SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

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 Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 25 de septiembre de 2024, año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por PER4 quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Roberto Ángel Vital Valdez, de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida PER2 De O1 PER3 quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. PER5 de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00262, de fecha 15 de febrero de 2024, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en funciones de alzada, cuyo

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Acoge el medio propuesto por la parte recurrida, en consecuencia, declara inadmisible el presente recurso de apelación, interpuesto por* PER4 *en contra de la sentencia civil número 069-2022-SCIV-01101, de fecha quince veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Juzgado de Paz ordinario de la Segunda Circunscripción del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo e* PER2 *de* O1 *Feliz, mediante acto No. 1152/2022, de fecha once (11) del mes de octubre del año 2022, instrumentado por el ministerial Omar Amín Paredes Martínez, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos. SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas, a favor y provecho del Dr.* PER5 *abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzando en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 10 de abril de 2024, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios contra la sentencia recurrida; **b)** acto núm. 140/2024, contentivo de emplazamiento, instrumentado el 12 de abril de 2024, por de de alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia; **c)** memorial de defensa depositado el 30 de abril de 2024, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** acto núm. 206/2024, contentivo de notificación de memorial de defensa, instrumentado el 2 de mayo de 2024, por PER11 alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente PER4 y como parte recurrida PER2 De O1 Féliz. Del estudio de la sentencia impugnada, se advierte lo siguiente: **a)** el litigio tuvo su origen en una demanda en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato y desalojo incoada por la recurrida contra la parte recurrente; **b)** esta demanda fue acogida mediante sentencia civil núm. 069-2022-SCIV-01101, de fecha 28 de julio de 2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio Santo Domingo Este, la cual condenó a la parte demandada a pagar RD$648,000.00, más los meses vencidos y no pagados desde la interposición de la demanda hasta el desalojo formal de la vivienda, a favor del demandante; **c)** la decisión fue objeto de un recurso de apelación interpuesto por la parte demandada original, recurso que fue declarado inadmisible, conforme los motivos que constan en el fallo ahora impugnado en casación.

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

Sobre las pretensiones incidentales de la parte recurrida

2) Antes del análisis de los medios de casación y en aplicación del orden lógico procesal que instituyen los artículos 2 y 4 de la ley 834 de 1978, es preciso ponderar la excepción de nulidad planteada por la recurrida en su memorial de defensa, donde propone que se declare la nulidad del acto núm. 140/2024, de fecha 12 de abril de 2024, contentivo de notificación de recurso de casación, por no contener la exhortación a comparecer ante esta Corte de Casación mediante memorial de defensa, por lo que se transgrede lo establecido en el acápite 8 del artículo 20 de la Ley núm. 2-2023 sobre Recurso de Casación, y consecuentemente se declare caduco el recurso por falta de emplazamiento.

3) Conforme al artículo 20 de la Ley 2-2023, sobre Recurso de Casación, las menciones del acto de emplazamiento con motivo de un recurso de casación están previstas a pena de nulidad, entre estas, requerimiento de emplazamiento a la parte recurrida a fin de que constituya abogado y produzca su memorial de defensa dentro del plazo de 10 días a partir de dicha notificación. En tanto que el artículo 88 de la indicada norma establece que, ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada.

4) Del estudio del acto núm. 140/2024, antes descrito, se verifica que, ciertamente el referido acto no realiza la exhortación a comparecer mediante memorial de defensa. Sin embargo, dicha causa de nulidad solo operaría en el caso de que se advierta una lesión al

derecho defensa de la parte ~~erróneamente~~ notificada, lo que no ocurre en el presente caso, pues la recurrida depositó en tiempo oportuno su memorial de defensa y la notificación de dicho memorial. Por consiguiente, en aplicación de la máxima "no hay nulidad sin agravio", derivada de la aplicación combinada de los artículos 88 de le ley 2 de 2023 y 37 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, procede rechazar la referida excepción de nulidad y su pedimento accesorio, lo que ~~es~~ vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

En cuanto al interés casacional

5) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio potenciado sobre la base de un eje de optimización, donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER12 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

6) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

7) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación a la Constitución; **segundo:** falta de valoración de las pruebas. Estos medios se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis en primer término.

En cuanto al recurso de casación por infracción procesal

8) En el desarrollo de sus medios de casación unidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce, en resumen, que la recurrida interpuso la

[1] Estas materias son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

demanda en resiliación de contrato y desalojo por falta de pago, sin embargo, el recurrente y PER13 no reconocen el contrato de alquiler verbal con la recurrida, pero esta hizo maniobras en el Banco Agrícola, para acreditarse un derecho de propiedad y poder demandar en desalojo, sin demostrar al tribunal bajo ningún documento ser propietaria del inmueble, aun así alegó que le adeudan más de 10 meses de alquiler, pero esta tiene solo un mes con el supuesto contrato verbal, alegando la parte recurrida además, que el contrato verbal tiene 10 años de existencia, por lo que la demanda se lanzó en franca violación a la Constitución, ya que no se ha demostrado el vínculo entre las partes.

9) En el mismo ámbito de su argumentación la parte recurrente alega que la alzada no valoró las pruebas aportadas en el inventario, donde se demuestra que la notificación de la sentencia del Juzgado de Paz es irregular en virtud de que hay dos partes en el proceso y el acto no fue notificado a PER13 ya que no reside donde fue notificado, que en todo momento se ha invocado mediante documentos que todas las negociaciones sobre los alquileres fueron realizadas con PER14 fallecido, quien siempre fue el propietario y además fueron depositadas pruebas como el acta de matrimonio, acta divorcio y la sentencia de divorcio, que demuestran que este siempre fue el propietario del inmueble.

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

10) La parte recurrida solicita el rechazo del recurso de casación, aduciendo, en esencia, que el recurrente pretende hacer valer documentos que no depositó en los tribunales de primer ni segundo grado, como la sentencia de divorcio la cual en vez de favorecerle le perjudica pues hace constar que contrajeron matrimonio en 1996 y la recurrida compró el inmueble en 1995, que además la sentencia indica que en el matrimonio no había bienes que partir, que fue demostrado que el recurrente es inquilino de la recurrida mediante el acto de venta del 10 de agosto de 2005, donde se evidencia que PER14 vendió el inmueble a la recurrida, además, la sentencia impugnada se limitó a declarar inadmisible el recurso, pero la Suprema Corte no es un tercer grado de Jurisdicción y no conoce fondo, salvo algunas excepciones establecidas en la ley.

11) La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben a continuación:

> *(...) 7.En ese tenor, mediante acto No. 612/2022, de fecha doce (12) del mes de septiembre de 2022, instrumentado por el ministerial* PER15 *ordinario del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del municipio de Santo Domingo Este, a requerimiento de* PER2 *de* O1 *Feliz, fue notificada la sentencia número 069-2022-SSEN-01101, de fecha veintiocho (28) del mes de julio de y posteriormente mediante acto No. 1152/2022, de fecha once (11) del mes de octubre del año 2022, instrumentado por el ministerial* PER16 *ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, transcurriendo veintiuno (21) días luego de su interposición, resultando por tanto inadmisible la presente acción.(…)*

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

12) En cuanto al alegato relativo a que el tribunal de alzada no valoró las pruebas aportadas mediante inventario donde se demostraba que la notificación de la sentencia del Juzgado de Paz era irregular, en virtud de existir dos partes en el proceso y PER17 no fue notificada, puesto que no reside en el domicilio que consta en dicho acto.

13) Según consta en el expediente tanto al recurrente como a PER13 les fue notificada la sentencia objeto de recurso de apelación en fecha 12 de septiembre de 2024, mediante acto núm. 612/2022, instrumentado por el ministerial PER18 ordinario del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio Santo Domingo Este, entregado, según indica en, [redacted] una vez allí hablado con PER19 quien dijo ser esposo de la requerida", donde tiene su domicilio en calidad de inquilina.

14) De lo anterior esta Corte de Casación advierte, que si bien es cierto que en el acto antes descrito no se aprecia que la señora PER20 recibió la sentencia en su persona, no menos cierto es que esta en ninguna de las piezas del expediente llevadas ante la alzada o el Juzgado de Paz indicó un cambio de domicilio en consonancia con las disposiciones del artículo 102 del Código Civil, o elección de este a fin de los efectos de la demanda iniciada por la recurrida en su contra, por lo que, fue notificada en su domicilio conocido en el proceso, y en ese sentido, el tribunal de primer grado en

funciones de alzada actuó correctamente en derecho al decidir la inadmisión del recurso de apelación por inobservancia del plazo para ejercer la indicada vía recursiva, tal como lo fundamenta la decisión censurada.

15) En cuanto a los demás argumentos del recurso que nos ocupa, ha sido juzgado que para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos es necesario que sea efectivo, es decir, que el vicio que se denuncia influya sobre la disposición cuestionada por el recurso; por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión objeto del recurso, o es extraño a las partes en la instancia en casación. Así, cuando los medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia criticada, resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso.

16) En la especie, de la lectura de la sentencia recurrida se advierte que la alzada no hizo juicio de valor en cuanto al fondo del recurso de apelación, sino que, se limitó a declarar la inadmisibilidad del aludido recurso, por lo tanto, los argumentos expresados por el recurrente no están dirigidos a cuestionar la decisión criticada apartándose del contexto real del caso debatido y parte de ellos si bien atacan la decisión, no constan haber sido presentados ante el tribunal de primer grado en funciones de alzada, por lo que son

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

extraños a la sentencia. Por consiguiente, en el fallo cuestionado no se aborda ningún aspecto relativo a lo denunciado en el recurso, por lo que procede declarar inadmisibles los medios examinados por inoperantes y, consecuentemente rechazar el recurso de casación.

17) Las costas procesales pueden ser compensadas si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, por aplicación combinada de los artículos 131 del Código de Procedimiento Civil y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, conforme se hará constar en el dispositivo.

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10, 12, 13, 26, 29, 54, 88 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023 y el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER4 contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00262, de fecha 15 de febrero de 2024, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en funciones de alzada, en fecha 10 de

SCJ-PS-24-1970
Exp. núm.: 069-2021-ECIV-00415
Partes: PER1 vs. PER2 De O1 PER3
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

abril de 2024, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.