SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, [redacted]o, [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 del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la Lcda. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Los Campeches, S.R.L., debidamente representada por su gerente, [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 035-2023-SSEN-00934 dictada en fecha 29 de septiembre de 2023, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

del Distrito Nacional, en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válida en cuanto a la forma: a) el recurso de apelación Principal, interpuesto por los señores [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la sentencia número 0068-2022-SCIV-00203, de fecha 18 de agosto de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional y la entidad (sic) Los Campeches, S.R.L; b) recurso de apelación incidental incoado por la entidad Los Campeches, S.R.L, en contra de la referida sentencia y los señores* [redacted] *y* [redacted]*, por haber sido incoados en cumplimiento de la normativa que rige la materia. SEGUNDO: RECHAZA en cuando al fondo, el recurso de apelación principal, interpuesto por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la sentencia número 0068-2022-SCIV-00203, de fecha 18 de agosto de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional y la entidad (sic) Los Campeches, S.R.L, por los motivos antes establecidos. TERCERO: ACOGE parcialmente en cuanto al fondo el recurso de apelación incidental, interpuesto por la entidad Los Campeches, S.R.L., en contra de la sentencia número 0068-2022-SCIV-00203, de fecha 18 de agosto de 2022, dictada por el Juzgado de Paz, Ordinario de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, y los señores* [redacted] *y* [redacted]*, y, en consecuencia: a) MODIFICA el ordinal primero, literal a, de la sentencia número 0068-2022-SCIV-00203, de fecha 18 de agosto de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, y, en consecuencia: CONDENA a la parte recurrida incidental, señores* [redacted] *y* [redacted]*, al pago de la suma de veintidós mil cuatrocientos dólares norteamericanos (US$22,400.00) más un interés judicial del 1.5% mensual a partir de la demanda y hasta la ejecución de la sentencia; b) CONFIRMA la sentencia número 0068-2022-SCIV-00203, de fecha 18 de agosto de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en sus demás aspectos. CUARTO: CONDENA a la parte recurrente principal, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrida, quienes*

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

afirman estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 20 de marzo de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 294/2024 de fecha 26 de marzo de 2024, del ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, depositado en fecha 8 de abril de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 11 de abril de 2024; y **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 316-2024 de fecha 16 de abril de 2024, del ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, depositado en fecha 17 de abril de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso al Ministerio Público y su 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 formalidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y [redacted] y como parte recurrida Los Campeches, S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que mediante contrato de fecha 9 de abril de 2018, la parte recurrente, en sus respectivas calidades de inquilina y fiador solidario, recibieron en alquiler de parte de la recurrida un inmueble por la suma de US$1,600.00 mensuales, entregando en calidad de depósito la suma de RD$79,024.00; **b)** alegando incumplimiento en el pago, la propietaria demandó a su inquilina en resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago, a propósito de lo cual, el Juzgado de Paz apoderado, mediante la sentencia civil núm. 0068-2022-ECIV-00203 de fecha 18 de agosto de 2022, acogió la demanda, ordenando la resciliación del contrato y el pago de los alquileres vencidos ascendente a U$22,400.00 dólares; **c)** la indicada decisión fue objeto de un recurso de apelación principal por parte de [redacted] y [redacted], y un recurso incidental interpuesto por la propietaria, Los Campeches, S.R.L. El tribunal de primer grado, en funciones de alzada, rechazó el recurso principal y acogió el incidental, modificando el ordinal primero, literal a), de la sentencia apelada, ordenando el pago de los US$22,400.00, más un interés judicial del 1.5% mensual, a partir de la demanda y hasta la ejecución de la sentencia; todo ello mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

Con relación a las pretensiones de la parte recurrida

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

2) En cuanto al pedimento de confirmación de la sentencia impugnada que impetra la parte recurrida, según el ordinal tercero de sus conclusiones, es pertinente retener que, de conformidad con las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, la Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de Casación, si admite o desestima los medios en que se funda el recurso, pero sin conocer del fondo del asunto, salvo en los casos excepcionalmente establecidos en esta ley. De lo esbozado se deriva que, a diferencia de lo que se suscita en las sedes de fondo, donde se realiza un juicio sobre los hechos, la contestación en casación versa en el sentido de un control a la decisión impugnada. Por tanto, se advierte que el papel de la casación y de la apelación tienen objeto y finalidades diferentes. En esas atenciones, procede desestimar la petición objeto de examen.

Medios de casación

3) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** Falta de base legal, violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva por desconocer el efecto devolutivo del recurso de apelación civil; **segundo:** Desnaturalización de los hechos y violación a la tutela judicial efectiva por no reconocer las acreencias existentes a favor de los señores [redacted] y [redacted]; **tercero:** Falta de base legal y errónea aplicación del derecho por no compensar las deudas recíprocas de las partes conforme el artículo 1290 del Código Civil; **cuarto:** Desnaturalización de los hechos

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

y errónea aplicación del derecho por la inobservancia de la circunstancia de fuerza mayor que operó durante la ejecución del contrato; **quinto:** Violación al test de debida motivación por ausencia de razonamientos propios, concretos y precisos.

Sobre el interés casacional

4) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

5) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto

alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* el interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

6) La parte recurrente ha invocado como medios de casación falta de base legal, violación al debido proceso y tutela judicial efectiva, desnaturalización de los hechos y vulneración a la ley, y falta de motivos, lo cual se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que corresponde realizar un análisis directo del fondo del recurso.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

7) Las infracciones procesales se definen como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal, consideradas vicios en la motivación de parte de los jueces. Estas pueden ser: la omisión de estatuir, la falta, contradicción, incongruencia o insuficiencia de motivación, la violación a las reglas de 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.

1 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.

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

8) En el primer medio de casación la parte recurrente alega que en el recurso de apelación se alegó que el tribunal de primer grado no contempló que en el contrato de alquiler suscrito entre las partes se entregaron dos depósitos y un mes de alquiler por adelantado, para un total de US$4,800.00, a razón de un alquiler mensual de US$1,600.00, lo cual debía ser devuelto a la inquilina al momento de la terminación del contrato, lo cual fue rechazado por la alzada bajo el argumento de que no había sido objeto de valoración y examen en sede de primer grado, el pedimento concerniente a la devolución de los depósitos, a partir de lo cual se advierte un error de interpretación de las reglas que delimitan las atribuciones de los tribunales competentes para conocer de las apelaciones, principalmente la extensión del efecto devolutivo que le caracteriza. Sostiene, que de haber avalorado conforme a derecho las fundamentaciones presentadas, la corte hubiese advertido que existía un valor equivalente a US$4,800.00 en manos de la recurrida y que, por tanto, debían ser compensados de las sumas totales en ocasión de la demanda en cobro de alquileres, lo cual fue un pedimento oportunamente realizado en el marco de los debates. En ese tenor, denuncia que con su fallo la corte violó la tutela judicial efectiva y el efecto devolutivo del recurso de apelación.

9) La parte recurrida defiende el fallo impugnado indicando que resulta improcedente las pretensiones del recurrente de compensación, ya que no tiene certeza de que la exponente sea deudora por concepto de depósitos ni conocen la cantidad exacta para ser considerada deudora; que los referidos depósitos solo pueden ser usados para cubrir daños a la

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

propiedad causados por el inquilino; que atender a sus pretensiones violentaría el principio de inmutabilidad del proceso, así como también el derecho de defensa y el doble grado de jurisdicción, ya que la censura de la jurisdicción superior no puede ejercer más que sobre el terreno exacto en que han sido colócalos los jueces de primera instancia.

10) En cuanto a la situación procesal denunciada, la sentencia impugnada contiene lo siguiente: *Finalmente, denuncia la parte recurrente que invoca como sexto medio de recurso que la sentencia atacada no consideró los tres depósitos realizados por los inquilinos al momento de la suscripción del contrato. En relación con este particular este tribunal considera que, si bien es cierto que los depósitos figuran en beneficio de los inquilinos, no menos cierto es que el pedimento sobre la devolución de los mismos no fue un tema que dilucidara en primer grado durante el curso de la instancia, y consecuentemente, queda fuera de la valoración de esta jurisdicción, estableciendo la norma que regula la materia un procedimiento particular para obtener su devolución. En este caso, este tribunal ha podido verificar que el juez a-quo valoró y examinó las pruebas aportadas por las partes en su justa dimensión, haciendo una correcta apreciación de los hechos y aplicación de la normativa y aplicable, no habiendo el denunciado recurrente probado ninguno de los medios en su recurso, por lo que, no habiéndose verificado las irregularidades denunciadas, procede rechazar el presente recurso, tal como se indicará en la parte dispositiva.*

11) Según resulta de la sentencia recurrida, la parte apelante principal, [redacted] y [redacted], presentó a la corte de apelación, entre otras, las siguientes conclusiones: ... *Séptimo: en atención al efecto devolutivo del recurso de apelación, ordenar la*

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

exoneración de hasta cinco (5) meses de alquileres vencidos y no pagados de los meses restantes hasta la entrega de las llaves a favor de mis requirentes, ordenando el pago la entrega de llaves y posesión física del inmueble; Octavo: Acordar un plazo de gracia de dieciocho (18) meses, o del período que este honorable tribunal entienda justo, razonable y proporcional, contados a partir de la notificación de la sentencia para el pago de los valores correspondientes; Noveno: Compensar las sumas a imponer por la sentencia a intervenir, la totalidad de cuatro mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US$4,800. 00), correspondientes a la totalidad de los valores entregados en el depósito... Igualmente hace constar el fallo criticado que el recurso de apelación principal se justificaba en *...que la sentencia atacada no consideró los 3 depósitos por la suma de US$1,600.00, cada uno, efectuados por la señora* [redacted]*, cuya devolución había sido contemplada en el artículo segundo, párrafo 1 y II del contrato de alquiler.*

12) Cabe destacar, en cuanto a lo que aquí se analiza, que es de principio que los tribunales deben responder todas las conclusiones explícitas y formales de las partes, sea para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos pertinentes, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales, lo mismo que las conclusiones que contengan una demanda, una defensa, una excepción, un medio de inadmisión, o la solicitud de una medida de instrucción.

13) En el ámbito de nuestro derecho ha sido juzgado que el recurso de apelación constituye una vía de reformación que tiene por objeto la valoración del caso concreto en la forma que se apoderó al tribunal *a quo*, con las limitantes que disponga la parte apelante en el

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

acto introductivo. En ese tenor, no corresponde a la Corte de Apelación (en este caso, la alzada) hacer juicio al fallo apelado, como lo hace esta Corte de Casación, sino que su actuación tiene por finalidad conocer del caso en las mismas condiciones en que fue apoderado el juez de primer grado, valorando las cuestiones de hecho y de derecho aplicables y decidiendo de forma definitiva el asunto que es sometido a su escrutinio. Esto responde, igualmente, al principio del doble grado de jurisdicción consagrado en nuestra Carta Magna[2].

14) Según resulta de la técnica de adopción de motivos, es posible la confirmación de una sentencia dictada en sede de primer grado en todas sus partes[3]. Sin embargo, al ejercer esta facultad la alzada debe formular y desarrollar una argumentación propia que deje ver con claridad si ciertamente se trata de motivaciones correctas las que asumió el primer tribunal, de forma tal que el derecho a fundamentar que involucra este recaudo procesal no sea vulnerado, como producto de un ejercicio vago y automático. En ese sentido, la decisión impugnada no puede ser imprecisa y ambigua cuando se ejerce la técnica de adopción de motivos.

15) En la contestación que nos ocupa, se advierte de la sentencia impugnada que la alzada limitó su análisis del recurso de apelación a la valoración de si tenían asidero los vicios invocados por la parte apelante contra la sentencia de primer grado, sin encontrarse en el

2 Artículo 69, numeral 9.
3 SCJ 1ra. Sala núm. 25, 13 junio 2012, B. J. 1219.

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

ejercicio del uso de la técnica de adopción de motivos, lo cual transgrede el efecto devolutivo del recurso de apelación.

16) Igualmente, se advierte que, con su razonamiento, concerniente a que la pretensión tendente al reconocimiento de los valores entregados en calidad de depósito no fue debatida en primer grado y que, en tanto, quedaba fuera de la valoración de su jurisdicción, la alzada también incurre en violación al efecto devolutivo, debido a que se abstuvo de dar respuesta a dicha pretensión, sea para acogerla o para rechazarla, partiendo del hecho que, desde el punto de vista de la normativa propia del orden procesal -contenida en el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil-, rige que si bien es cierto existe la prohibición de plantear medios nuevos en grado de apelación, el texto enunciado es válido impulsarlo por primera vez en grado de alzada cuando los mismos conciernen al derecho de defensa[4].

17) De la situación expuesta se deriva que la alzada incurrió en la infracción procesal denunciada. En esas atenciones, procede acoger el medio objeto de examen y consecuentemente anular la sentencia impugnada.

18) De conformidad con el párrafo V del artículo 36 de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la

4 SCJ, núm. 2880/2021, de fecha 27 de octubre 2021

misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

19) Cuando el recurso de casación es decidido por violación de una regla procesal cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, conforme al artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, las costas pueden ser compensadas, y así lo declara el tribunal.

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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 035-2023-SSEN-00934, dictada en fecha 29 de septiembre de 2023, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, [redacted]*o,* [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.*

SCJ-PS-25-0255
Exp. núm. 0068-2022-ECIV-00296
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Los Campeches, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]o