la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere se observa que entre las acciones interpuesta por la parte demandante, está la demanda en daños y perjuicios mediante la cual procura ser indemnizada por el incendio ocurrido en el Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón, el cual afectó los dos locales comerciales que el indicado demandante tenía alquilados a la Comisión Aeroportuaria, junto con toda su mercancía, hecho que según la demandante se produjo por la negligencia de la parte demandada, sobre todo por la mala administración de la entidad Aeropuertos Dominicanos Siglo XXI, S.A., (Aerodom); acción que al estar fundamentada en una responsabilidad civil cuasidelictual, tiene una prescripción de seis meses, conforme lo prevé el artículo 2271 del Código Civil.

Lo que discuten las partes en el medio que se examina es si el plazo de la prescripción de la acción antes descrita se ve interrumpido con la interposición de una primera demanda, aun cuando en ocasión de dicho proceso fuera pronunciado el defecto de la parte accionante y descargada pura y simplemente la parte demandada o si, por el contrario, el plazo no se interrumpe ante tal eventualidad.

La prescripción es una institución del derecho civil que tiene por objeto sancionar al acreedor de un derecho por su inactividad de acción dentro de los plazos establecidos por la ley, en contra de aquel a quien esta se opone; que esta sanción tiene por finalidad limitar el derecho de accionar a un período razonable, para garantizar la situación jurídica creada por el acto o hecho que se impugna, en beneficio o perjuicio de las partes envueltas en el proceso.

No obstante, el legislador ha previsto formas que provocan la interrupción del predicho plazo, estableciendo en ese sentido el artículo 2244 del Código Civil que “*Se realiza la interrupción civil, por una citación judicial, un mandamiento o un embargo, notificado a aquel cuya prescripción se quiere impedir*”; mientras que el artículo 2245 del mismo cuerpo legal dispone que la referida interrupción “*desde el día de la fecha de los actos jurídicos a que se refiere el artículo anterior*”.

De su lado, el artículo 2247 del Código Civil consagra las causas que provocan que la interrupción se considere como no acaecida, lo que ocasionará que el plazo en lugar de reiniciar, sea computado desde la fecha considerada como punto de partida del plazo de la prescripción, indicando el referido texto legal las siguientes causas: “*Si la citación fuese nula por vicio en la forma, si el demandante desiste de la demanda,*

*si dejase extinguir la instancia, o si desechase la demanda...”.*

Si bien, dentro de las situaciones previamente mencionadas no se encuentra la sentencia que pronuncia el defecto del demandante y el descargo puro y simple del demandado, ha sido anteriormente juzgado por esta Primera Sala, criterio que se reitera en esta ocasión, que las sentencias que se limitan a pronunciar el defecto del demandante y a descargar pura y simplemente al demandado constituyen una de las causas consagradas por el artículo 2247 del Código Civil, por cuanto se trata de un desistimiento de la demanda intentada; que, con esta interpretación no se pretende coartar al demandante o recurrente de la interposición de su acción; sin embargo, en caso de que dicha parte decida interponer nuevamente su demanda o recurso deberá observar que el plazo reconocido legalmente para la prescripción de la acción no haya culminado.

Así las cosas, en el caso de la especie, el incendio que dio lugar al reclamo de daños y perjuicios se produjo el 14 de enero de 2010; que al haberse pronunciado el defecto por falta de concluir en contra de la parte ahora recurrente y descargado a la recurrida pura y simplemente de dicha acción, mediante la sentencia núm. 1086, de fecha 10 de diciembre de 2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, se interpreta que nunca se produjo la interrupción de la prescripción, y por tanto desde el momento en que ocurrió el hecho generador de la causa y hasta el momento en que se interpuso la última demanda que ahora nos ocupa, esto es el 29 de enero de 2014, mediante el acto núm. 152/14, instrumentado por el ministerial Rafael José Tejada, ordinario de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, se evidencia que la referida acción se encontraba ventajosamente prescrita, actuando la alzada conforme a los lineamientos legales y jurisprudenciales imperantes en la materia, sin incurrir en los vicios denunciados por la recurrente, por lo cual procede desestimar el medio que se examina.

En el desarrollo del segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte decidió rechazar la resolución de los contratos de alquiler y los daños y perjuicios que en tal virtud se solicitaba por no existir constancia de que las partes hayan renovado el contrato, por lo cual estableció *“el tribunal no puede ordenar la ejecución de un contrato inexistente como es el caso de aquel que por su ejecución ya ha llegado a su fin”*, sin embargo, lo que se ha procurado desde el primer grado no es la ejecución de los contratos de alquiler, como erróneamente ha interpretado y desnaturalizado la corte, sino la resolución de estos y la obtención de daños y perjuicios por incumplimiento contractual; que de igual modo, conforme lo expresa el artículo 1184 *“la rescisión debe pedirse judicialmente”*, por lo que no se puede asumir, como lo hizo la corte, que el contrato de alquiler ha llegado a su término ni que por tanto se han extinguido sus obligaciones, cuando no ha mediado una demanda a tales fines ni fallo en ese orden; que aportó múltiples pruebas de que los contratos de alquiler se extendieron más allá del término, no solo por la ocupación continua en los espacios alquilados, sino porque los propios contratos de alquiler establecen una tácita reconducción en el artículo décimo séptimo; que la corte *a qua* menospreció toda las pruebas que demuestran el reconocimiento y aceptación por parte de Aerodom de la ocupación de Otto Gómez en los espacios alquilados y su condición de inquilino desde el 1994 hasta años después de ocurrido el incendio en el área de tiendas de Zona Franca del Aeropuerto Internacional General Gregorio Luperón, sin que el propietario haya demandado la resolución del contrato por la llegada del término, como la comunicación de fecha 09 de diciembre de 2010, en la cual Aerodom convoca a las tiendas Yarey y Francis al operativo de remoción de escombros de la zona afectada por el incendio ocurrido en el referido aeropuerto el 14 de enero de 2010, o la comunicación de fecha 07 de septiembre de 2010, remitida por Aerodom a tiendas Francis y Yarey, por la cual propone pagarle a dichas tiendas la suma de US\$250,000.00 condicionados a que firme con esta empresa un acuerdo de entrega de espacios arrendados, resciliación de contrato de arrendamiento y desistimiento de acciones, y realicen la entrega inmediata, al momento de la firma del acuerdo, de los locales que ocupan en el Aeropuerto Internacional General Gregorio Luperón de Puerto Plata, lo cual no fue aceptado por Otto Gómez.

La recurrida, Aeropuertos Dominicanos Siglo XXI, S.A., (Aerodom), aduce respecto del medio que se

examina que de la revisión de los documentos depositados en primer y segundo grado por la parte recurrente se evidencia que en ningún momento ha aportado prueba alguna de la renovación de los contratos de arrendamiento más allá de su término, ni mucho menos prueba de la percepción de pagos por parte de Aerodom por concepto de alquiler o arrendamiento, de lo cual queda claro que la corte *a qua* ponderó adecuadamente los medios de pruebas aportados, procediendo conforme al derecho al momento de declarar que no procedía ordenar la ejecución de los contratos de arrendamiento.

En relación al medio que se examina, la alzada estableció en la sentencia impugnada lo que se transcribe textualmente a continuación:

“...Y en cuanto al otro punto de la demanda que es la resolución del contrato de arrendamiento, examinada la sentencia impugnada y los documentos a que hace mención el recurrente, se refiere a la cláusula décimo séptimo del contrato suscrito entre las partes en el sentido de la tácita reconducción y que el mismo es renovable; sin embargo dicho contrato de arrendamiento se refiere a la renovación por mes, no por año o lustro desde la suscripción del mismo, que observando en consecuencia los términos del contrato de que se trata el mismo no ha operado la tácita reconducción como alega la recurrente, que en ese sentido como motiva el juez a quo dichos contratos fueron suscritos en fecha 27 y 28 de Octubre del 1994, por una duración de cinco años, cuyo término era la fecha del 27 y 28 de Octubre del 1999, sin que hasta la fecha exista constancia en el expediente de que las partes hayan decidido renovación de los mismos ante la expiración del término, ni tampoco que la parte demandada esté percibiendo pagos por concepto del alquiler o arrendamiento, que el tribunal no puede ordenar la ejecución de un contrato inexistente como el caso de aquel que por su ejecución ha llegado a su fin, motivación que esta Corte comparte, lo que por vía de consecuencia, procede el rechazo en cuanto al fondo de la demanda en resolución de contrato interpuesta por la parte hoy recurrente y con ello, el rechazo del recurso mismo, por las razones expuestas precedentemente...”.

La desnaturalización de los escritos y documentos se configura cuando no se les ha otorgado su verdadero sentido o alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas.

Del estudio de la sentencia impugnada y los documentos a los que ella hace referencia se verifica que el demandante también persigue la resolución (resciliación) de los contratos de inquilinatos suscritos entre él y la Comisión Aeroportuaria, por: a) el incumplimiento de las cláusulas de los referidos contratos, así como por la terminación unilateral por parte de Aerodom; y b) por las constantes perturbaciones por parte de Aerodom al derecho al goce y disfrute pacífico de los espacios alquilados, en virtud de lo cual solicita de forma accesoria a la resciliación, una indemnización por los daños y perjuicios que estos hechos le produjeron.

En ese sentido, se verifica que los referidos contratos de alquiler fueron suscritos en fechas 27 y 28 de octubre de 1994, indicándose en los mismos que ambos tendrían una vigencia de 5 años, es decir, hasta el 27 y 28 de octubre de 1999; no obstante, las partes contratantes convinieron en el artículo 17 de los mencionados contratos de alquiler que *“En caso de que las “la segunda parte [tiendas Francis y Yarey representadas por el señor Otto M. Gómez] continúe ocupando las áreas arrendadas después de expirar los contratos sin que “la primera parte” [Comisión Aeroportuaria] haya pedido su entrega por escrito o acto de alguacil, “la segunda parte” podrá seguir ocupando el área en cuestión, en el entendido de que cualquier prórroga se convertirá en un contrato renovable por mes por acuerdo tácito de las partes”*, de lo cual se advierte que, contrario a lo indicado por la corte *a qua*, sí se produjo la tácita reconducción en el contrato de alquiler, prorrogándose las obligaciones y derechos de ambas partes.

Por otro lado, aunque la parte demandante original no haya demostrado los pagos por concepto de alquiler que realizó con posterioridad al 27 y 28 de octubre de 1999, como indicó la corte *a qua* en su decisión, lo cierto es que, tal y como denuncia el ahora recurrente, de la lectura de las pruebas enumeradas y descritas en la sentencia impugnada se evidencia que el señor Otto M. Gómez depositó, entre otros documentos, los siguientes: **“...24) Copia: de la Certificación de Fuego de fecha 5 de febrero**

del 2010, expedida por el Cuerpo de Bomberos de Puerto Plata, en la que se hace constar que a las 4:25 a.m. del día 14 de enero del 2010 se originó un incendio en la Zona Franca del Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón, y que se determinó que dicho siniestro se originó por un corto circuito en una línea eléctrica que alimentaba la caja de braker de la Tienda La Choza, además de que las pérdidas sufridas por la Tienda Yarey ascienden a la suma RD\$5,412,150.00. **25)** Copia: de la Certificación de Fuego de fecha 5 de febrero del 2010, expedida por el Cuerpo de Bomberos de Puerto Plata, en la que se hace constar que a las 4:25 a.m. del día 14 de enero del 2010 se originó un incendio en la Zona Franca del Aeropuerto Intemacional Gregorio Luperón, y que se determinó que dicho siniestro se originó por un corto circuito en una línea eléctrica que alimentaba la caja de brakers de la Tienda La Choza, además de que las pérdidas sufridas por la Tienda Francis ascienden a la suma RD\$3,436,327.00... **35)** Copia: de la comunicación de fecha 9 de diciembre de 2010, remitida por Aerodom a Tienda Yarey, Tienda Francis entre otras, a los fines de convocarlos al operativo de remoción de escombros de la zona afectada, por el incendio ocurrido en el Aeropuerto Internacional General Gregorio Luperón de Puerto Plata el 14 de enero del 2010, el cual tendría lugar el 13 de diciembre del 2010 a las 10:00 a.m... **53)** Original: de la comunicación de fecha 7 de septiembre del 2010, remitida por Aerodom Tienda Francis y Tienda Yarey, mediante la cual Aerodom propone a dichas Tiendas pagarles la suma de US\$250,000.00, condicionados a que estas firmen con Aerodom un acuerdo de entrega de espacios arrendados, resciliación de contrato de arrendamiento y desistimiento de acciones, y realicen la-entrega inmediata, al momento de la firma del acuerdo, de los locales que ocupan en el Aeropuerto Internacional General Gregorio Luperón de Puerto Plata...”.

De la documentación antes descrita se evidencia que las tiendas Francis y Yarey, de las cuales Otto M. Gómez es propietario, permanecieron ocupando sus respectivos locales comerciales con posterioridad a la vigencia principal del contrato que era hasta el 27 y 28 de octubre de 1999, sin que indique la alzada haber comprobado la existencia de una decisión judicial que ordene la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, conforme orienta la última parte del artículo 1184 del Código Civil al decir que “La rescisión debe pedirse judicialmente”.

Así las cosas, ha quedado manifestado que la corte *a qua* le dio un sentido y alcance errado al contrato de inquilinato suscrito por las partes, además de que ha dejado de ponderar pruebas que varían la suerte de lo decidido, incurriendo así en desnaturalización de documentos, por lo que procede casar parcialmente la sentencia impugnada, exclusivamente en lo relativo a la acción en resciliación de contrato y la reparación de los daños y perjuicios que como accesorio a la resciliación principal solicita la parte demandante.

El artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación dispone que la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, en tal sentido, procede compensar las costas del procedimiento.

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, los artículos 1, 2, 4, 5, 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; 1184, 1315, 2244, 2245, 2247 y 2271 del Código Civil:

## **FALLA**

**PRIMERO:** CASA PARCIALMENTE la sentencia civil núm. 627-2016-SEEN-00146 (C), dictada el 27 de octubre de 2016, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, exclusivamente en lo concerniente a la acción en resolución de contrato y los pedimentos sobre reparación de los daños y perjuicios que como accesorio a la resciliación principal solicita la parte demandante, y envía el asunto así

delimitado por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

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

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)