PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0225
Exp. núm. 064-2021-ECIV-00176
Partes: [redacted] vs. Cosenza Properties, S. A.
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CADUCO
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 2025**, año 182° 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 abogado constituido al Lcdo. [redacted]; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Cosenza Properties, S. A., representada por su presidente [redacted]; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]; de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 036-2022-SSEN-03094, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional,

SCJ-PS-25-0225
Exp. núm. 064-2021-ECIV-00176
Partes: [redacted] vs. Cosenza Properties, S. A.
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CADUCO
Ponente: [redacted]

en fecha 26 de diciembre de 2022, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

> *PRIMERO: En cuanto a la forma, declara bueno y válido el presente Recurso de Apelación interpuesto por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la razón social Cosenza Properties, S. A., y la sentencia civil número 064-2021-SCIV-00242, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), dictado por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por haber sido interpuesta conforme al derecho. SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes el presente Recurso de Apelación, interpuesto por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la razón social Cosenza Properties, S. A., y la sentencia civil número 064-2021-SCIV-00242, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), dictado por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos y, en consecuencia, confirma la sentencia recurrida. TERCERO: Condena a los señores* [redacted] *y* [redacted]*, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los licenciados señores* [redacted]*, Iónides De Moya Ruiz,* [redacted] *y* [redacted]*, quienes afirman estarlas avanzando.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 13 de febrero de 2023; b) el memorial de defensa depositado en fecha 28 de febrero de 2023, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **c)** el acto núm. 330/2023, de fecha 2 de

SCJ-PS-25-0225
Exp. núm. 064-2021-ECIV-00176
Partes: [redacted] vs. Cosenza Properties, S. A.
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CADUCO
Ponente: [redacted]

marzo de 2023, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa.

B) De acuerdo con el artículo 26 de la ley ya indicada, no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que se decidirá el asunto en cámara de consejo sin necesidad de celebración de audiencia, tal y como lo permite el artículo 29 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023.

LA PRIMER SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente, [redacted]; y como recurrida, Cosenza Properties, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refieren es posible establecer lo siguiente: **a)** en ocasión de la demanda en rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago incoada por Cosenza Properties, S. A., contra [redacted] y [redacted], el Juzgado de Paz de la de Primera Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 064-2021-SCIV-00242, de fecha 19 de octubre de 2021, que acogió la acción, condenó a los demandados al pago de US$82,266.24 por concepto de alquileres vencidos, declaró la resciliación del contrato de alquiler suscrito por las partes y ordenó el desalojo de [redacted] del inmueble; **b)** contra esta decisión los

SCJ-PS-25-0225
Exp. núm. 064-2021-ECIV-00176
Partes: [redacted] vs. Cosenza Properties, S. A.
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CADUCO
Ponente: [redacted]

demandados interpusieron un recurso de apelación, el cual fue rechazado por la corte *a qua* al tenor de la sentencia ahora impugnada en casación.

2) Antes de examinar las violaciones que la parte recurrente imputa a la decisión recurrida, procede que esta jurisdicción evalúe si se encuentran reunidos los presupuestos procesales para la correcta interposición del recurso, sujetos al control oficioso.

3) Es preciso señalar que el artículo 92 de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación dispone que: *En lo relativo al plazo para recurrir y los presupuestos de admisibilidad, esta ley no tendrá aplicación respecto de los recursos de casación interpuestos contra sentencias dictadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, cuyos recursos en tales aspectos seguirán regulados por la antigua Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y sus modificaciones.* En esa virtud, tomando en cuenta que, si bien el presente recurso fue depositado el 13 de enero de 2023, es decir, luego de la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23, la sentencia impugnada en casación fue dictada en fecha 26 de diciembre de 2022, por lo que en este caso los aspectos relativos a la admisibilidad del recurso se encuentran sometidos al régimen de la antigua Ley núm. 3726-53. Sin embargo, la Ley 2-23 sí aplica en cuanto las cuestiones de índole procesal y los trámites de gestión del expediente, lo que incluye los aspectos referentes a la caducidad.

SCJ-PS-25-0225
Exp. núm. 064-2021-ECIV-00176
Partes: [redacted] vs. Cosenza Properties, S. A.
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CADUCO
Ponente: [redacted]

4) El párrafo I del artículo 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, advierte que: *El acto de emplazamiento será depositado por cualquiera de las partes en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de notificación al último emplazado*. Este plazo es calificado como franco, ya que inicia a correr a partir de la fecha de un acto de notificación.

5) Empero, al tenor del párrafo II del mismo artículo 20 de la Ley núm. 2-23: *Pasados quince (15) días hábiles a contar del depósito del recurso de casación, sin que se produzca el señalado depósito del acto de emplazamiento, la Corte de Casación estará habilitada para pronunciar la caducidad del recurso, de oficio o a pedimento de parte*. En efecto, dicho plazo no es franco por computarse a partir del depósito del memorial de casación.

6) La falta de depósito del acto de emplazamiento puede obedecer a que la parte recurrente no cumpla con la notificación de esta actuación procesal o, aun habiéndolo hecho, no sea aportado oportunamente en casación por ninguna de las partes, pues en ambos casos su ausencia en el expediente en los plazos previstos legalmente hace presumir su inexistencia. Asimismo, la enunciada caducidad puede producirse en el escenario en que el depósito del acto de emplazamiento se realice fuera del plazo establecido en el indicado párrafo II del artículo 20.

7) Acorde con el artículo 82 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, el plazo de días hábiles se computa a partir del día hábil siguiente de la notificación o de la

SCJ-PS-25-0225
Exp. núm. 064-2021-ECIV-00176
Partes: [redacted] vs. Cosenza Properties, S. A.
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CADUCO
Ponente: [redacted]

actuación que marca el punto de partida.

8) En el caso que nos ocupa, el memorial de casación fue depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 13 de febrero de 2023, siendo por consiguiente el último día hábil (no franco) para el depósito del acto de emplazamiento notificado a la parte recurrida, 6 de marzo de 2023. Sin embargo, en el expediente no se ha realizado el referido depósito.

9) De lo precedentemente expuesto resulta que dicha circunstancia habilita a esta Corte de Casación a pronunciar, de oficio, la caducidad del presente recurso de casación, al tenor del párrafo II del artículo 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, tal como se dispondrá en el dispositivo de esta sentencia.

10) Al tenor del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, las costas del proceso pueden ser compensadas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 19, 20, 55, 92 y 82 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

SCJ-PS-25-0225
Exp. núm. 064-2021-ECIV-00176
Partes: [redacted] vs. Cosenza Properties, S. A.
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CADUCO
Ponente: [redacted]

FALLA

PRIMERO: DECLARA CADUCO el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 036-2022-SSEN-03094, dictada en fecha 26 de diciembre de 2022, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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 secretario que figuran en la estampa.*