PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted] y [redacted] vs. [redacted]; b) [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
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, 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 **28 de febrero de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión de los recursos de casación interpuestos por: a) [redacted], quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted], Eimée Fransheska [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente y, b) [redacted], representada por [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figuran como parte recurrida a) [redacted], contra quienes esta Primera Sala declaró el defecto; y [redacted], quien tiene como

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted]. vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente y, b) [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], quienes no han aportado sus actuaciones procesales; [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], ya enunciados y [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] y al Dr. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Ambos contra la sentencia civil núm. 036-2022-SSEN-00110, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de tribunal de alzada, en fecha 28 de febrero de 2022, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Pronuncia el defecto contra de los señores* [redacted], [redacted] *y* [redacted], *por falta de concluir, no obstante haber sido debidamente citados mediante sentencia in voce del 11 de marzo del 2021. SEGUNDO: En cuanto al fondo del recurso de apelación principal, intentado por los señores* [redacted], [redacted] *y* [redacted], *en contra de la sociedad* [redacted], *S.R.L., mediante el acto núm. 657-2019, del 14 de agosto del 2019, respecto de la sentencia No. 065-2019-SSENCIV-00026, de fecha 11 de junio de 2019, dictada por*

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted]. vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, RECHAZA el mismo, al tenor de las consideraciones precedentemente señaladas. TERCERO: Sobre el fondo del recurso de apelación incidental, intentado por la sociedad [redacted], *S.R.L., en contra de los señores* [redacted], [redacted], *Faviola* [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *y* [redacted], *mediante los actos números 716/2019 y 718/2019, de fechas 31 de agosto y 2 de septiembre del 2019, detallados anteriormente, respecto de la sentencia antes descrita, RECHAZA el mismo, conforme los motivos expuestos. CUARTO: COMPENSA las costas del procedimiento a razón del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan: a) los memoriales de casación depositados en fechas 8 de abril de 2022 y 19 de julio de 2022, respectivamente, mediante los cuales la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) los actos núms. 313-2022 y 648/2022, de fechas 25 de abril de 2022 y 19 de agosto de 2022, ambos contentivos de emplazamiento; c) los memoriales de defensa depositados en fechas 12 de mayo de 2022 y 13 de septiembre de 2022, mediante los cuales la parte recurrida [redacted] invoca sus medios de defensa; d) el memorial de defensa depositado en fecha 5 de septiembre de 2022, mediante el cual la parte correcurrida [redacted] invoca sus medios de defensa; e) los actos núms. 353/2022 y 971/2022, de fechas 12 de mayo de 2022 y 7 de septiembre de 2022, ambos contentivos de notificación de memorial de defensa; f) la resolución núm. 1302/2022, de fecha 27 de julio de 2022,

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted]. vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

mediante la cual esta sala pronunció el defecto contra las partes correcurridas [redacted], [redacted]., [redacted] y [redacted]; g) las resoluciones núms. 0898/2023 y 0899/2023, ambas de fecha 31 de agosto de 2023, mediante las cuales esta sala declaró inadmisible las solicitudes de exclusión tramitadas por [redacted] y [redacted].

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 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 los presentes recursos de casación figuran como parte recurrente por un lado, [redacted], [redacted] y [redacted] y como parte recurrida [redacted], [redacted]., [redacted], [redacted] y [redacted]; y por el otro, como parte recurrente [redacted], [redacted]. y como parte recurrida [redacted], [redacted] y [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; verificándose del estudio de la

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted] y [redacted] vs. [redacted]; b) [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, lo siguiente: **a**) en ocasión de una demanda en resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago incoada por [redacted], contra [redacted] y [redacted], en calidad de cónyuge superviviente y sucesores, respectivamente, de Fabio Simón Valenzuela Herrera (inquilino fallecido) y [redacted] en calidad de fiador solidario, el tribunal de primer grado acogió la demanda original, condenando a los demandados al pago de RD$3,174,754.4, por concepto de alquileres vencidos y ordenó su desalojo del local comercial alquilado, según la sentencia civil núm. 065-2018-ECIV-00052, de fecha 11 de junio de 2019; **b**) la enunciada decisión fue recurrida en apelación de manera principal por los demandados originales y de forma incidental por el demandante primigenio, la alzada rechazó ambos recursos y confirmó la decisión apelada, al tenor de la sentencia ahora impugnada en casación.

2) La parte recurrente [redacted] solicita la fusión de los recursos de casación ejercidos en fechas 8 de abril de 2022 y 19 de julio de 2022 por estar dirigidos contra la misma sentencia.

3) La fusión de expedientes procede en casación, siempre que los recursos cumplan con la condición de ser interpuestos a propósito del mismo proceso dirimido por la

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted]. vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

jurisdicción de fondo y que se encuentren en condiciones de ser decididos por esta Corte de Casación, a fin de evitar contradicción en los fallos y garantizar el principio de economía procesal.

4) Los recursos de casación que nos ocupan contenidos en el expediente con el número único 036-2019-ECON-01004 fueron interpuestos contra la sentencia civil núm. 036-2022-SSEN-00110, de fecha 28 de febrero de 2022, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de tribunal de alzada, los cuales se encuentran en estado de recibir fallo. Por lo tanto, esta Corte de Casación, actuando en consonancia con el principio de economía procesal y por convenir a una buena administración de justicia, en la dirección de fortalecer la predictibilidad y certeza del derecho, estima que procede acoger la solicitud de que se trata y consecuentemente ordenar la fusión de los mencionados recursos, para producir una solución conjunta.

5) En el expediente formado con motivo de los recursos de casación que nos ocupan, figura depositada la instancia de fecha 17 de abril de 2024, mediante la cual la parte recurrente, [redacted], [redacted] y [redacted], solicita lo siguiente: *ÚNICO: ACOGER la presente solicitud de archivo definitivo del expediente, correspondiente al Recurso de Casación, incoado por los señores* [redacted], *HELVIA VALENZUELA PÉREZ y FABIO*

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted] y [redacted] vs. [redacted]; b) [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

SIMÓN VALENZUELA PÉREZ, en contra de la Sentencia Civil número 036-2022-SSEN-00110, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

6) Igualmente consta depositado el documento denominado "Acuerdo transaccional y desistimiento de la demanda por resiliación de contrato de alquiler, desalojo, cobro de alquileres vencidos y reparación de daños y perjuicios", suscrito por [redacted], en calidad de gerente de [redacted], (primera parte), [redacted], por sí y en representación de sus hermanos [redacted] y [redacted] (segunda parte) y sus abogados constituidos, legalizadas las firmas por la Lcda. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, en el cual se hace constar, entre otras cosas, lo siguiente:

> ***Artículo Primero***: *Desistimiento de acciones judiciales y archivo definitivo. Mediante este acuerdo transaccional, en base a las consideraciones enunciadas en el preámbulo y con todas las consecuencias jurídicas y procesales que se extienden del presente acuerdo o acto jurídico, tanto la razón social JUAN VALERIO SÁNCHEZ & ASOC., S.R.L., como su abogado constituido y apoderado especial, el licenciado [redacted]., y LA SEGUNDA PARTE DESISTEN Y RENUNCIA, recíprocamente, de ahora y para siempre, sin reservas de ningún tipo, de todas las demandas civiles, penales y administrativas, así como de cualquier otra instancia judicial por ante los Tribunales de la República Dominicana, interpuestas o por interponer, que sean una consecuencia directa o indirecta de los conflictos entre LAS*

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted]. vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

PARTES, conforme se refieren en el presente acuerdo, lo cual incluye, sin ser limitativo, los recursos de apelación y casación en curso o en proceso de interponer, otorgándose los más amplios descargos y autorizaciones para solicitar los archivos definitivos que correspondan (…) ***Artículo Segundo****: Obligaciones de LA SEGUNDA PARTE. En compensación por la terminación definitiva de los procesos judiciales y extrajudiciales, LA SEGUNDA PARTE se compromete a lo siguiente: 1. Al pago de una suma a favor de la PRIMERA PARTE, mediante cheque de administración en retribución de valores. Dicha suma asciende a UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$1,500,000.00), distribuido de siguiente manera: A. La suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS con 00/100 (RD$1,350,000.00), en favor de EL ABOGADO APODERADO, por honorarios profesionales, al margen de lo establecido en el "Acuerdo de cuota litis y poder especial de representación" de fecha 31 de agosto de 2017 y; B. La suma de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$150,000.00), por concepto de saldo de alquileres vencidos y no pagados, en favor de la empresa JUAN VALERIO SÁNCHEZ & ASOC., S.R.L., en manos de su gerente [redacted] PIÑA VDA… 2. A la entrega sin reparos ni objeciones del local comercial alquilado. En cuanto a la ejecución material del presente acuerdo transaccional, por medio del presente acto, LA SEGUNDA PARTE procede a entregar de forma inmediata de buena fe y sin reservas de ningún tipo, la posesión del inmueble alquilado (…)* ***Artículo Sexto:*** *Ambas partes han decidido de manera libre y voluntaria el presente acuerdo transaccional y ponerle fin a la litis judicial y extrajudicial entre ellas, así como a cualquier acción jurídica de la naturaleza que fuere, en virtud del acuerdo arribado entre estas; dejando constancia expresa e inequívoca que el presente contrato se ha realizado y firmando de buena fe, estando revestido de la más amplia y absoluta aceptación de todas LAS PARTES firmantes acompañadas de sus respectivos abogados, para lo cual, todos estampan sus firmas. Artículo Séptimo: El presente acuerdo transaccional es realizado por LAS PARTES, acogiéndose a las disposiciones establecidas en los artículos 1101, 1134, 1135 y 2044 del Código Civil*

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted]., [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted]. vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

de la República Dominicana, sin las más mínimas reservas.

7) Asimismo, figuran aportados en casación los recibos de descargo y finiquito legal suscritos por [redacted], en calidad de gerente de [redacted], [redacted]. y por el Lcdo. [redacted]., abogado constituido de esta, mediante el cual otorgan descargo y finiquito legal a los demandados originales, por las sumas de RD$1,350,000.00 y RD$150,000.00, respectivamente, por concepto de pago completivo para liquidar las condenaciones contenidas en la sentencia núm. 036-2022-SSEN-00110, de fecha 28 de febrero de 2022, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, pago realizado, según establecen los recibos de descargo, en virtud del acuerdo transaccional arriba descrito.

8) El artículo 2044 del Código Civil dispone: *La transacción es un contrato por el cual las partes terminan un pleito comenzado, o evitan uno que pueda suscitarse. Este contrato deberá hacerse por escrito*.

9) Por su parte el artículo 402 del Código de Procedimiento Civil dispone: *El desistimiento se puede hacer y aceptar por simples actos bajo firma de las partes o de quienes las representen, y notificados de abogado a abogado*.

10) Como se puede comprobar de los documentos descritos, las partes en causa

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; b) [redacted], [redacted]. vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

llegaron a un acuerdo transaccional con relación a la demanda original y los recursos a que se contrae la presente litis, lo que trae consigo la falta de interés manifestada de que se estatuya sobre el recurso de casación que nos ocupa, lo cual alcanza a ambas vías recursivas sometidas ante esta Corte de Casación, puesto que aniquila los efectos de la demanda en el entendido de que los litisconsortes *DESISTEN Y RENUNCIAN, recíprocamente, de ahora y para siempre, sin reservas de ningún tipo, de todas las demandas civiles, penales y administrativas, así como de cualquier otra instancia judicial por ante los Tribunales de la República Dominicana, interpuestas o por interponer, que sean una consecuencia directa o indirecta de los conflictos entre LAS PARTES*; en consecuencia, procede dar acta de las estipulaciones suscritas por los litigantes y ordenar el archivo definitivo del expediente correspondiente al caso, tal como ha sido solicitado.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado y visto los artículos 2044 del Código Civil y 402 del Código de Procedimiento Civil; 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: DA ACTA DEL ACUERDO TRANSACCIONAL intervenido entre las partes, en ocasión de los recursos de casación interpuestos por Fabio Miguel

SCJ-PS-25-0222
Exp. núm. 036-2019-ECON- 01004 (2479842) y (2022-R0008964)
Partes: a) [redacted] y [redacted] vs. [redacted]; b) [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Da acta del acuerdo transaccional
Ponente: [redacted]

[redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 036-2022-SSEN-00110, dictada el 28 de febrero de 2022, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de tribunal de alzada, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: ORDENA el archivo del expediente.

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