Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional del 17 de diciembre de 2010.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Constructora López Carías, S. A.
Abogados:	Licdos. José Manuel Alburquerque Prieto, José Manuel Alburquerque C. y Bartolomé Pujals S.
Recurrido:	Hotelera Bávaro, S. A.
Abogada:	Lic. Enmanuel Montás Santana.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 16 de julio de 2014.
Preside: Julio César Castaños Guzmán.

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 Constructora López Carías, S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en el edificio Adolfo, apto. 1-CL, del Ensanche Piantini, debidamente representada por el señor Pedro Sepúlveda Miniño, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0751552-0, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 830-2010, de fecha 17 de diciembre de 2010, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. María Vargas, por sí y por el Lic. José Manuel Alburquerque, abogados de la parte recurrente, Constructora López Carías, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Nathacha Domínguez, por sí y por el Lic. Enmanuel Montás Santana, abogados de la parte recurrida, Hotelera Bávaro, S. A.;

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 20 de enero de 2011, suscrito por los Licdos. José Manuel Alburquerque Prieto, José Manuel Alburquerque C. y Bartolomé Pujals S., abogados de la parte recurrente, Constructora López Carías, S. A., 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 21 de febrero de 2011, suscrito por el Lic. Enmanuel Montás Santana, abogado de la parte recurrida, Hotelera Bávaro, S. 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 núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 19 de septiembre de 2012, estando presentes los jueces Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que la misma se refiere consta: a) que con motivo de las demanda en reparación de alegados daños y perjuicios interpuesta por la razón social Constructora López Carías, S. A., contra Hotelera Bávaro, S. A., y la demanda reconvencional en resciliación de contrato y daños y perjuicios interpuesta por la sociedad comercial Hotelera Bávaro, S. A. contra Constructora López Carías, S. A., la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 29 de enero de 2010, la sentencia civil núm. 88, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: "SOBRE LA DEMANDA PRINCIPAL EN EJECUCIÓN DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS: **PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en Reparación de Daños y Perjuicios, incoada por la razón social CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., de generales que constan, contra la razón social HOTELERA BÁVARO, S. A., de generales que constan, por haber sido hecha conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto a al fondo de la referida acción en justicia, RECHAZA la misma, por los motivos antes expuestos; SOBRE LA DEMANDA RECONVENCIONAL EN RESILIACIÓN DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS: **TERCERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda Rescisión de Contrato y Reparación de Daños y Perjuicios, incoada por la razón social HOTELERA BÁVARO, S. A., de generales que constan, contra la razón social CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. de generales que constan, por haber sido hecha conforme al derecho; **CUARTO:** En cuanto al fondo de la referida acción en justicia, ACOGE en parte la misma y, en consecuencia, DECLARA la rescisión del Contrato de Alquiler de locales de fecha 15 de Febrero de 2006, suscrito entre las empresas CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. y la HOTELERA BÁVARO, S. A., y, consecuentemente, CONDENA a la demandada reconvencional CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. a pagar la suma de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES CON 00/100 (US$225,000.00) o su equivalente en pesos oro dominicanos, a favor de la empresa HOTELERA BÁVARO, S. A. por los motivos ut supra indicados; **QUINTO:** ORDENA el desalojo de la empresa CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. y/o cualquier otra persona que esté ocupando los locales: a) Tienda Bávaro Palace, b) Tienda Bávaro Beach, c) Bávaro Caribe, d) Tienda Bávaro Casino, locales comerciales instalados en el Complejo Hotelero Barceló Bávaro, ubicado en la playa de Bávaro, provincia La Altagracia; **SEXTO:** CONDENA a la CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio de los LICENCIADOS ENMANUEL MONTÁS SANTANA Y PASCAL PEÑA-PEREZ, quienes hicieron la afirmación correspondiente "; b) que no conforme con dicha decisión, la razón social Constructora López Carías, S. A. interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 533-2010, de fecha 12 de mayo de 2010, instrumentado por el ministerial Juan Marcial David Mateo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión de cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó el 17 de diciembre de 2010, la sentencia civil núm. 830-2010, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma el recurso de Apelación interpuesto por la compañía CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A., mediante acto No. 533-2010, de fecha doce (12) del mes de mayo del año 2010, instrumentado por el ministerial JUAN MARCIAL DAVID MATEO, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la sentencia No. 88, relativa al expediente No. 034-08-01373, dictada en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año 2010, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte de la presente sentencia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo el recurso de apelación de que se trata y CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos ut supra indicados; **TERCERO:** CONDENA a la CONSTRUCTORA LÓPEZ CARÍAS, S. A. al pago de las costas del procedimiento,

a favor y provecho de los LICDOS. ENMANUEL MONTÁS SANTANA, PASCAL PEÑA PÉREZ y YANNA MONTÁS SANTANA, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Violación a la ley deducida de la falsa interpretación y aplicación de ésta; **Segundo Medio:** Mala apreciación de los hechos y del derecho";

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto del primer medio de casación la parte recurrente alega que la corte a-qua incurrió en una incorrecta aplicación de la ley al acoger la solicitud de rescisión del contrato de alquiler por la llegada del término del mismo, puesto que desconoció el hecho de que el contrato de alquiler suscrito entre las partes fue objeto de una tácita reconducción, en virtud del artículo 1738 del Código Civil, ya que Hotelera Bávaro, S.A., continuó recibiendo los pagos de los alquileres correspondientes aún después de haberle comunicado a la recurrente su pretensión de rescindir dicho contrato por la llegada del término, lo que pone de manifiesto su intención de dejar sin efecto la referida comunicación; que, en consecuencia, para rescindir dicho contrato era necesario que su contraparte cumpliera las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil;

Considerando, que de las comprobaciones contenidas en la sentencia impugnada se advierte que: a) en fecha 15 de febrero de 2006, Hotelera Bávaro, S.A. y Constructora López Carías, S.A., suscribieron un contrato de arrendamiento de locales instalados en el Complejo Hotelero Barceló Bávaro, destinados para la instalación de las siguientes tiendas: Tienda Bávaro Palace, Tienda Bávaro Beach, Tienda Bávaro Caribe y Tienda Bávaro Casino; comprometiéndose la arrendadora, además, a proveer alojamiento a los empleados de la arrendataria, así como alimentación y transporte a la ciudad de Higüey, por un precio mensual de veinticinco mil dólares estadounidenses (US$25,000.00); b) que en el artículo 10 de dicho contrato se pactó lo siguiente: "Duración del contrato. La duración de este contrato es por dos (2) años contados a partir de su fecha de suscripción, si al terminar este tiempo, ninguna de las partes hubiese denunciado, su duración se prorrogará por (1) año, y así sucesivamente, hasta que una cualesquiera de las partes contratantes avise con por lo menos un (1) mes de anticipación su deseo de rescindirlo, las obligaciones de la SEGUNDA PARTE persistirán en lo relativo al alquiler del local utilizado para la explotación de la actividad en cuestión, hasta el momento en que real y efectivamente entregue de conformidad a LA PRIMERA PARTE los locales alquilados y sus llaves"; c) en fecha 14 de enero de 2008 Hotelera Bávaro, S.A., representada por el Secretario Consejero de Administración, Lic. José María Acosta, informó a Pedro Sepúlveda, representante de Constructora López Carías, que procedía a la rescisión del referido contrato de arrendamiento de los locales por haber transcurrido el plazo de duración pactado en el mismo en virtud de lo dispuesto en su artículo 10; d) en fecha 23 de enero de 2008, Constructora López Carías, S.A., le notificó a Hotelera Bávaro, S.A., que se encontraba al día en el pago de las mensualidades, que era de su interés seguir usufructuando los locales alquilados en calidad de inquilino y que el vencimiento no era causa de rescisión del contrato de alquiler en virtud de lo establecido por el Decreto núm. 4807 de 1959 cuyas disposiciones eran de orden público, mediante acto núm. 103/2008 instrumentado por Juan Marcial David Mateo, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; e) en fecha 11 de septiembre de 2008, Constructora López Carías, S.A., intimó y puso en mora a Hotelera Bávaro, S.A., para que reintegrara los servicios de agua potable y luz de las habitaciones ocupadas por los empleados de las tiendas comerciales arrendadas, mediante acto núm. 1119/2008; f) en fecha 17 de septiembre de 2008, Constructora López Carías, S.A., interpuso una querella con constitución en parte civil contra Hotelera Bávaro, S.A., por haber iniciado maniobras tendentes a disminuir las condiciones de habitabilidad de las habitaciones donde se encontraban alojados los empleados de las tiendas comerciales; g) en fecha 14 de noviembre de 2008, Constructora López Carías interpuso una demanda en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios contra Hotelera Bávaro, S. A., por haber rescindido el contrato de arrendamiento injustificada y unilateralmente, y por haber iniciado maniobras tendentes a disminuir las condiciones de habitabilidad de las habitaciones donde se encontraban alojados los empleados de las tiendas comerciales arrendadas, mediante acto núm. 1445/2008; h) en fecha 23 de diciembre de 2008, Hotelera Bávaro, S.A., interpuso una demanda reconvencional contra Constructora López Carías, S.A., en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios, mediante acto núm. 2059; i) el tribunal de primera instancia apoderado de dichas demandas rechazó la principal y acogió parcialmente la reconvencional declarando la rescisión del contrato de

arrendamiento suscrito entre las partes, condenando a Constructora López Carías, S.A., al pago de una indemnización a favor de Hotelera Bávaro, S.A., y ordenando el desalojo de la primera de los locales arrendados; j) que dicha sentencia fue confirmada por la corte a-qua mediante el fallo objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que por ante la corte a-qua la actual recurrente planteó los alegatos en que ahora fundamenta el aspecto examinado, los cuales fueron desestimados por la corte a-qua expresando textualmente lo siguiente: "que también sostiene el recurrente, que la parte recurrida, aceptó pagos posterior a la comunicación, y que al recibir el pago el propietario, dejó sin efecto la comunicación señalada, dio nacimiento a un nuevo Contrato de Alquiler por "tácita reconducción", al tenor de lo dispuesto por el artículo 1718 del Código Civil; que en este sentido, esta sala advierte, que si bien que posteriormente a la indicada comunicación realizada por Hotelera Bávaro, S.A., Constructora López Carías, S.A., continuó realizando los pagos correspondientes por concepto de alquiler a favor de la sociedad Hotelera Bávaro, S.A., lo cual se puede comprobar a través de los recibos Nos. 3760 y 4147, de fecha 1 y 31 de julio del 2008, ambos emitidos por la sociedad Hotelera Bávaro, S.A., a favor del señor Pedro Sepúlveda, por concepto del pago de los alquileres correspondientes a los meses de junio y julio del 2008; no significa como sostiene la parte recurrente, que dichos pagos realizados por él daba nacimiento a un nuevo contrato de alquiler, en el entendido, de que esta situación se previó en el contrato de alquiler, en la parte final del artículo 10, cuando se señaló lo siguiente: "las obligaciones de la segunda parte persistirán en lo relativo al alquiler del local utilizado para la explotación de la actividad en cuestión, hasta el momento en que real y efectivamente entregue de conformidad a la primera parte los locales alquilados y sus llaves"; es decir que este tenía el deber de seguir pagando las mensualidades hasta que entregara las llaves de los locales alquilados; por lo que en ese sentido, procede el rechazo de dichos alegatos";

Considerando, que el artículo 1738 del Código Civil establece que "Si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato; cuyo efecto se regula por el artículo 1736, que hace relación a los arrendamientos que se hicieron sin escrito"; que, el artículo 1736 del Código Civil dispone que "Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de ciento ochenta días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso"; que el citado artículo 1737 del Código Civil establece la tácita reconducción del contrato de arrendamiento expirado cuando se le deja en posesión al inquilino, en cuyo caso el contrato originalmente pactado por escrito pasa a ser regido por el artículo 1736 del mismo código; que, la referida disposición legal se fundamenta en la voluntad implícita de las partes evidenciada por la continuación del arrendamiento a pesar de su expiración; que, lógicamente, la misma no podría tener aplicación cuando el arrendador ha ejercido el desahucio por la llegada del término mutuamente convenido, como ocurrió en la especie, ya que en este caso ha manifestado expresamente de su voluntad de terminar el arrendamiento conforme a lo pactado; que, contrario a lo alegado por la recurrente, poco importa que en este caso su contraparte haya continuado recibiendo los alquileres que se vencieron con posterioridad al desahucio ya que, al recibir dichos pagos, Hotelera Bávaro, S.A., se limitó a cumplir con las estipulaciones contractuales que obligaban al inquilino a continuar pagando los alquileres vencidos hasta que efectivamente desocupara y entregara el inmueble; que, en efecto, dicha conducta en modo alguno podría haber restado eficacia al desahucio ejercido por dicha parte, tal como lo consideró la corte a-qua, ya que la referida estipulación contractual está clara y especialmente prevista para el caso de que una de las partes denuncie la expiración del contrato, como ocurrió en la especie, y en modo alguno implica la reconducción del mismo; que, en consecuencia, dicho tribunal no incurrió en las violaciones que se le imputan en el aspecto examinado, por lo que procede desestimarlo;

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto de su segundo medio de casación la recurrente alega que la cláusula de terminación del contrato de alquiler carecía de posibilidad de aplicación al momento de realizarse el acuerdo, puesto que la misma contravenía las disposiciones de orden público contenidas en el artículo 3 del Decreto 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Deshaucios, el cual era aplicable en la especie a pesar de que haya sido declarado inconstitucional por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia del 3 de diciembre de 2008 puesto que dicho fallo es posterior a la fecha del contrato y por lo tanto, no

podría aplicársele de manera retroactiva;

Considerando, que según consta en la sentencia impugnada la corte a-qua declaró no aplicable el artículo 3 del Decreto núm. 4807, de fecha 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios que prohíbe la terminación del contrato de alquiler sino es por las causas taxativamente establecidas en el mismo y que excluye la terminación del mismo por la llegada del término convenido; que la corte a-qua basó su criterio en que se trata de una norma con una vigencia limitada en el tiempo puesto que su finalidad era conjurar una situación excepcional de emergencia por "amenazas comunistas" hace más de 50 años y que hoy ha desaparecido y, por lo tanto, resulta irracional continuar aplicándola ya que restringe considerablemente el derecho de propiedad sin ninguna causa actual que la justifique; que, tal criterio había sido asumido por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia del 3 de diciembre de 2008, al pronunciar la inconstitucionalidad de dicho texto normativo por la vía del control difuso, mediante sentencia núm. 1, dictada en el caso Julio Víctor Giraldez Casasnovas vs. Antún Hermanos & Co., C. por A., y además, ha sido mantenido hasta la actualidad, por considerar que es el que guarda mayor conformidad con las disposiciones constitucionales que cimentan nuestro ordenamiento jurídico, aun cuando, en época pretérita esta misma Sala había estatuido a favor de la validez del citado artículo 3 del Decreto núm. 4807; que, la aplicación de dicho criterio en la especie no constituye una violación al principio de seguridad jurídica puesto que a pesar de que el contrato de arrendamiento de que se trata había sido suscrito antes del mencionado cambio jurisprudencial, no se trata de una sentencia constitutiva de derecho sino de una sentencia que se limita a declarar una inconstitucionalidad preexistente en base a normas constitucionales vigentes al momento de la suscripción del contrato de alquiler y a la desaparición de la situación política y social que motivó la referida prohibición, también antes de la suscripción del contrato de alquiler, es decir, no establece ninguna situación jurídica nueva o distinta a la que regía las obligaciones de las partes desde su nacimiento; que, en consecuencia, es evidente que la corte a-qua tampoco incurrió en ninguna de las violaciones denunciadas en el aspecto examinado y, por lo tanto, procede desestimarlo;

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto de su segundo medio de casación, la recurrente alega que la corte a-qua incurrió en falta de ponderación de pruebas, puesto que en la sentencia se advierte que los únicos documentos ponderados fueron el contrato de arrendamiento y la comunicación suscrita por Hotelera Bavaro, S. A., y que no se verificaron los documentos depositados por la sociedad Constructora López Carías, S.A., ni se indagó lo que ocurrió desde enero hasta septiembre de 2008, período en que su contraparte continuaba recibiendo los pagos del alquiler a pesar del supuesto vencimiento del contrato;

Considerando, que, según ha sido juzgado en múltiples ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, los jueces del fondo gozan de una potestad soberana para depurar los elementos de prueba depositados por las partes y basar sus decisiones en aquellos que consideren pertinentes y no incurren en ningún vicio al ejercer dicha potestad, salvo que los documentos excluidos sean decisivos y concluyentes; que, según consta en la sentencia impugnada, el único documento depositado por Constructora López Carías, S. A., ante la corte a-qua fue el acto núm. 0533-2010, antes descrito, contentivo de su recurso de apelación, el cual, indudablemente fue valorado por la corte a-qua; que, a pesar de sus alegaciones, la recurrente no acompañó su memorial de casación de los inventarios que permitieran comprobar cuáles documentos depositó ante dicho tribunal a fin de determinar si efectivamente incurrió en la violación denunciada; que, por otra parte, del contenido de la sentencia impugnada se advierte que la corte a-qua valoró otros documentos adicionales al contrato de arrendamiento y la comunicación de desahucio, tales como recibos de pago posteriores, las intimaciones de reintegración de servicios de agua y luz y la querella descritos en parte anterior de esta sentencia de lo que se desprende que, contrario a lo alegado, dicho tribunal sí valoró las incidencias acontecidas con posterioridad a la comunicación de desahucio; que, en consecuencia, en la especie no se advierte que la corte a-qua haya omitido ponderar documentos decisivos y concluyentes de la causa, por lo que procede rechazar el aspecto bajo examen;

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto de su segundo medio de casación la recurrente alega que el contrato de alquiler estaba vigente al momento en que fue interpuesta la demanda, por lo que el tribunal estaba obligado a ponderar los daños ocasionados a consecuencia del incumplimiento de Hotelera Bávaro, S. A., de

proporcionar el alojamiento a 16 empleados de los locales arrendados;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada se advierte que la recurrente planteó a la corte a-qua los alegatos en que ahora sustenta el aspecto examinado para sustentar su pretensión de que se revocara la sentencia de primer grado que había rechazado su demanda original en ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios; que, también consta en la sentencia impugnada que dichos planteamientos fueron rechazados por la corte a-qua al expresar que "habiendo las partes establecido que la causa de resiliación del contrato de que se trata iba a ser con la llegada del término, y cumpliendo la parte recurrida con lo establecido en el contrato, la parte recurrente debió cumplir el contrato suscrito entre las partes, y no actuar como lo hizo negando lo pactado, tomando como base el artículo 3 del indicado decreto (…) que bajo esa tesitura, esta sala es de criterio que al haber rechazado el juez a-quo la demanda interpuesta por la parte recurrente, y acogido la demanda reconvencional, actuó conforme al derecho, en el entendido de que ha sido el recurrente que ha incumplido lo pactado entre las partes, no obstante haber firmado un contrato se ha negado a cumplir con lo pactado, lo que ha generado un conflicto mayor entre las partes, las cuales han conllevado a causar daños y perjuicios al recurrido, al verse privado de los locales alquilados, y dejado de usufructuar las mensualidades que generaban éstos";

Considerando, que los motivos transcritos anteriormente revelan que la corte a-qua evidentemente consideró que el contrato de alquiler se encontraba resiliado con la llegada del término, por lo que Hotelera Bávaro, S. A., no solo no estaba obligada a continuar ejecutándolo, sino que la inquilina tenía el deber de desocupar los locales alquilados; que, en realidad, el artículo 1737 del Código Civil, antes citado, establece que en casos como el de la especie la expiración del término fijado produce la terminación del arrendamiento de pleno derecho, por lo que es obvio que una vez ejercido el desahucio en la manera pactada por las partes, las obligaciones de Hotelera Bávaro, S. A., a favor de la recurrente se extinguieron, quedando liberada de su cumplimiento; que, en efecto, el hecho de que Constructora López Carías haya decidido permanecer ocupando los locales alquilados más allá del tiempo convenido, de manera arbitraria y unilateral, se trata de una ocupación precaria, sin título, que no justifica el mantenimiento de las obligaciones contractuales originalmente asumidas a su favor por Hotelera Bávaro, S. A., aun cuando sí pueda generar obligaciones a cargo del ocupante ilegal; que, por lo tanto, el aspecto examinado carece de fundamento y procede desestimarlo;

Considerando, que en el desarrollo del tercer aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega que la corte a-qua incurrió en contradicción e ilogicidad manifiesta en el considerando número 16 de su sentencia puesto que por un lado establece que "ciertamente se ha demostrado la existencia del vínculo contractual, objeto de la demanda que nos ocupa, tal como se desprende del Contrato de alquiler de locales de fecha 15 de febrero de 2006", pero, por otro lado, acoge la demanda reconvencional y rescinde el contrato, rechazando la demanda principal en daños y perjuicios;

Considerando, que de la revisión de la sentencia impugnada se advierte que el considerando número 16 a que hace referencia la recurrente, no forma parte de las motivaciones adoptadas por la corte a-qua, sino que figura en la página 11 de la sentencia impugnada como parte de las motivaciones provistas por el tribunal de primer grado y que fueron reproducidas textualmente por la corte; que, adicionalmente, se advierte que la corte a-qua no asumió los motivos de dicho tribunal sino que aún cuando confirmó la sentencia apelada basó su decisión en sus propios motivos; que, en consecuencia, mal podría dicho tribunal haber incurrido en la contradicción denunciada, puesto que se trata de una aparente contrariedad entre la decisión atacada y unos motivos que no forman parte de la misma, sino de la sentencia de primer grado, razón por la cual el aspecto examinado carece de fundamento y procede su rechazo;

Considerando, que, finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma, contienen una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, comprobar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Constructora López Carías, S. A.,

contra la sentencia núm. 830-2010, dictada el 17 de diciembre de 2010, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior de esta sentencia; **Segundo:** Condena a Constructora López Carías, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Licdo. Enmanuel Montás Santana, 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, 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 16 de julio de 2014, años 171º de la Independencia y 151º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.