SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

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, [redacted] y [redacted], 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 enero de 2025**, año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Suplidora Comerciales AE, S.R.L., representada por [redacted], quien a su vez se ha constituido como abogado apoderado especial de la referida entidad, de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia núm. 1303-2023-SSEN-00585, dictada el 3 de noviembre de 2023 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

> *Primero: PRONUNCIA el defecto en contra de la entidad gubernamental Bienes Nacionales, por falta de concluir, no obstante haber quedado válidamente citada; Segundo: RECHAZA, el recurso de apelación interpuesto por la entidad Suplidora Comerciales AE, S.R.L., contra de la Sentencia Civil número 037-2021-SSEN-01398, de fecha 15 de septiembre de 2021, relativa al expediente número 037-2021-ECIV-00276, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos dados en el cuerpo de esta decisión y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la referida decisión, por los motivos suplidos en el cuerpo de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: **a)** memorial de casación depositado en fecha 1 de marzo de 2024; **b)** acto núm. 375/2024, de fecha 6 de marzo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento a la parte recurrida, [redacted], depositado en fecha 8 de marzo de 2024; **c)**

memorial de defensa depositado por la recurrida en fecha 14 de marzo de 2024; y **d)** acto núm. 64/2024, de fecha 15 de marzo de 2024, del ministerial [redacted], contentivo de notificación del memorial de defensa presentado por la parte recurrida.

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 Suplidora Comerciales AE, S.R.L. y, como parte recurrida, [redacted]; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: **a)** en ocasión de una demanda en terminación de contrato de alquiler y desalojo incoada por la ahora recurrida [redacted] contra la recurrente, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 037-2021-SSEN-01398,

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

de fecha 15 de septiembre de 2021, mediante la cual pronunció el defecto contra la hoy recurrente y acogió la demanda, procediendo a ordenar la terminación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y el desalojo de la hoy recurrente en casación; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por la demandada original, quien a su vez demandó en intervención forzosa a la Dirección General de Bienes Nacionales y la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional emitió la sentencia civil núm. 1303--20203-SSEN-00585, de fecha 3 de noviembre de 2023, mediante la cual, luego de declarar inadmisible la demanda en intervención forzosa, rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primer grado, decisión que fue objeto del recurso de casación que nos concierne.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso el siguiente medio de casación: **único:** desnaturalización de los hechos y documentos en violación a los artículos 1736 y 1738 del Código Civil.

Incidentes

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

3) Procede ponderar, en primer término, el pedimento incidental planteado por la parte recurrida, que versa en el sentido de que se declare la inadmisibilidad del presente recurso toda vez que no fue emplazada la Dirección General de Bienes Nacionales, quien compareció ante la alzada en calidad de interviniente forzosa a raíz de una demanda interpuesta en su contra por la hoy recurrente.

4) La parte recurrente no formuló contestación a este pedimento incidental, pese a haberle sido debidamente notificado el memorial de defensa a través del acto núm. 64/2024, de fecha 15 de marzo de 2024, del ministerial [redacted].

5) En ese orden de ideas, del análisis del acto núm. 375/2024, de fecha 6 de marzo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, se advierte que el alguacil actuante efectuó un único traslado al domicilio de la recurrida [redacted], sin que conste en el referido acto que el ministerial se haya trasladado al domicilio de la Dirección General de Bienes Nacionales, quien tampoco figura como correcurrida en el memorial de casación presentado por la parte recurrente ante esta jurisdicción.

6) Conforme ha sido juzgado por esta de Corte de Casación, constituye una regla general de nuestro derecho que cuando existe pluralidad de demandantes o

demandados los actos del procedimiento tienen un efecto puramente relativo. No obstante, dicha regla se exceptúa en el caso de que exista indivisión en el objeto litigioso, lo cual, según la jurisprudencia sistemática de esta Sala, queda caracterizada por su propia naturaleza o cuando las partes instanciadas quedan ligadas en una causa común, que procuran ser beneficiadas con una decisión y que actúan conjuntamente en un proceso[1].

7) En el ámbito de la situación procesal enunciada precedentemente el artículo 24 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, consagra lo siguiente: *En caso de indivisibilidad, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir aprovecha a las otras y las redime de la inadmisibilidad en que hubiesen incurrido, aun si éstas no se unen a la instancia de casación, a menos que se base en motivos exclusivamente personales del recurrente*.

8) Como complemento de lo anterior, el párrafo I del citado artículo dispone que: *En la situación jurídica inversa a lo establecido en la parte capital de este artículo, esto es, cuando es el recurrente que ha emplazado en casación a una o varias de las partes adversas y no lo ha hecho con respecto a otras, el recurso es inadmisible con respecto a todas, en razón de que el emplazamiento hecho a una parte intimada no es suficiente para poner a las demás partes en condiciones de defenderse, ni puede tampoco justificar la violación del principio de*

[1] SCJ-PS-22-3533, 16 diciembre 2022. B. J. 1333.

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

la autoridad de la cosa juzgada de que goza la sentencia impugnada en beneficio de estas últimas.

9) En el mismo contexto procesal expuesto ha sido juzgado que la indivisibilidad queda caracterizada por la propia naturaleza del objeto del litigio cuando las partes en litis quedan ligadas en una causa común, que procuran ser beneficiadas con una decisión y que actúan conjuntamente en un proceso, voluntario o forzosamente[2].

10) La contestación que nos ocupa se trató originalmente de una demanda en terminación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por la recurrida contra la recurrente, en la que se pretendía obtener la resciliación del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes y el desalojo de la demandada primigenia. La hoy recurrente, interpuso ante la alzada una demanda en intervención forzosa contra la Dirección General de Bienes Nacionales con el fin de que esta aportara una certificación donde conste si la demandante originaria es propietaria del inmueble objeto del contrato de alquiler, demanda que fue declarada inadmisible por la corte *a qua*, según se advierte de la sentencia impugnada, aspecto este que no forma parte de las argumentaciones formuladas en el memorial de casación, es decir que el conocimiento del presente recurso no implica situación alguna que pudiere gravitar negativamente en los intereses de la Dirección General

[2] SCJ, 1ra. Sala núm. 38, 12 de marzo de 2014, [redacted]. 1240; núm. 127, 29 enero 2020. [redacted]. 1310.

de Bienes Nacionales, puesto que, en caso de procedencia, la sentencia que se dictare no alcanzaría lo decidido por la jurisdicción *a qua* en lo relativo a la inadmisibilidad de la demanda en intervención forzosa, por no haber sido objeto de críticas en esta sede. Por consiguiente, procede rechazar el medio de inadmisión en cuestión, lo que vale deliberación, sin hacerlo constar en la parte dispositiva.

Sobre el interés casacional

11) 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.

12) 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[3]; 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.

13) Si bien la parte recurrente ha invocado como medios de casación, a saber: primero: desnaturalización de los hechos y documentos de la causa en violación a los artículos 1736 y 1738 del Código Civil dominicano; y segundo: falta de calidad de la parte recurrida por no haber demostrado ser la propietaria del inmueble, se advierte que se trata de un único medio en que dicha parte plantea que la corte desnaturalizó los hechos y documentos de la causa al fallar en el sentido en que lo hizo, violando además las disposiciones de los textos legales precitados, vicios que se enmarcan en las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de

[3] 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.

los jueces, es decir que corresponden a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

14) 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.

15) La parte recurrente alega, en síntesis, que el 5 de octubre de 2020 le fue notificado el acto de alguacil núm. 92/2020, contentivo de intimación para que en el plazo de 45 días la parte recurrente desalojara el inmueble en cuestión, sobre el cual la parte recurrida no posee ningún derecho de propiedad; que el contrato de arrendamiento suscrito el 11 de febrero de 2012, se encontraba ventajosamente renovado por tiempo indeterminado a razón de que operó en el mismo la tácita reconducción, por lo que el plazo otorgado en el acto de intimación infrascrito no cumple con los 180 días establecidos por el artículo 1736 del Código Civil.

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

16) Que -continúa argumentado la parte recurrente-, con un contrato renovado tácticamente, la parte recurrida debió notificar su interés de terminar el contrato de arrendamiento otorgando un plazo de anticipación de término de 180 días, lo que materialmente no hizo, incumpliendo con el referido artículo 1736 del Código Civil, lo cual fue comprobado por la alzada, pero no obstante la misma incurrió en el vicio de desnaturalización en violación de los artículos 1736 y 1738 del Código Civil.

17) Por último, alega la parte recurrente que, según le fue probado a la alzada, la recurrida carece de calidad para accionar en justicia, por no haber demostrado ser la propietaria del inmueble en cuestión, tomando en consideración que no ha podido exhibir el certificado de título regular que acredite su titularidad como propietaria del inmueble cuyo desalojo exige, en cumplimiento del artículo 91 de la Ley núm. 108-05.

18) La parte recurrida defiende el fallo impugnado argumentando que el acto de alguacil núm. 92/2020 de fecha 5 de octubre de 2020 cumple con el voto de aviso previo de 90 días antes del vencimiento del término del contrato de arrendamiento que por efecto de la tácita reconducción expiraba el 11 de febrero del 2021 y que le manifestó a la recurrente su intención de no prorrogar el contrato con más de 120 días de antelación, por lo que la Corte de Apelación hizo una correcta interpretación y aplicación de la ley y no desnaturalizó ni los hechos ni los documentos de la causa.

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

En lo relativo a la condición de propietaria de la arrendadora, apunta la recurrida que al suscribir el contrato de arrendamiento la inquilina reconoció su calidad, así que mal podría alegarse que no tiene calidad para ejercer las prerrogativas que la ley acuerda a su favor.

19) En lo relativo a la validez de la notificación realizada a través del referido acto núm. 92/2020 de fecha 5 de octubre de 2020, mediante el cual la recurrida puso en conocimiento de la recurrente su intención de poner término al contrato de alquiler al tenor de lo indicado en el artículo 1736 del Código Civil, la decisión en impugnada contiene la motivación transcrita a continuación:

> *35. Por otro lado, no es un hecho controvertido entre las partes, la existencia del contrato ni la suma convenida a pagar, más bien, el hecho controvertido entre las partes radica en que, la inquilina, posteriormente a habérsele notificado de parte del propietario la terminación del contrato de alquiler arribado en fecha 11 de febrero del año 2013 y un plazo para la entrega de dicho inmueble continuó ocupando el inmueble, aun después de dicha notificación y sin haber suscrito un nuevo contrato.*
>
> *[…] 40. Que tal y como aduce la recurrente, ciertamente el contrato tendría una duración inicial de dos años, siendo este celebrado en fecha 11 de febrero del año 2013, por lo que el indicado plazo llegó a su término el 11 de febrero del año 2015,*

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

no realizando las partes un nuevo contrato escrito, situación que fue prevista en el mismo acuerdo intervenido entre las partes y se produjo lo que fue la tacita reconducción del mencionado contrato.

41. En ese tenor, se verifica a través del acto No. 92/2020, de fecha 5 de octubre del año 2020, la arrendadora puso en conocimiento de la inquilina su intención de dar por terminado el contrato de alquiler e interpuso su acción en fecha 5 de marzo del año 2021, mediante acto número 15/2021, antes descrito, trascurriendo 150 días que sumados al tiempo que tardo en la instrucción y fallo del presente proceso la inquilina ha tenido tiempo suficiente para cumplir con lo requerido, debido a que transcurrió más de 180 días.

42. Que al interponer su demanda y notificar a la inquilina, entidad Suplidora Comerciales AE, S.R.L., la señora [redacted], manifestó su voluntad de no dar continuidad al contrato de alquiler, por lo que la inquilina tiene conocimiento pleno del desinterés de la propietaria de no continuar con el arrendamiento.

[…] 44. Verificado que, desde la notificación del acto de demanda en fecha 5 de marzo del año 2021, hasta la fecha actual han transcurrido un plazo de 2 años y 7 meses, lo que constituye un tiempo suficiente con conocimiento de causa por parte de la inquilina, del desinterés de la propietaria de no prorrogar el contrato de alquiler.

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

20) Sobre el cuestionamiento de la recurrente respecto de la condición de propietaria del inmueble dado en alquiler por la recurrida, la alzada realizó las siguientes aseveraciones:

> *33. En primer término, la entidad Suplidora Comerciales AE, S.R.L., solicita la revocación de la sentencia impugnada, bajo el argumento de que la parte recurrida, señora* [redacted] *no ha aportado pruebas que demuestren que es la propietaria del inmueble en cuestión por lo que no puede solicitar el desalojo ya que no es su propiedad; en ese sentido se ha podido evidenciar de la lectura del contrato de alquiler de fecha 11 de febrero del año 2013, que el mismo fue suscrito por la entidad Suplidora Comerciales AE, S.R.L., en calidad de inquilina y la señora* [redacted] *en calidad de arrendadora y propietaria del inmueble descrito en dicho contrato como: una porción de terreno de 810 mts, la cual se encuentra ubicada dentro del ámbito de la parcela número 110 ref. 780 del Distrito Catastral número 4, y se encuentra ubicado en la calle paseo del Yaque esquina circunvalación, sector Los Ríos, por lo que entendemos que ahora la parte recurrente no puede desconocer la calidad de la recurrida al momento de exigirle la resciliación contractual y el desalojo del inmueble, además de que la señora* [redacted] *ha aportado varios documentos que demuestran que la misma ha tenido la posesión del inmueble desde el año 1996.*

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

21) Del examen del fallo objetado se verifica que la contestación que nos ocupa concierne a una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por la actual recurrida en casación a raíz de un contrato de alquiler suscrito por esta (en calidad de arrendadora) en fecha 11 de febrero de 2013 con la sociedad Suplidora Comerciales AE, S.R.L. (en calidad de inquilina), quien rehúsa la validez de la terminación del contrato alegando que al tratarse de un contrato en el que operó la tácita reconducción, no fue debidamente notificada atendiendo al plazo de 180 días contemplado en el artículo 1736 del Código Civil y que la demandante primigenia carece de la condición de propietaria para accionar en justicia, demanda que fue acogida por el tribunal de primer grado. Que la hoy recurrente en casación interpuso un recurso de apelación y demandó en intervención forzosa a la Dirección General de Bienes Nacionales durante la instrucción del referido recurso con el fin de que aportara una certificación donde conste si la demandante originaria es propietaria del inmueble dado en alquiler, demanda en intervención forzosa que fue declarada inadmisible por la alzada, que también rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado.

22) Corresponde a esta jurisdicción determinar con relación al vicio de desnaturalización invocado, si las situaciones constatadas son contrarias o no a las plasmadas en la documentación depositada, si la alzada le dio su verdadero sentido

y alcance al contrato de arrendamiento en lo concerniente a la tácita reconducción, si la notificación realizada mediante acto de alguacil con el fin de manifestar la intención de terminación del referido contrato resulta ser válida a la luz de lo establecido en los artículos 1736, 1737 y 1739 del Código Civil y la calidad de la arrendadora (hoy recurrida) para actuar en desalojo.

23) Según se comprueba, mediante el contrato de arrendamiento de fecha 11 de febrero de 2013, suscrito por Comerciales AE, S.R.L. en calidad de inquilina y [redacted] en calidad de arrendadora, las partes pactaron que el mismo tendría una duración de 2 años a contar del día de la suscripción, que ante la llegada del término operaría la tácita reconducción y que para su terminación debía operar un aviso con 3 de meses de antelación.

24) Conforme a los términos del artículo 1738 del Código Civil, operó la tácita reconducción del contrato original, por lo que sus efectos se regulan por el artículo 1736 de ese Código, que se refiere a los arrendamientos verbales.

25) Entre los documentos aportados se comprueba que la demandante notificó vía ministerial a la demandada su intención de terminar el contrato de alquiler mediante el acto de alguacil núm. 92/2020, de fecha 5 de octubre de 2020,

anteriormente descrito, a partir del cual esta Corte ha podido comprobar que a la fecha en que se emitió la decisión hoy impugnada, esto es, el 3 de noviembre de 2023, había transcurrido más de 2 años, por lo que el plazo de 180 días se encontraba ampliamente vencido, en consecuencia, procedía como al efecto hizo la jurisdicción *a quo*, rechazar el recurso de apelación interpuesto por la hoy recurrente, habiendo esta corte de casación comprobado, que la alzada hizo una correcta aplicación del derecho y justa apreciación de los hechos.

26) En adición a lo antes indicado vale destacar que ha sido línea jurisprudencial consolidada de esta sala, la que se reitera, que "si los plazos previstos en el art. 1736 del Código Civil han transcurrido al momento en que el juez estatuye sobre la demanda en desalojo, la inadmisión que pueda sobrevenir queda regularizada, al tenor de lo que dispone el art. 48 de la Ley 834 de 1978[4]". En ese sentido, si al momento del pronunciamiento de la sentencia los jueces del fondo determinan que había transcurrido el plazo correspondiente para desalojar, esto no implica una transgresión al contenido del art. 1736 del Código Civil, toda vez que, los tiempos de la instrucción de la causa, cuando el inquilino continúa en posesión del inmueble, le benefician y le permiten desocupar de manera pacífica el bien de lo que se advierte que la interpretación y aplicación realizada por la alzada en la especie es

[4] SCJ, 1ra. Sala, núm. SCJ-PS-22-0126, 31 de enero de 2022, B. J. 1334.

cónsona con el contenido del citado texto legal, por lo que, contrario a lo que se alega, la corte *a qua* hizo una correcta interpretación y aplicación de la ley; por consiguiente, en virtud de lo antes indicado procede desestimar el aspecto del medio analizado por infundado.

27) En cuanto al alegato de la actual recurrente relativo a que no fue aportado el Certificado de Título que ampara la propiedad del inmueble alquilado, del estudio de la decisión impugnada se verifica que las partes suscribieron un contrato de alquiler con relación al local comercial objeto de la demanda inicial, de lo que se infiere, tal y como apuntó la alzada, que la hoy recurrente al suscribir el referido documento reconoció a la recurrida como arrendadora del inmueble objeto del desalojo.

28) Además, es preciso señalar sobre el aspecto que se examina, que ha sido jurisprudencia reiterada de esta Sala que: "el certificado de título que avala la propiedad y distrito catastral en el contrato de alquiler no es un aspecto objeto de controversia, ya que no concierne a un derecho real, sino que se trata de un contrato (derecho personal)[5]". Por tanto, en adición a las argumentaciones anteriores el aspecto relativo a la calidad de propietaria de la hoy recurrida era irrelevante en el caso que nos ocupa y de cara a una correcta administración de justicia.

[5] SCJ, 1era. Sala, núm. SCJ-PS-23-1149, de fecha 31 de mayo de 2023, B. J. 1350.

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

29) Que habiendo sido depositado el aludido contrato de alquiler, dicho elemento resultaba suficiente para incoar la demanda original, por lo que no era necesario probar ante la alzada ser propietaria del inmueble arrendado ya que en la especie la existencia de un contrato de arrendamiento válido entre las partes resultaba suficiente, sobre todo porque en nuestro ordenamiento jurídico no existe disposición legal que prohíba el alquiler de un inmueble propiedad de un tercero; en consecuencia, procede rechazar el aspecto de que se trata y con este el presente recurso de casación.

30) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, en aplicación del artículo 54 de la Ley núm. 2 de 2023, que dispone en su parte capital: *Toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales.*

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 10.1, 26, 28, 29, 36 y 55.2 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Suplidora Comerciales AE, S.R.L. contra la sentencia núm. 1303-2023-SSEN-00585, dictada el 3

SCJ-PS-25-0011
Expediente núm. 037-2021-ECIV-00276 (2024-R0095180)
Partes: Suplidora Comerciales AE, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Terminación contrato de alquiler
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

de noviembre de 2023 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Lcdo. [redacted], quien afirma estarlas avanzando.

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe de que la sentencia que antecede ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*