PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: 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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 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 abogado constituido y apoderado especial al Licdo. [redacted]; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Constructora Al Bienestar, [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado al Licdo. [redacted].; de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 037-2023-SSEN-01078 de fecha 28 de diciembre de 2023, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación, interpuesto por el señor el señor* [redacted]*, en contra de la sentencia 0068-2022-SCIV-00242, de fecha 7/9/2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, a favor la Empresa Constructora Al Bienestar, S.R.L., mediante acto número 667/2022, de fecha 28/10/2022, instrumentado por el ministerial* [redacted]*, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por haber sido incoado conforme a los textos legales que rigen la materia. Segundo: Rechaza en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, interpuesto por el señor* [redacted]*, en contra de la sentencia 0068-2022-SCIV-00242, de fecha 7/9/2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, a favor la Empresa Constructora Al Bienestar, S.R.L., mediante acto número 667/2022, de fecha 28/10/2022, instrumentado por el ministerial* [redacted]*, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; confirmando en todas sus partes la decisión recurrida, por los motivos antes expuestos. Tercero: Condena al pago delas costas a la parte recurrente en favor y provecho del* [redacted]*, quien declara haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 26 de febrero de 2024; **b)** acto

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

núm. 248/2024, contentivo de emplazamiento, instrumentado el 1ro., de marzo de 2024 por el ministerial [redacted], depositado el 8 de marzo de 2024; **c)** memorial de defensa depositado el 11 de marzo de 2024; **d)** acto núm. 181/2024, contentivo de notificación de memorial de defensa, instrumentado el 13 de marzo de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 15 de marzo de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida Constructora Al Bienestar, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierte lo siguiente: a) el litigio tuvo su origen en una demanda en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato y desalojo incoada por la recurrida contra las partes recurrentes; b) esta demanda fue acogida mediante sentencia

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

civil núm. 068-2022-SCIV-00242, de fecha 7 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, la cual condenó a las partes demandadas a pagar RD$814,320.00, más los meses vencidos y no pagados desde la interposición de la demanda hasta el desalojo formal de la vivienda, a favor de la demandante; c) la decisión fue objeto de un recurso de apelación interpuesto por la parte demandada original, recurso que fue rechazado, conforme los motivos que constan en el fallo ahora impugnado en casación.

Incidentes

2) Antes de examinar el fondo de la contestación, procede ponderar el pedimento realizado por la parte recurrida en su memorial de defensa, donde solicita la inadmisión del presente recurso por no cumplir con la cuantía de los 50 salarios mínimos pues la condena de la sentencia versa sobre los RD$814,320.00, que no supera la cuantía requerida.

3) La parte recurrente de forma defensiva indica que con leer la parte dispositiva de la sentencia del juez de paz, en la letra A y B, se condena al pago del monto RD$814,320.00 y luego condena al pago de los meses vencidos desde el curso de la demanda y hasta que el propietario tome posesión del inmueble a razón de la suma de RD$62,640.00, que conforme al acto No. 2751/2023 de embargo retentivo trabado por la sociedad Constructora Al

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Bienestar, [redacted]., en fecha 20 de octubre de 2023, el monto ascendía a la suma de RD$1,566,000.00, que desde esa fecha hasta la interposición del recurso han transcurrido varios meses de donde resulta que el medio propuesto es infundado en razón de que se supera el monto mínimo del más alto del sector privado como lo hemos expresado.

4) Conforme dispone el artículo 11 incisos 3 y 4 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023: *No podrá interponerse recurso de casación, sin perjuicio de las disposiciones legales que lo excluyen, contra: (…) 3) Las sentencias que resuelven demandas que tienen por objeto exclusivo obtener condenas pecuniarias, restitución o devolución de dinero, cuya cuantía debatida en el juicio en única o en última instancia, no supere la suma equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento de la interposición del recurso. En la determinación de esta cuantía solo se tomará en cuenta los montos que interesan a la parte recurrente en su demanda principal, adicional o reconvencional, según corresponda, salvo solidaridad o indivisibilidad, sin computar los accesorios. En materia laboral aplica el régimen de la cuantía dispuesto por el Código de Trabajo; 4) Las sentencias dictadas en materia de cobro de alquileres cuando la suma reclamada no supere la cuantía señalada en el numeral 3, aun cuando el aspecto del cobro sea accesorio a otra pretensión.*

5) En ese sentido, el mandato legal enunciado, visto desde su ámbito y alcance procesal requiere determinar: ***(i)*** cuál era el régimen de salario mínimo más alto establecido para el

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

sector privado que regía al momento de interponerse el presente recurso, y ***(ii)*** si la cuantía debatida en el juicio en única o última instancia, sin accesorios, excede el monto resultante de los cincuenta (50) salarios de entonces.

6) En cuanto al primer aspecto es preciso advertir que la Resolución núm. 01-2023, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 8 de marzo de 2023, dispuso un aumento en la tarifa del salario mínimo para el sector privado a ser ejecutado de forma escalonada: a partir del 1ro. de abril de 2023 el salario mínimo más alto sería de veinticuatro mil ciento cincuenta pesos dominicanos con 00/100 (RD$24,150.00) mensuales, mientras que a partir del 1ro. de febrero de 2024, veinticuatro mil novecientos noventa pesos dominicanos con 00/100 (RD$24,990.00) mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, el 26 de febrero de 2024, estaba vigente la segunda tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de un millón doscientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,249,500.00). En esas atenciones, para que sea admitido el recurso extraordinario de casación es imprescindible que la cuantía disputada en sede de apelación sobrepase la cantidad enunciada.

7) Según resulta de la decisión censurada, el Juzgado de Paz acogió la demanda primigenia, en el sentido de condenar a los demandados al pago del monto de RD$814,320.00, por concepto de los meses de alquileres vencidos y no pagados, más las

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia a intervenir, a razón de RD$62,640.00 mensual, siendo dicha decisión apelada por los hoy recurrentes con la finalidad de que se revocara. Así las cosas, la cuantía principal discutida en la jurisdicción de alzada es la referida, esto es, RD$814,320.00, por el concepto antes indicado más las mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia a intervenir.

8) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante la corte *a qua* ascendía a RD$814,320.00, correspondiente a meses de alquileres vencidos (conforme la sentencia de primer grado), más RD$1,503,360.00, por las mensualidades exigibles desde febrero de 2022 hasta el 26 de febrero de 2024 —fecha de interposición del presente recurso de casación— a razón de RD$62,640.00 mensual, suma que en total la cual excede el valor equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso de casación, de conformidad con las disposiciones previstas en el numerales 3 y 4 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación. En consonancia con lo expuesto, procede rechazar el medio de inadmisión plateado por el recurrido, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

Medios de casación

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

9) La parte recurrente invoca el siguiente medio: **único:** infracción de norma jurídica, violación del artículo 1134 del Código Civil, 141 del Código de Procedimiento Civil, falta de motivos, no ponderación de documentos.

Sobre el interés casacional

10) La parte recurrida solicita además la inadmisibilidad del recurso por no haberse demostrado el interés casacional.

11) La parte recurrente defiende el recurso bajo el argumento de que ha expuesto suficientemente los motivos por los cuales la sentencia debe de ser casada, y los fundamenta en el artículo 12 de la ley 2-23, así como en el artículo 1134 del Código Civil, entre otras normas que expuso en el medio de casación para sostener que existe relevancia o interés en que la sentencia recurrida deba ser casada por los vicios expuestos.

12) 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 potenciado sobre la base de un 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

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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.

13) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10 1 ; y, *iii)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

14) La parte recurrente ha propuesto como medio de casación, infracción de norma jurídica, violación del artículo 1134 del Código Civil, 141 del Código de Procedimiento

1 Estas materias son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Civil, falta de motivos, no ponderación de documentos, los cuales 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 procede rechazar el medio de inadmisión planteado por el recurrido y en consecuencia realizar un análisis directo del fondo del recurso.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

15) Las infracciones procesales, han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

16) En el desarrollo de su medio de casación la parte recurrente argumenta, en esencia, que el tribunal *a qua* incurrió en una mala aplicación del artículo 1134 del Código Civil, al no aplicar reglas elementales establecidas en la convención por los contratantes, tales como: 1.- En el contrato de alquiler, las partes acordaron que su relación jurídica de inquilinato estaría limitada a un espacio de tiempo, que en este caso sería de un (1) año, condicionando

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

la existencia de la continuidad de su relación en caso de prolongación a que el inquilino antes de la llegada del término anteriormente señalado le expresara por escrito al propietario su deseo de continuar, y en caso de que el propietario aceptara la continuidad de la relación de inquilinato se estaría realizando un nuevo contrato de alquiler con otras condiciones; 2.- el contrato de arrendamiento de local realizado es de fecha 20 de septiembre de 2010, y la demanda fue interpuesta por la recurrida en fecha 28 de enero de 2022.

17) En el mismo ámbito de su argumentación sostiene que, el juez que conoció de la apelación estableció que de las documentaciones que valoró no encontró pruebas de que el recurrente haya desalojado o entregado el inmueble, de donde resulta que dicho juez no ponderó o valoró el contrato de arrendamiento o alquiler que regula las relaciones de las partes, pues deben haber recibos que establezcan la continuidad de la relación de inquilinato, tales como el deseo de este de seguir ocupando el inmueble, que debió realizarlo por escrito como lo estipula el contrato con una anticipación de 60 días antes de la expiración del contrato que era por un año, esto demuestra que el inquilino no continuó con su relación de inquilinato y que lo sucedido en la especie es una trama realizada por la sociedad Constructora Al Bienestar, [redacted], con la finalidad de afectar el patrimonio de los recurrentes, estos hechos así expuestos reflejan sin la menor duda que el juez que conoció de la apelación infringió la norma jurídica, desconociendo la autonomía de la

voluntad de las partes, de donde resulta que la corte no motivó su decisión violando así el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

18) La parte recurrida solicita el rechazo del recurso aduciendo, en síntesis, que es un hecho no controvertido, que en fecha 20 de septiembre de 2010, la recurrida, suscribió un contrato de alquiler con la recurrente para uso exclusivo de dealer de venta de vehículo de motor, que la recurrente basa sus escasos motivos, señalando que firmó un contrato de arrendamiento con el recurrido en la fecha indicada y que era por un tiempo de 1 año, acondicionado la existencia de la continuidad de su relación en caso de prolongación a que el inquilino antes de la llegada del término anteriormente señalado le expresara por escrito al propietario su deseo de continuar; y que en caso de que el propietario aceptara la continuidad de la relación de inquilinato, se estaría realizando un nuevo contrato de alquiler con otras condiciones; y como no se firmó otro contrato alega el recurrente que él no es inquilino.

19) En el mismo ámbito de su argumentación sostiene la recurrida que tanto el juez de paz, como el juez *a quo*, rechazaron dichos alegatos dando motivos claros y precisos, basados en las pruebas sometidas al debate, ponderando la existencia de un contrato de alquiler, una certificación del banco agrícola de no pago de alquiler, y la no existencia del comprobante de pago por parte del inquilino de haber cumplido con su obligación de

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

pago; que contrario a lo alegado por el recurrente, el artículo 1738 del Código Civil establece: "Si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato; cuyo efecto se regula por el artículo 1736, que hace relación a los arrendamientos que se hicieron sin escrito", lo que implica que cuando opera la indicada figura jurídica el arrendatario no es desplazado, sino que por el contrario se mantiene en posesión de la cosa dada en arrendamiento; que conforme las disposiciones contenidas en el artículo 1315 del Código Civil reza que toda persona que acude a la justicia a reclamar que se cumpla una obligación deberá probar su pretensión.

20) El fallo impugnado se fundamenta en los motivos que se transcriben a continuación:

> *(…) En cuanto al fondo, la parte recurrente fundamenta sus pretensiones en los motivos siguientes: a) Que cabe preguntarse ¿el señor* [redacted] *continuó en el inmueble más de un año? ¿el señor* [redacted] *notificó al propietario por escrito con sesenta (60) días de anticipación que continuaría con el alquiler? ¿el señor* [redacted] *negoció nuevamente con la sociedad Constructora Al Bienestar, S.R.L.?; b) Que todas las preguntas anteriores se responden con no, no y no, porque sí el contrato tenía una duración de un año (1), no es verdad que sí el señor* [redacted]*, tal y como se estableció no notifica al propietario es evidente que no se quedaría en el inmueble, ahora sí lo hiciera, es decir, notificara al propietario su intención de continuar con el alquiler del inmueble se realizaría un nuevo contrato con las condiciones modificadas tal y como lo contempla dicho contrato de arrendamiento; c): Que en ese sentido sí el señor* [redacted]*, está ocupando el inmueble como dice la sociedad Constructora Al Bienestar,*

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *S.R.L hoy demandante, sería muy fácil para ella presentar el acto de alguacil o la comunicación por escrito realizada por el señor* [redacted]*, comunicándole su intención de quedarse en el inmueble o también por qué no, el nuevo contrato que se realizaría con las condiciones modificada tal y como lo dice la cláusula séptima párrafo II. (…) Como medios de impugnación la parte recurrente, el señor* [redacted]*, ha establecido que el juez a-quo no valoró adecuadamente las pruebas de los hechos en la sentencia recurrida, interpretando erradamente los hechos y aplicado mal el derecho. 10. Del examen dela sentencia impugnada se evidencia que el tribunal a-quo basó su decisión en los documentos que se hallaban presentes al momento de tomar su decisión, por medio de los cuales estableció la existencia de un contrato de alquiler de fecha 20/9/2010, suscrito entre la Empresa Constructora Al Bienestar, S.R.L. (propietario) y el señor* [redacted] *(inquilino), advirtiéndose el incumplimiento de la obligación en cuanto al pago de los alquileres, toda vez que la misma no aportó pruebas de haber cumplido con su obligación, o algún depósito consignado en el Banco Agrícola, de conformidad con lo establecido en el artículo 1315 del Código Civil. El Código Civil Dominicano establece en su artículo 1738 lo siguiente: "Si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato; cuyo efecto se regula por el artículo 1736, que hace relación a los arrendamientos que se hicieron sin escrito". Que el tribunal de las pruebas aportadas por la parte recurrente no ha podido verificar que el inmueble antes descrito, objeto de la demanda haya sido desalojado o entregado a la parte recurrida; aportando la parte recurrida los elementos de pruebas ponderados por el juez a-quo para arribar a su decisión y que al ser examinados por esta alzada se determina que la decisión atacada contiene motivos suficientes, que la sentencia impugnada no ha incurrido en los vicios señalados por el recurrente y que, por el contrario, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho (…).*

21) En cuanto al aspecto relativo a la falta de motivación, ha sido juzgado que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia[2].

22) Según se deriva del fallo impugnado la alzada para adoptar su decisión valoró los documentos que fueron aportados en sede de primer grado, así como los depositados en ocasión del recurso juzgado a la sazón, a saber: a) el contrato de alquiler suscrito en fecha 20 de septiembre de 2010, entre la Constructora Al Bienestar, [redacted]. y el señor [redacted], mediante el cual la primera parte alquiló a la segunda por el término de (1) un año el inmueble descrito como una porción de terreno con una extensión superficial de 400.75 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref- 780, del Distrito Catastral número 4, del Distrito Nacional; b) el recibo de pago de fecha 20 de septiembre de 2010, según el cual el ahora recurrente pagó la cantidad de RD$118,000.00 por concepto de (2) dos meses de alquiler del inmueble descrito precedentemente, mediante cheque núm. 0379, del Banco de Reservas; y c) certificación de no pago de alquileres, de fecha 16 de marzo de 2022, expedida por el Banco Agrícola, donde consta que [redacted] no consignó fondos por concepto de alquiler a favor de Constructora Al Bienestar, [redacted].

[2] SCJ 1ra. Sala núm. 0450/2020, 25 marzo 2020, boletín inédito, ([redacted] vs. Yris [redacted]).

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

23) Al amparo de la aludida documentación, el tribunal *a qua* retuvo que lo convenido entre las partes consistió en un contrato de arrendamiento, sin que fuera demostrado con los documentos aportados que el actual recurrente haya honrado su compromiso de pago y que, de cara a sus alegatos, este demostrara que dicho contrato no fuera renovado, conforme a lo consagrado por los artículos 1738 y 1736 del Código Civil, pues no fue aportada ninguna documentación que evidenciara que se efectuó la entrega del inmueble al recurrido o que este haya sido desalojado.

24) En atención a lo expuesto y contrario a lo invocado por la recurrente, no se advierte que la alzada con su fallo se apartara del marco de legalidad al confirmar la decisión que acogió la demanda en cuestión, derivando como razonamiento decisorio que los argumentos del recurrente no fueron avalados con alguna documentación que sustentara sus pretensiones, lo cual es cónsono con las disposiciones establecidas por el artículo 1315 del Código Civil.

25) En ese sentido, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, sino que esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar el medio de casación objeto de examen y consecuentemente rechazar el presente recurso de casación.

26) Las costas procesales pueden ser compensadas si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, por aplicación combinada de los artículos 131 del Código de Procedimiento Civil y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, conforme se hará constar en el dispositivo.

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, los artículos 10, 12, 13, 28, 29, 54 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y artículo 1315 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 037-2023-

SCJ-PS-25-0258
Exp. núm.: 068-2022-ECIV-00030 (2024-R0088217)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Constructora Al Bienestar, S.R.L.
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

SSEN-01078 de fecha 28 de diciembre de 2023, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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.*