PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, 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 [redacted]; quien tiene como abogada constituida y apoderada a la Dra. [redacted]; cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figuran como parte recurrida [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Lcdo. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 036-2021-SSEN-00610, dictada por la Tercera Sala de la

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 14 de mayo de 2021, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara bueno y válido el Recurso de Apelación interpuesto por la señora [redacted]*, en contra de los señores* [redacted]*, y la Sentencia No. 064-2019-SCIV-00160, de fecha 19 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto de conformidad con las leyes que rigen la materia. SEGUNDO: En cuanto el fondo, acoge el Recurso de Apelación interpuesto por la señora* [redacted]*, en contra de los señores* [redacted]*, y la Sentencia No. 064-2019-SCIV-00160, de fecha 19 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional y, en consecuencia: A. Revoca la Sentencia No. 064-2019-SCIV-00160, de fecha 19 de marzo de 2019, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente expuestos. B. En cuanto a la demanda primigenia, acoge el fondo de la misma, por consiguiente condena a la parte demandada, señora* [redacted]*, al pago de seiscientos treinta y cinco mil setecientos cuarenta y ocho pesos dominicanos con 00/100 (RD$635,748.00), por concepto de alquileres vencidos, contabilizados desde el 09 de marzo de 2016, hasta la fecha de emisión de la presente decisión, sin perjuicio de los meses que pudiesen vencer hasta la desocupación del inmueble, a razón de lo ut supra indicado. C. Declara la resciliación el contrato de alquiler verbal suscrito entre los señores* [redacted] *y* [redacted]*, con relación al local comercial ubicado en la calle* [redacted]*, No. 18, sector Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, por los motivos previamente expuestos. D. Ordena el desalojo inmediato de la señora* [redacted]*, o de cualquier otra persona, bajo el título que fuere, que se encuentra ubicando el local comercial*

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *ubicado en la calle* [redacted]*, No. 18, sector Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, por las consideraciones previamente esbozadas. En cuanto a la demanda reconvencional: TERCERO: En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios, incoada por la señora* [redacted]*, en contra de los señores* [redacted] *y* [redacted]*, por haber sido realizada de conformidad a los preceptos legales vigentes. CUARTO: En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes la demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios, incoada por la señora* [redacted]*, en contra de los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en atención a lo antes explicado. QUINTO: Declara la presente sentencia ejecutoria provisionalmente, no obstante, cualquier recurso que en contra la misma se interponga, imponiendo una fianza de cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$50,000.00), suma esta que deberá de ser depositada en la Colecturía de Impuestos Internos, según lo antes expuesto.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial depositado en fecha 31 de mayo de 2021; **b)** el acto núm. 352, de fecha 1.º de junio de 2021, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 11 de junio de 2021; y **d)** acto núm. 140/2021, de fecha 14 de junio de 2021, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, [redacted] y como parte recurrida, [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a**) [redacted] y [redacted] incoaron una demanda en resciliación de contrato y desalojo por falta de pago en contra de [redacted]; esta última demandó reconvencionalmente en daños y perjuicios a la parte demandante. Dichas acciones fueron conocidas por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, quien dictó la sentencia núm. 064-2019-SCIV-0160, de fecha 19 de marzo de 2019, la cual ordenó la resciliación del contrato, condenó a la demandada al pago de la suma de RD$204,600.00, por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar, además, de los alquileres por vencerse hasta la ejecución de la sentencia y ordenó su desalojo y declaró inadmisible la demanda reconvencional; **b)** la parte condenada interpuso recurso de apelación; el juez de primer grado, actuando como tribunal de alzada; acogió el recurso, revocó la sentencia impugnada y declaró la

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

resciliación del contrato de alquiler suscrito por las partes, condenó a la demandada original al pago de RD$635,748.00 por concepto de alquileres vencidos, además de los meses por vencerse hasta la ejecución de la sentencia, ordenó el desalojo de la demandada y rechazó la demanda reconvencional; declaró la sentencia ejecutoria provisionalmente e impuso una fianza de RD$50,000.00, conforme se hizo constar en el fallo ahora impugnado en casación.

2) Previo a conocer el fondo del presente recurso, es necesario pronunciarse respecto del pedimento formulado por la parte recurrida en su memorial de defensa; en efecto, solicita en el ordinal segundo de su escrito que se confirme la sentencia impugnada. Es oportuno recordar que, ante la Corte de Casación, en materia civil, los procesos y sus hechos no son objeto de juicio sino las sentencias emitidas y el derecho interpretado y aplicado en estas conforme al artículo 1.º de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, por cuanto, la esencia del recurso de casación no permite conocer del fondo del asunto que corresponde examinar y dirimir sólo a los jueces del fondo.

3) En consonancia con lo antes planteado, confirmar una sentencia, como solicita el recurrido, así como, valorar los hechos y conocer del fondo de la demanda, son

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

cuestiones ajenas a la propia fisionomía de la Corte de Casación por ser asuntos que, como se lleva dicho, corresponde examinar y dirimir a los jueces de fondo y así lo ha establecido esta sala en numerosas ocasiones, razón por la que procede declarar inadmisibles de oficio dichas conclusiones, valiendo decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

4) En su memorial de casación, la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos; **segundo:** lesión al derecho de defensa, documentos no ponderados; **tercero:** falsa e incorrecta interpretación del alcance del artículo 1315 del Código Civil, incorrecta interpretación de los hechos y del derecho, falta de base legal; **cuarto:** exceso de poder.

5) Procede examinar reunidos por su estrecha vinculación el primer aspecto de su primer y tercer medios de casación, en los que se argumenta que la demanda en desalojo se basó en un contrato de alquiler verbal registrado por [redacted], quien actuaba en representación de su madre, [redacted], y no en su propio nombre; hecho omitido por la corte, aunque fue controvertido en todo el proceso ni figura algún contrato de alquiler suscrito con él por lo que no tiene calidad.

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

6) Por su parte, los recurridos defienden la sentencia impugnada argumentando que la corte actuó correctamente al basarse en el contrato de alquiler verbal registrado por [redacted], quien tenía la calidad para demandar la entrega del inmueble.

7) Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.º de la Ley núm. 3726-53, los medios en que se fundamenta un recurso de casación deben derivarse de aquello que ha sido argumentado o juzgado ante la jurisdicción de fondo, salvo que constituya algún aspecto que deba ser deducido de oficio por dicha jurisdicción, por tratarse de un medio de puro derecho o de orden público o que esté contenido en la decisión impugnada en casación, pues para que un medio de casación sea admisible, es necesario que los jueces de fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa a los agravios formulados.

8) Sobre el referido argumento tendente a que el señor [redacted] actuaba en representación de su madre, esta Primera Sala verifica que en la sentencia impugnada no consta que la parte recurrente haya alegado o formalizado conclusiones con respecto a este punto. En tal sentido, no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no ocurre en el caso; por lo que, procede que esta Sala declare inadmisibles los primeros aspectos de los medios de casación examinados por estar fundamentados en puntos novedosos invocados por primera vez en casación.

9) En la exposición del segundo aspecto del primer y tercer medios; así como, el segundo medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente afirma, en esencia, que la corte desnaturalizó los hechos y no ponderó las pruebas aportadas, en especial, el verdadero contrato de alquiler suscrito con la señora [redacted] y el acuerdo de indemnización y desocupación del inmueble a pesar de habérsele aportado, con lo cual –se invoca— vulneró el art. 1315 del Código Civil, ya que fundamentó su fallo sobre la base de un acuerdo de alquiler verbal que no medió entre las partes; además, que solo acogió las pruebas aportadas por la parte ahora recurrida cuando no son suficientes para comprobar lo alegado, cuando no hay punto de partida para establecer los meses de alquileres vencidos, pues el referido "alquiler verbal" no fue demostrado, por lo que este fabricó su propia prueba. La corte desestimó su demanda reconvencional sin verificar la violación a sus derechos.

10) Por su parte, los recurridos defienden la sentencia impugnada argumentando que

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

la corte actuó correctamente, pues la parte recurrente no cumplió con su obligación de pagar los alquileres vencidos y no presentó pruebas suficientes para demostrar lo contrario. Sobre la demanda reconvencional, esta fue rechazada por la corte porque la recurrente no cumplió con el acuerdo de desocupación del inmueble, violando así el contrato establecido.

11) El tribunal de alzada fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

> *25. Que de los medios de pruebas depositados al efecto, esta alzada fija como hechos ciertos, los siguientes: I. Que no es un hecho discutido entre las partes que los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en calidad de propietarios y cedieron en alquiler a la señora* [redacted] *el inmueble ubicado en la calle* [redacted]*, No. 18, sector Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, a los fines de ser utilizado como local comercial. II. Que entre las obligaciones contraídas por la señora* [redacted] *a raíz del arrendamiento del inmueble previamente indicado, se encontraba el pago inicial de seis mil seiscientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$6,600.00), según se desprende del contrato de alquiler de marras, monto este que fue aumentado a la suma de diez mil doscientos cincuenta y cuatro pesos dominicanos con 00/100 (RD$10,254.00) y que la arrendataria pagaba de manera mensual, tal y como se verifica de las ofertas reales de pago y recibos depositados al efecto, siendo este un aspecto de hecho comprobado. III. Que en fecha 09 de abril de 2016, el señor* [redacted]*, en calidad de arrendador, y la señora* [redacted]*, en calidad de arrendataria, celebraron un acuerdo de término del contrato de alquiler y entrega del inmueble alquilado, mediante el cual pactaron la culminación del contrato de alquiler de marras, con efecto en fecha nueve (09) de agosto de 2016, quedando obligada la inquilina en dicho plazo de cuatro (04) meses, hacer entrega*

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

del inmueble al propietario, bajo las siguientes contraprestaciones: a. El monto de cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$50,000.00) a favor de la arrendataria al momento de la suscripción del acuerdo, el cual fue entregado conforme al recibo de entrega de dinero, de fecha 09 de abril de 2016, depositado al efecto. b. La suma de cuarenta y un mil dieciséis pesos dominicanos con 00/100 (RD$41,016.00), referente a los cuatro (04) meses que la señora [redacted] haría uso del local comercial, a la sazón de diez mil dos cincuenta y cuatro pesos dominicanos con 00/100 (RD$ 10,254.00) por mes, sin necesidad de pagar el concepto de arrendamiento, quedando a favor de esta dichos valores, para el total de noventa y un mil dieciséis pesos dominicanos con 00/100 (RD$91,016.00), que utilizaría para la movilización y mudanza de dicho inmueble. c. El precio de doscientos ocho mil novecientos ochenta y cuatro pesos dominicanos con 00/100 (RD$208,984.00), que el señor [redacted] entregaría a la señora [redacted], al momento de la entrega del local comercial arrendado, totalmente desocupado, siendo la fecha de entrega el día nueve (09) de agosto de 2016, que sumado con el monto anterior, asciende al total de trescientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$300,000.00), por concepto de compensación por dicha entrega y, a consecuencia de este, dan por terminado el contrato de alquiler suscrito entre las partes.

12) Continúan las motivaciones del juez:

IV. Que en fecha 04 de agosto de 2016, la señora [redacted] y la doctora [redacted], dirigen una comunicación al señor [redacted] en ocasión al acuerdo previamente mencionado, mediante la cual solicitan la extensión del plazo hasta el día nueve (09) de septiembre de 2016, por los motivos que en esta se describe. V. Que, según la certificación de alquileres, de fecha 10 de octubre de 2018, expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, en lo que concierne al contrato de arrendamiento que nos ocupa, no se ha realizado ningún pago a beneficio de los señores [redacted] y [redacted]. (…) 28. Que en primer lugar, es importante destacar que en fecha 09 de abril de 2016, intervino el acuerdo de término de contrato de alquiler y entrega

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

de inmueble, de cuyas cláusulas se infiere que la inquilina se encontraba al día con los pagos correspondientes para esta fecha, lo cual se corrobora, en parte, con las ofertas reales de pago, las cuales no han sido objetadas. 29. Que a través del acuerdo de referencia, el señor [redacted] *entregó la suma de cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$50,000.00) a la señora* [redacted]*, además de exonerarla del pago de cuatro (04) meses de alquiler, comprendidos entre el 09 de abril de 2016 al 09 de agosto de 2016. En esta fecha, con la entrega del inmueble dado en arrendamiento por parte de la inquilina, el propietario le otorgaría la cantidad de doscientos ocho mil novecientos ochenta y cuatro pesos dominicanos con 00/100 (RD$208,984.00) y se cumpliría así el fin del acuerdo convenido; sin embargo, de los argumentos vertidos por las partes y los medios de pruebas depositados ante este tribunal, se verifica que no ha sido entregado el inmueble arrendado ni tampoco han sido entregados estos últimos montos a favor de la arrendataria. (…) 31. Que el tribunal verifica que las obligaciones primarias puestas en manos del propietario fueron cumplidas, a saber, la entrega de cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$50,000.00) con la firma y la liberación de cuatro (04) meses de alquiler para gasto de mudanza, pero la obligación de la recurrente (inquilina del inmueble) consistente en la entrega del inmueble arrendado, al día de la emisión de la presente decisión no ha sido cumplida. (...) 34. Que aun cuando la señora* [redacted] *y su abogada apoderada, dirigieron una comunicación al señor* [redacted]*, solicitando la prórroga del plazo de entrega del inmueble, por un periodo de un (01) mes a posteriori del vencimiento del plazo primeramente pactado, es decir, hasta el 09 de septiembre de 2016, la primera sigue haciendo uso del inmueble arrendado; por esto, ante la inejecución recíproca de las obligaciones pactadas en el acuerdo y a falta de la celebración de un nuevo convenio de arrendamiento, aplicó una tácita reconducción bajo la naturaleza de contrato verbal, con las características de pago vigentes previo al pacto realizado, quedando obligada la inquilina a la contraprestación de diez mil doscientos cincuenta y cuatro pesos dominicanos con 00/100 (RD$ 10,254.00), por cada mes ocupando el inmueble, a favor de los propietarios del inmueble, de lo que se infiere un objeto válido e interés legítimo de estos para entablar la presente acción en justicia…*

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

13) Del examen de la sentencia impugnada se advierte que el litigio entre las partes se originó a raíz de una demanda en resciliación de contrato de alquiler por falta de pago incoada por [redacted] y [redacted] contra [redacted]. Los demandantes fundamentaron su acción en que, aunque se había acordado la terminación del contrato de alquiler y la entrega del inmueble para el 9 de agosto de 2016, la inquilina solicitó una prórroga hasta el 9 de septiembre de 2016; empero, continuó ocupando el inmueble sin realizar los pagos correspondientes. Ante la falta de un nuevo acuerdo, se aplicó la reconducción tácita del contrato, por lo que la inquilina estaba obligada a pagar RD$10,254.00 mensuales.

14) Sobre la desnaturalización de los hechos, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera mediante la presente sentencia, que este vicio supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[1]; en ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada es necesario que la alzada haya alterado la sucesión de los hechos probados por las partes, o analizado

[1] SCJ 1ra. Sala, núm. 963, 26 de abril de 2017. B. J. 1277.

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal pudieran influir en la decisión del litigio; alteración o análisis erróneo.

15) En el contexto de nuestro derecho, cuando se suscribe un contrato de alquiler de forma escrita y el inquilino permanece en posesión de la cosa alquilada después de vencido el plazo pactado se produce la tácita reconducción conforme con los términos del artículo 1738 del Código Civil, donde se origina un nuevo contrato, pero bajo la nomenclatura de una relación de inquilinato verbal, regida según el mandato del artículo 1736 del citado código, relativo a los arrendamientos verbales, el cual condiciona el ejercicio del desahucio, en caso de que el inmueble arrendado sea un establecimiento comercial o una industria fabril, a la notificación de 180 días previos a la demanda y 90 días si no fuere este caso, con el propósito de que el inquilino tenga la oportunidad de desalojar el inmueble en un tiempo prudente[2].

16) Igualmente, de acuerdo con el artículo 1739 del mismo código, el inquilino no puede invocar la tácita reconducción, aun cuando continúe en el disfrute de la cosa, cuando se haya notificado el desahucio, lo que quiere decir que la tácita reconducción no está supeditada solamente a que el inquilino continúe el disfrute de la cosa dada en

[2] SCJ 1ra Sala núm. 64, 26 febrero 2020. [redacted]. 1311

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

alquiler, sino en la inequívoca voluntad de las partes de continuar con la relación contractual[3].

17) Otro aspecto por destacar es que todo contrato de arrendamiento que contempla un término de su vigencia no implica para el propietario del bien una limitación en sus derechos y mecanismos legales para recuperar la posesión de su propiedad, pues de conformidad con el artículo 1135 del Código Civil, *las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza*.

18) En la especie, esta Primera Sala ha comprobado del examen de la sentencia impugnada, que el tribunal *a qua* analizó las pruebas aportadas de las cuales acreditó la relación contractual mediante la valoración del contrato de arrendamiento inicial que culminó con el acuerdo de término de dicho contrato en fecha 9 de abril de 2016 y los recibos de pago presentados como pruebas. Estos documentos evidencian la relación de arrendamiento entre los señores [redacted] y [redacted], en calidad de arrendadores, y la señora [redacted], en calidad de arrendataria.

[3] SCJ-PS-23-2397, 31 octubre 2023, B. J. 1355; SCJ-PS-22-0629, 28 febrero 2022, [redacted]. 1335.

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

19) El tribunal de alzada determinó que la arrendataria, [redacted], cumplió con sus obligaciones de pago hasta la fecha del acuerdo de término del contrato (9 de abril de 2016). Asimismo, verificó que el arrendador, [redacted], cumplió con la entrega de RD$50,000.00 y la exoneración de cuatro meses de alquiler, conforme a lo pactado en el acuerdo de término antes mencionado.

20) Aunado a la anterior, el juez de primer grado, actuando en función de tribunal de alzada, determinó que la arrendataria no cumplió con la obligación de entregar el inmueble en la fecha acordada, a pesar de haber solicitado una prórroga hasta el 9 de septiembre de 2016 y quedándose ocupando de forma continua el inmueble, lo que conllevó a la tácita reconducción del contrato mencionado, por lo que la arrendataria estaba obligada al pago mensual de RD$10,254.00 por concepto de alquiler verbal; sin embargo, esta no acreditó el cumplimiento de dicha obligación, de manera que dicho tribunal de alzada retuvo su falta de pago por el período señalado.

21) La parte recurrente sostiene que la recurrida fabricó su propia prueba inscribiendo un contrato verbal ante un organismo que no investiga la existencia [redacted] alquilado.

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

22) En ese sentido, es pertinente establecer que aun cuando no consta la firma del demandado en el registro verbal, la corte no incurre en ningún vicio cuando se fundamenta en dicho documento, pues ha sido juzgado por esta Sala que, aunque el registro verbal de un contrato ante el Banco Agrícola se emite en base a la declaración unilateral del propietario del inmueble, se trata de un procedimiento consagrado institucionalmente para suplir la inexistencia de un contrato escrito debidamente suscrito entre ambas partes[4].

23) Cabe añadir *(i)* que el contrato de alquiler constituye una convención de naturaleza consensual que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes y en principio, puede demostrarse por todos los medios de prueba, y *(ii)* que en la especie, dichos documentos fueron valorados conjuntamente con otros elementos de juicio que permitieron a la corte constatar que [redacted] y [redacted] cedieron en alquiler el inmueble ocupado por [redacted] en calidad de inquilina.

24) Esta Primera Sala verifica, conforme se ha expuesto en los motivos anteriores, que la alzada valoró todos los elementos de pruebas aportados y verificó la existencia del

[4] SCJ, 1ra Sala, sentencia núm. 82, de fecha 28 de febrero de 2018. [redacted]. 1297

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

acuerdo verbal de alquiler entre las partes, así como la falta de entrega del inmueble objeto del contrato y la falta de pago de la inquilina después de la reconducción del acuerdo; por lo que incurrió en la violación del art. 1315 del Código Civil ni en la invocada desnaturalización de los hechos.

25) En cuanto al alegato del recurrente de que la corte no dio respuesta a su demanda reconvencional, en la sentencia impugnada constan las siguientes motivaciones:

> *47. Que el objeto de la presente demanda reconvencional yace en que se condene a los señores* [redacted] *y* [redacted]*, al pago de una indemnización de quinientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$500,000.00), por concepto de los daños y perjuicios ocasionados a la señora* [redacted]*, en el entendido de que no han dado cumplimiento al acuerdo de término de contrato de alquiler y entrega del inmueble y, su acción en justicia representa una demanda temeraria y de mala fe. 52. En cuanto al tiempo de ocupación y los inconvenientes de traslado, no son razones justificables para que la señora* [redacted] *se encontrara ocupando el local comercial anteriormente mencionado, sin cumplir con la obligación de pago que la ata en virtud del contrato de inquilinato suscrito. 53. Que finalmente, la parte demandante reconvencional alega que ha incurrido en la reparación del inmueble dado en renta, sin que los propietarios le hayan reembolsado los gastos incurridos por este motivo; sin embargo, no ha sido depositado ningún elemento probatorio que da al traste de dicho aspecto. A la sazón de todo lo antes expuestos, se confirma que los demandados reconvencionales tenían a su disposición las vías de derecho de las cuales hicieron uso, para así reclamar la tutela de sus derechos ante un órgano judicial competente, aspecto que esta alzada no puede considerar como una mala fe de su parte. 54. Que, en esas atenciones, este tribunal no constata la existencia de*

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *una falta atribuible a los señores* [redacted] *y* [redacted]*, elemento constitutivo de primer orden en la responsabilidad civil, razón esta que impone el rechazo de la demanda reconvencional, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente sentencia.*

26) Contrario a lo invocado por la parte recurrente, el juez de primer grado, actuando en funciones de tribunal de alzada, motivó haber desestimado la demanda reconvencional interpuesta por la actual recurrente, ya que no se presentaron pruebas suficientes para respaldar los gastos de reparación del inmueble reclamados por la inquilina. Además, dicho tribunal de alzada determinó que la inquilina continuó ocupando el inmueble sin cumplir con la obligación de pago, por lo que no constató la existencia de una falta atribuible a los propietarios y reconoció su derecho a reclamar judicialmente la posesión de su inmueble y el pago de los alquileres vencidos.

27) En cuanto al último medio de casación la parte recurrente manifiesta que la corte incurrió en un exceso de poder, pues ordenó la ejecución provisional de la sentencia, impidiendo que la recurrente ejerciera su derecho a que su recurso fuera revisado por la Suprema Corte de Justicia, además de imponerle una fianza ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), lo cual, según la recurrente, afecta su derecho a que su caso sea revisado por jueces capacitados para determinar si la ley fue bien o mal aplicada. Asimismo, el recurrente manifiesta que dicha ejecución provisional viola el

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

artículo 12 de la ley núm. 491-08, que modifica la Ley 3726, el cual expresamente impone la suspensión de las decisiones recurribles en casación.

28) La recurrida no se refiere de forma particular a estos planteamientos, pues en su memorial de defensa postula que el tribunal no incurrió en exceso de poder, sino que aplicó de forma correcta la ley.

29) El tribunal de alzada fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

> *55. […] en ese sentido, el artículo 128 de la Ley 834, otorga al juez frente a ciertos casos, la capacidad de dictar decisiones que pueden constituirse en ejecutorias, no obstante recurso, siempre y cuando dispone la norma, expresando dicha normativa: "La ejecución provisional puede ser ordenada, a solicitud de las partes o de oficio, cada vez que el juez lo estime necesario y compatible con la naturaleza del asunto, a condición de que ella no esté prohibida por la ley. Puede ser ordenada para toda o parte de la condenación 56. Que en el caso que nos ocupa, se trata de una demanda en cobro de alquiler vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago, en donde se determinó la que parte demandada, señores* [redacted]*, adeuda el pago de cincuenta y seis (56) meses vencidos y no pagados, por lo que, entendemos pertinente ordenar la ejecución provisional de esta sentencia, no obstante recurso que en contra la misma se interponga, tal y como se hará constar en el dispositivo. 57. Que en cumplimiento de las disposiciones del artículo 130 y 131 de la Ley 834, procede fijar una fianza al no tratarse de una ejecución de pleno derecho, ni encontrarse excluida la misma, al no ser el fundamento de la demanda la*

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

llegada del término, la cual deberá ser depositada en la Colecturía de Impuestos Internos, la cual será fijada en la parte dispositiva de la decisión.

30) En cuanto a la procedencia de la ejecución provisional ordenada por el tribunal de alzada, es necesario indicar que, conceptualmente la ejecución provisional desde el punto de vista de nuestro ordenamiento jurídico es definida como la facultad acordada a la parte gananciosa —o acreedor— de perseguir, a su cuenta y riesgos, la ejecución inmediata como situación excepcional que aniquila el efecto el efecto suspensivo de la apelación, lo cual resulta de las regulaciones que en la materia consagra nuestro ordenamiento jurídico.

31) La ejecución provisional debe distinguirse de la ejecución definitiva en tanto que la última es perseguida en virtud de una decisión judicial investida con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, es decir, que no es susceptible de una vía de recurso suspensiva o que no ha sido objeto en los plazos prescritos de recurso suspensivo alguno o que de haberse ejercido no tuvo éxito. La ejecución provisional en su nomenclatura procesal neutraliza el denominado efecto suspensivo de la ejecución que surte la apelación o la casación permitiendo la ejecución anticipada de la sentencia, según mandato expreso del artículo 114 de la Ley núm. 834-78, que le confieren

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

expresamente el efecto de fuerza ejecutoria a las decisiones que contengan ese beneficio.

32) En el contexto de nuestro derecho existen tres modalidades de ejecución provisional, la que se concibe en primer orden como de pleno derecho, que toma en cuenta en razón de la naturaleza de la decisión y de la materia juzgada, la cual se supone integrada en el dispositivo, tal como lo reglamenta el artículo 127 de la Ley núm. 834 de 1978 el cual dispone, lo siguiente: *La ejecución provisional no puede ser perseguida sin haber sido ordena excepto cuando se trate de decisiones que sean ejecutorias provisionalmente de pleno derecho. Son particularmente ejecutorias de pleno derecho a título provisional las ordenanzas de referimiento y las decisiones que prescriben medidas provisionales para el curso de la instancia, así como las que ordenan medidas conservatorias.*

33) La ejecución provisional facultativa, que es el producto del ejercicio de una facultad discrecional conferida a los jueces, bajo la exigencia de que no resulte prohibida por la ley y de que la misma sea compatible con la naturaleza del asunto, según lo establece el artículo 128, del citado cuerpo normativo norma, el cual consagra lo siguiente: *Fuera de los casos en que es de derecho, la ejecución provisional puede ser ordenada, a solicitud de las partes o de oficio, cada vez que el juez lo estime necesario y compatible con la naturaleza del*

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

asunto, a condición de que ella no esté prohibida por la ley. Puede ser ordenada para toda o parte de la condenación. En ningún caso puede serlo por las costas.

34) Esta modalidad de ejecución provisional, conforme con las disposiciones del artículo 130 de la referida ley, se encuentra supeditada a la constitución de una garantía que podrá consistir en una suma de dinero destinada a responder a las restituciones o reparaciones, en caso de que la sentencia que lo ordena sea revocada a no ser que la acción conocida se encuentre dentro de las 11 excepciones contenidas en la norma, en cuyo caso dicha medida no será necesaria.

35) En tercer orden la denominada ejecución provisional legal, que se concibe en una pluralidad de casos que enuncia el artículo 127 de la citada ley, que no requiere más que del requisito de encontrarse enunciada dentro del ámbito del texto en cuestión, el cual contiene la mención del acto bajo firma privada y la promesa reconocida de deuda, así como el acto auténtico entre otros como beneficiarios de la institución objeto de análisis, que corresponde al juez o tribunal que estatuye ordenarla.

36) Igualmente es procesalmente relevante destacar, que es potestativo para los tribunales de alzada que dictan sentencia concederle el beneficio de la ejecución provisional, no obstante, cualquier recurso en la forma establecida por el legislador, en

los mismos términos, condiciones y alcance que pudieren hacerlo los tribunales de primera instancia.

37) Conforme se deriva del fallo objetado, la ejecución provisional ordenada en el diferendo que nos ocupa es la ejecución provisional legal, en tanto que el contrato de alquiler constituye una promesa reconocida, según lo establece el artículo 1728 del Código Civil, el cual consagra que el inquilino se compromete a pagar un precio por el uso y disfrute de la cosa alquilada, lo cual deriva en que por aplicación del artículo 130 de la Ley 834.

38) En ese orden, al gozar la decisión impugnada de la ejecución provisional legal, su ejecución no puede vulnerar lo dispuesto en el artículo 12 de la ley núm. 491-08, que modifica la Ley 3726 y, si estima que su ejecución puede causarle un perjuicio, debe agotar la vía procesal correspondiente para detener la misma.

39) En ese orden, en la especie, no se requería de la necesidad de la prestación de una garantía para conceder el beneficio de ejecución provisional al fallo impugnado, por lo que, en cuanto a la fianza fijada por la alzada, esta Corte de Casación anula ese aspecto por vía de supresión y sin envío por no quedar nada por juzgar, en virtud del artículo

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, y rechazar en sus demás aspectos el recurso.

40) Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación

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, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20 y65, de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 1315, 1736, 1738 y 1739 del Código Civil; 114 y 127, 128 y 130 de la Ley núm. 834 de 1978; 41 y 93 de la ley 2-23, sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: CASA por vía de supresión y sin envío el ordinal quinto únicamente respecto de la fianza contenida en la sentencia civil núm. 036-2021-SSEN-00610, de fecha 14 de mayo de 2021, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial

SCJ-PS-25-0103
Exp. núm. [redacted]-RECA-01264
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago/reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA/ RECHAZA
Ponente: [redacted]

de del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: RECHAZA en sus demás aspectos el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la referida sentencia, por las razones expuestas.

TERCERO: COMPENSA las costas del proceso.

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

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