
Sentencia impugnada: Corte de Apelación de Puerto Plata, del 14 de octubre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Club Amadeus Tropical, S.R.L.

Abogados: Licdos. Silvio Arturo Peralta Parra, Germán Alexander Valbuena Valdez y Licda. Desirée Franchesca Rodríguez Almonte.

Recurrido: Club Amadeus Tropical, S.R.L.

Abogados: Dr. Carlos Manuel Ciriaco González y Lic. Alfredo Antonio Cordero Reynoso.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

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 Club Amadeus Tropical, S.R.L., sociedad comercial de responsabilidad limitada, debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social establecido dentro de las instalaciones del Hotel Hacienda Resort, ubicado en el Complejo Turístico Cofresí, el cual se encuentra situado en el kilómetro 5, de la carretera Luperón, debidamente representada por su gerente, señor Wáskar Federico Paulino, dominicano, mayor de edad, casado, contador, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 032-0015252-3, domiciliado y residente en la ciudad de Puerto Plata, contra la sentencia civil núm. 627-2015-00126 (c), de fecha 14 de octubre de 2015, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones el Dr. Carlos Manuel Ciriaco González, por sí y por el Lcdo. Alfredo Antonio Cordero Reynoso, abogados de la parte recurrida, Club Amadeus Tropical, S.R.L.;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta 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 1 de diciembre de 2015, suscrito por los Lcdos. Silvio Arturo Peralta Parra, Germán Alexander Valbuena Valdez y Desirée Franchesca Rodríguez Almonte, abogados de la parte recurrente, Club Amadeus Tropical, S.R.L., 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 17 de diciembre de 2015, suscrito por el Dr. Carlos Manuel Ciriaco González y el Lcdo. Alfredo Antonio Cordero, abogados de la parte recurrida, Ando Store, S.R.L.;

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 30 de noviembre de 2016, estando presentes los magistrados José Alberto Cruceta Almánzar, en funciones de presidente; Dulce María Rodríguez de Goris y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 15 de enero de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, 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 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 consta: a) con motivo de una demanda en resolución de contrato interpuesta por la sociedad Club Amadeus Tropical, S.R.L., contra la sociedad comercial Ando Store, S.R.L., la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, dictó el 2 de febrero de 2015, la sentencia civil núm. 271-2015-00036, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** rechaza el medio de inadmisión planteado por la parte demandada; **SEGUNDO:** en cuanto a la forma, declara buena y válida la presente demanda, por ser conforme al derecho vigente en la República Dominicana; **TERCERO:** en cuanto al fondo, acoge parcialmente la presente demanda y en consecuencia, ordena el desalojo inmediato de la sociedad comercial Ando Store, S.R.L., del local comercial No. 3, denominado Supermercado, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el proyecto Lifestyle Hollidays/Hacienda Resort, Cofresí, municipio y provincia Puerto Plata, así como el de cualquier otra persona que a cualquier título se encuentre ocupando el mismo; **CUARTO:** declara la presente decisión ejecutoria provisionalmente, sin prestación de fianza, y no obstante recurso en su contra, dada la ocupación marcadamente injustificada que hace la demandada de dicho local; **QUINTO:** condena a la sociedad comercial Ando Store, S.R.L., al pago de las costas del proceso, ordenando la distracción y provecho de las mismas a favor de los abogados de la parte demandante, quienes figuran en otra parte de ésta misma decisión y afirman estarlas avanzando; **SEXTO:** rechaza los demás aspectos de la presente demanda”; b) no conforme con dicha decisión la sociedad comercial Ando Store, S.R.L., interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 148-2015, de fecha 16 de febrero de 2015, instrumentado por el ministerial Juan Manuel del Orbe Mora, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 627-2015-00126 (c), de fecha 14 de octubre de 2015, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** *DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto mediante Acto No. 148/2015, Ministerial Juan Manuel Del Orbe Mora Ordinario Cámara Civil, a requerimiento de Sociedad Comercial ANDO STORE, S.R.L., entidad organizada según las leyes de la República, debidamente representada por la señora DOMINGA FRANCISCO FRANCISCO, quien tiene como abogados constituidos y apoderados al LICDOS. ALFREDO A. CORDERO REYNOSO, conjuntamente con el DR. CARLOS MANUEL CIRIACO GONZÁLEZ, en contra de la Sentencia Civil No. 00036/2015, de fecha dos (02) del*

mes de febrero del año 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, se acoge el recurso de apelación por los motivos expuestos en esta decisión y esta corte de apelación actuando por propia autoridad y contrario imperio revoca el fallo impugnado y en consecuencia rechaza la demanda en resolución de contrato de arrendamiento de fecha 10 del mes de mayo del año 2010, bajo firmas privadas legalizadas por el notario público de los del número del municipio de Puerto Plata, LIC. FÉLIX A. RAMOS PERALTA y desalojo, interpuesta por CLUB AMADEUS, S. A. contra ANDO STORES S.R.L., mediante el acto No. 515-2013, de fecha 27 del mes de diciembre del año 2013, instrumentado por el ministerial MAYRA JACQUELINE CORONADO BEATON, de estrados del Juzgado De Paz del Municipio de Puerto Plata; **TERCERO:** Condena a la parte sucumbiente, CLUB AMADEUS, S. A., al pago de las costas del proceso con distracción y provecho del LICDO. ALFREDO A. CORDERO REYNOSO y el DR. CARLOS MANUEL CIRIACO GONZÁLEZ, quienes declaran haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente plantea en apoyo de su recurso los medios de casación siguientes: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y del derecho. Falta de interpretación de la norma y valoración de las pruebas aportadas; **Segundo Medio:** Falta de base legal. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y Preceptos Constitucionales;

Considerando, que en su primer medio de casación el recurrente aduce, en esencia, que la corte *a qua* no ponderó en su justa dimensión y alcance los documentos depositados por él en esa instancia y comunicados oportunamente a su contraparte, entre los cuales figura el contrato de inquilinato suscrito en fecha 10 de mayo de 2010 por la entidad Club Amadeus Tropical, S.R.L., y Ando Store, S.R.L., así como el acto núm. 235-2013 de fecha 4 de abril del año 2013 del ministerial Pablo Ricardo Martínez Espinal, mediante el cual se le denunció a la arrendataria la intención del propietario de no renovar el contrato a la llegada del término; que además, la corte *a qua* inobservó la disposición del artículo 1737 del Código Civil que dispone que el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito sin haber necesidad de notificar el desahucio; que la corte *a qua* yerra al interpretar el artículo cuarto del contrato de inquilinato, al establecer en su sentencia que dicho contrato se había renovado por la tácita reconducción, sin tomar en consideración que según criterio jurisprudencial y doctrinal para que opere la tácita reconducción es necesario que a la llegada del término del contrato escrito, el inquilino se mantenga ocupando el inmueble sin la oposición del propietario, lo cual no ocurrió en el presente caso, toda vez que el arrendador manifestó que no quería continuar con el arrendamiento;

Considerando, que previo al análisis del medio invocado, resulta útil indicar, que del fallo impugnado y de los documentos que en este se describen se verifica la ocurrencia de los antecedentes fácticos y jurídicos siguientes: a) En fecha diez (10) de mayo de año 2010, fue suscrito un contrato de alquiler de inmueble entre la sociedad Club Amadeus Tropical S. A. (ahora S.R.L.) y la compañía Ando Store, S.R.L., la primera en calidad de propietaria y la segunda en calidad de inquilina, en relación al local comercial núm. 3, ubicado en la sección Plaza Trapiche, dentro de Lifestyle Resort, Cofresí, Puerto Plata; b) que las partes estipularon que el contrato tendría una duración de tres (3) años a contar del 15 de mayo de 2010; c) que en fecha 4 de abril de 2013, el arrendador notificó al inquilino, mediante acto de alguacil núm. 235-2013, que no tenía intención de renovar el referido contrato; d) que, al no obtemperar el inquilino a su requerimiento, el arrendador incoó una demanda en rescisión de contrato y desalojo, procediendo el tribunal de primer grado admitir la referida demanda; e) que la indicada arrendataria sociedad comercial Ando Store, S.R.L., interpuso un recurso de apelación contra dicha decisión, procediendo la corte *a qua* a revocar la sentencia y rechazar la demanda primigenia, fallo que ahora es impugnado mediante el presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* para revocar la sentencia de primer grado y rechazar la demanda inicial se sustentó en el ordinal cuarto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, estableciendo en su sentencia que las partes habían pactado en dicho ordinal que a la llegada del término del contrato a saber, en el mes de mayo del año 2013, se produciría la tácita reconducción de este, salvo que el arrendatario incumpliera sus obligaciones, que no habiendo el arrendador aportado la prueba de un incumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario, y al haber llegado el término de los tres años de duración del contrato, había operado una tácita reconducción;

Considerando, que si bien es cierto que tal y como observó la corte *a qua* las partes suscribientes estipularon en el Artículo Cuarto del mencionado contrato de arrendamiento lo que textualmente se transcribe a continuación: “El término del presente contrato ha sido fijado por las partes por (3) años a contar del quince (15) de mayo de 2010. Párrafo I: Salvo incumplimiento por parte de ANDO STORE, a la llegada del término del presente contrato, operará la tácita reconducción del mismo por un período idéntico de 3 tres años con la renta pactada y un incremento del 10%”(sic), no es menos cierto que según se comprueba en el acto núm. 235-2013 de fecha cuatro (4) de abril del año indicado, instrumentado por el ministerial Pablo Ricardo Martínez Espinal, alguacil de estrado de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, el propietario, previo a la expiración de la fecha del contrato manifestó al inquilino lo siguiente: “Mediante el presente acto, cortésmente le comunica que el contrato de alquiler convenido entre mi requeriente y requerida en fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil diez (2010) cuyo término de mutuo acuerdo se estipuló para el día (15) del mes de mayo del presente año dos mil trece (2013), NO SERA RENOVADO, por lo que, legalmente, se tendrá por finalizado el contrato una vez llegado su término, en la fecha convenida”; que tal y como se comprueba, el propietario manifestó de manera expresa su voluntad de no querer continuar con el arriendo;

Considerando, que si bien en principio las partes contemplaron la tácita reconducción del contrato, es oportuno señalar, que para que esta opere, no debe haber objeción del arrendador, lo cual se infiere del artículo 1738 del Código Civil, que dispone: “si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión se realiza un nuevo contrato”; que al expresar dicho texto “y se le deja en posesión” es obvio que la indicada reconducción está sujeta a la voluntad del arrendador, lo que según se ha visto no ocurrió en el presente caso;

Considerando, que además, la expiración del término fijado en el contrato de arrendamiento es una causa de resolución de este consagrada de manera expresa por la ley, en el artículo 1737 del Código Civil Dominicano, por lo que el propietario una vez vencido el plazo convenido puede solicitar su resciliación como al efecto ocurrió, sobre todo cuando en el presente caso se ha podido comprobar que el arrendador un mes antes de que expirara el indicado plazo, le comunicó a la inquilina su voluntad de no renovar la negociación; que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ha reconocido mediante jurisprudencia reiterada que el déficit habitacional que justificaba que la llegada del término no se consideraba como una causal de resciliación del contrato de alquiler ya ha sido superada, de lo que se infiere que las partes contratantes no tienen ninguna limitación o restricción para ponerle fin al contrato de alquiler, aún y cuando dicha facultad no haya sido estipulada en la citada convención, puesto que de las partes no poder hacerlo, esto podría provocar que el arriendo de casas se convierta nueva vez en un derecho real equivalente a un enfiteusis, con características de perpetuidad, que conllevaría como consecuencia un desmembramiento del derecho de propiedad, argumentos que, precisamente fueron aportados por esta jurisdicción de casación en apoyo al criterio de que la llegada del término es una causa para poner fin al vínculo contractual entre el arrendador y el inquilino; que en ese sentido, al haber fallado la corte *a qua* rechazando la demanda inicial por entender que había operado una tácita reconducción del contrato, es obvio que no le otorgó su verdadero sentido y alcance al acto núm. 235-2013 antes descrito, mediante el cual el propietario Club Amadeus Tropical, S. A., tal y como se lleva dicho, comunicó a la arrendataria Ando Store, S.R.L., con anticipación su voluntad de no renovar el contrato, por lo tanto, dicha alzada incurrió en el vicio denunciado en el medio examinado, razón por la cual se casa la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que conforme al artículo 65, numeral 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 627-2015-000126 (c), dictada por la Corte de Apelación

del Departamento Judicial Puerto Plata, el 14 de octubre de 2015, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, 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 31 de enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almanzar. Cristiana A. Rosario V., 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.

www.poderjudici