SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
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, quien preside, 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 **31 de octubre 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 PER3 quien tiene como abogado constituido a la Lcda. Milbia de León Payano, cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida PER4 quien tiene como abogado constituido a la Lcda. Luis Alberto Santana Rosendo, cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 335-2024-SSEN-00021, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 26 de enero de 2024, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dispone lo siguiente:

SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

PRIMERO: Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación canalizado bajo la sombra del acto núm. 979/23 de fecha 19/09/23 del protocolo del ujier PER5 *de Estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, a requerimiento de* PER3 *en contra de* PER2 *y en consecuencia, Confirma en todas sus partes la ordenanza núm. 339-2023-SSEN-00365 de fecha 26/06/23 evacuada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en atención a los motivos anteriormente expuestos. SEGUNDO: Condena a la recurrente al pago de las costas del proceso, con distracción a favor y provecho de los letrados que postulan por la recurrida, quienes declaran estarlas abandonando en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 26 de marzo de 2024, mediante el cual se recurre en casación la sentencia antes indicada; **b)** el acto de emplazamiento núm. 309/2024, instrumentado el 25 de marzo de 2024, por el ministerial Julio José Rivera Cabrera, de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, depositado el 26 de marzo de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 4 de abril de 2024, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 477-2024, instrumentado el 10 de abril de 2024, por la ministerial Virgilio Martínez Mota, de estrados de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, depositado el 12 de abril del 2024.

SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
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 figura como parte recurrente PER1 y como parte recurrida PER6 Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que hace referencia, se establece lo siguiente: **a)** la parte recurrida demandó a la parte recurrente en entrega de la cosa, resultando apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, que en fecha 26 de junio de 2023, dictó la sentencia núm. 339-2023-SSEN-00365, que acogió la demanda y ordenó la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y el desalojo de la demandada del inmueble núm. ADD1 San Pedro de Macorís; **b)** la parte recurrente introdujo el recurso de apelación del que resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, la cual decidió, mediante el fallo ahora impugnado en casación, rechazar el recurso y confirmar la sentencia de primer grado.

SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de las pruebas; **segundo:** falta de ponderación de las pruebas; y **tercero:** falta motivos.

En cuanto a los pedimentos incidentales

3) La parte recurrida en su memorial de defensa solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación en virtud de que no fue probado el agravio que ocasiona la sentencia impugnada, por lo que, considera que el recurso no comporta interés casacional, por no observarse oposición a la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación ni a la doctrina de los tribunales de segundo grado.

4) 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 con 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.

5) 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.

6) En el caso que nos ocupa, se advierte que la parte recurrente no acreditó ningún presupuesto de admisibilidad fundado en el interés casacional objetivo, sino que únicamente invocó infracciones procesales. En esas atenciones, cuando se suscitase que la dimensión del recurso solo versara sobre ese aspecto, es decir si el recurso únicamente se fundamenta en infracción procesal, dada la naturaleza autónoma que

[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.

reviste, no es necesario desarrollar interés casacional objetivo, en tanto que mal podría formularse juicio de tutela sobre una institución que no ha sido objeto de desarrollo en el marco argumentativo de quien ejerce el recurso de casación, por lo que atendiendo al sentido lógico del proceso y las reglas que gobiernan la inadmisibilidad, procede desestimar el medio de inadmisión objeto de examen, valiendo deliberación dispositiva.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

7) Las infracciones procesales, han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

8) En el desarrollo de su tercer medio de casación, el cual será conocido en primer orden por convenir a la solución que se adoptará, la parte recurrente argumenta que la sentencia impugnada carece de motivos que permitan determinar si la ley ha sido aplicada correctamente, con lo que se evidencia una ausencia de fundamentos que justifiquen su decisión de rechazar el recurso.

SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

9) La parte recurrida, de manera general, responde que el tribunal de alzada se circunscribió al examen de los agravios presentados contra la sentencia criticada, quedando bien claro que se acogió la demanda en entrega de la cosa en base al argumento de la llegada del término del contrato de alquiler, circunstancia posible siempre que las partes son las que determinan la duración, motivo suficiente para ordenar la rescisión.

10) De la lectura del fallo impugnado se extrae que la corte *a qua* sustentó su fallo en los motivos siguientes:

> *7. Del estudio conjunto y armónico de las pruebas aportadas al proceso, este colegiado ha podido comprobar que mediante contrato de fecha 23/01/15, los señores* PER7 *y* PER8 *alquilaron a la recurrente una vivienda ubicada en la* *de Macorís. Los señores* PER7 *y* [redacted]PER9 *ambos, fallecieron en fechas distintas según se comprueba en las actas de defunción aportadas al proceso, lo cual además no es un hecho controvertido entre las partes. Según acto auténtico de testamento núm. 7-11 de fecha 13/01/11, los fenecidos legaron por completo el referido inmueble a sus cuatro hijos:* PER10 PER11 PER12 *y* PER13 *Conforme a los contratos de ventas bajo firma privada de fechas 07/04/22 y 02/05/19 los hermanos* PER10 PER11 PER14 *y* PER15 *le vendieron sus derechos sucesorales sobre el referido inmueble, al ahora recurrido y sucesor, señor* PER16 *por lo que es evidente que a la fecha mantiene los derechos totales sobre la propiedad alquilada a la recurrente, por sus progenitores. 8. De conformidad con lo previsto en el artículo 724 del código civil* (sic) *dominicano, los herederos legítimos se considerarán de pleno derecho poseedores de los bienes, derechos y acciones del*

SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

> PER17 *Por lo que es indiscutible, según las pruebas aportadas en este proceso al colectivo de la Corte, el derecho y las acciones que puede ejercer la recurrida en protección de sus derechos. 9. El termino contenido en un contrato de inquilinato es válido. La prohibición establecida en el artículo 3 del Decreto 4807 del 1959 de fijar un término es contraria a la Constitución por vulnerar el derecho de propiedad. TC0174/14, 11 de agosto de 2014; SCJ, 1ra. Sala, 25 de septiembre de 2013, núm. 125, B.J.1234. 10. Así las cosas, existe un principio del derecho procesal que versa que quien alega un derecho de justicia deberá probarlo; que no es más que el derecho probatorio que rige los papeles respectivos de las partes en el proceso, la carga y modalidades de la prueba; al no ser aportadas pruebas que hagan a este tribunal determinar si esta parte de las conclusiones están acorde a derecho es deber de este tribunal rechazar las mismas por no estar apoyadas en elementos probatorios suficiente* (sic) *que hagan constatar su veracidad.*

11) Del razonamiento expuesto por la parte recurrente se colige que se cuestionan los fundamentos propios de la corte de apelación para respaldar su decisión, los que, aunque puedan coincidir con los ofrecidos por el tribunal de primer grado, deben ser la consecuencia de un análisis íntegro de los hechos y el derecho contenidos en la demanda introductiva de instancia, por aplicación del efecto devolutivo que viene aparejado a ese recurso de reformación, siempre que se persiga la revocación total de la sentencia impugnada.

12) Sobre este particular, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia ha establecido: *En virtud del efecto devolutivo de la apelación, el proceso pasa íntegramente del tribunal de primer grado al tribunal de segundo grado, el cual queda apoderado de todas las*

SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

cuestiones de hecho y de derecho que se suscitaron ante el juez de primer grado, salvo el caso de que la apelación haya sido parcial[2].

13) En la especie, la falta de motivación que denuncia la parte recurrente es menester que sea analizada en relación a esos argumentos propios que por efecto devolutivo debe ofrecer la alzada en su labor jurisdiccional. En este orden de ideas, se produce falta de motivación cuando no existe en la sentencia argumentos que den cuentas de las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar la decisión[3] en vinculación con las pretensiones que forjaron su apoderamiento.

14) Según se deriva de la sentencia impugnada, la corte *a qua* resultó apoderada de la demanda en "entrega de la cosa" interpuesta por PER18 en contra de PER3 a través de la cual pretendía dar por terminado el contrato de inquilinato suscrito con la demandada y el desalojo del inmueble ubicado en el núm. ADD12 San Pedro de Macorís, pretensiones que fueron acogidas por el tribunal de primer grado, por lo que el recurrente en apelación persiguió la revocación total de la sentencia y, entre otros aspectos, argumentó que se mantenía vigente un contrato de inquilinato y que la

[2] S.C.J. Salas Reunidas, núm. 4, 12 de septiembre de 2012, B. J. 1222.
3 S.C.J. Salas Reunidas, núm. 2, 12 de diciembre de 2012, B. J. 1228.

demanda desborda los límites de la prudencia al perseguir la entrega del inmueble por la terminación del contrato.

15) Sin embargo, de los motivos expuestos precedentemente, se advierte que la alzada se concentró en evaluar el derecho de propiedad del demandante y en establecer la calidad que comportaba para perseguir el desalojo de la inquilina, obviando taxativamente valorar si la vigencia del contrato de alquiler en cuestión había expirado y si a la inquilina le fue notificado el desahucio conforme a las formalidades establecidas por el legislador a partir de los artículos 1737 y siguientes del Código Civil.

16) En esas atenciones, a la corte *a qua* no debió bastarle oponer a la recurrente el imperativo del artículo 1315 del Código Civil con el objeto de rechazar el recurso de apelación por falta de elementos probatorios, sino que, apoderado de la demanda en el sentido ya indicado y de los argumentos de defensa que le compelían evaluar del contrato de alquiler, debió valorar las pruebas depositadas por el demandante original para acreditar si poseía méritos la demanda en cuanto al fondo al cumplirse con los lineamientos señalados por el legislador en los artículos 1737 y siguientes del Código Civil.

17) En tal virtud, al no ofrecer motivos suficientes en torno a la valoración de la procedencia de la demanda que justificara rechazar el recurso y confirmar la decisión

de primer grado, la alzada incurrió en el vicio denunciado, circunstancia que justifica acoger el medio y, por vía de consecuencia, casar la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás medios de casación propuestos.

18) Cuando la sentencia es 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, como ocurre en este caso, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación. En tal virtud, procede compensar las costas del proceso.

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 10, 12, 22, 29, y 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 335-2024-SSEN-00021, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 26 de enero de 2024, en consecuencia, retorna la causa y las partes al

SCJ-PS-24-2333
Exp. núm. 2022-0137877 (2024-R0134222)
Partes: PER1 vs PER2
Materia: Entrega de la cosa
Decisión: CASA
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.