SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
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 **31 de marzo 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], quien tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

Contra la sentencia civil núm. 129-2024, dictada el 1° de abril de 2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Se rechaza el recurso de apelación interpuesto, incoada (sic) por el señor* [redacted]*, en contra la sentencia civil no. 1530 2023-SSEN-00182, de fecha 31 del mes de marzo del año 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, por los motivos argüidos en el cuerpo de la presente disposición, y en consecuencias confirma en todas sus partes la sentencia recurrida. SEGUNDO: Condena a la parte demandada, señor* [redacted]*, al pago de las costas del proceso y ordena su distracción a favor y en provecho del licenciado* [redacted]*, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 22 de julio de 2024; **b)** emplazamiento mediante acto núm. 1721/24 de fecha 24 de julio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 31 de julio de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 1° de agosto de 2024; **d)** notificación del memorial de defensa mediante acto núm. 2035/2024 de fecha 5 de

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

agosto de 2024, instrumentado por la ministerial [redacted], depositado en fecha 5 de agosto de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación de los recursos 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 figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierten los eventos siguientes: **a)** [redacted] alquiló a [redacted] un local comercial ubicada en la avenida Prolongación Constitución núm. 17 (antigua Hacienda Fundación), por la suma de RD$27,500.00 mensuales con una duración de un año; **b)** el 13 de abril de 2021, [redacted], mediante notificación por ministerio de alguacil, le comunica a [redacted], la intención de

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

no renovar el contrato de alquiler por la llegada al término, así como el interés de venderle el inmueble confiriéndole un plazo de treinta días a los fines de replicar la oferta de venta, y en caso de no interesarle le otorga tres meses para desocuparlo; **c)** pasado el tiempo otorgado y no habiendo recibido el inmueble demandó en resolución de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios al ahora recurrente, acción que fue acogida, ordenando la resciliación del contrato de alquiler, y, por vía de consecuencia, condenando al demandado original al pago de la suma de RD$400,000.00 por concepto de daños y perjuicios irrogados por el tiempo transcurrido para desocupar el inmueble, así como el desalojo del inquilino y de cualquier otra persona que este ocupando el local, mediante sentencia civil núm. 1530-2023-SSEN-00182 de fecha 31 de marzo de 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal; **d)** el indicado fallo fue recurrido en apelación por el demandado original, el cual, en virtud de la sentencia ahora impugnada en casación, fue rechazado por la corte *a qua* y, en consecuencia, confirmada la decisión de primer grado.

En cuanto al pedimento incidental de la parte recurrida

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

2) La parte recurrida plantea, principalmente, que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no cumplir con el requisito del artículo 11, numeral 3, de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, al no superar la suma reconocida los cincuenta (50) salarios mínimos más alto en el sector privado vigente para su interposición.

3) La parte recurrente no hizo defensa respeto de la pretensión objeto de examen, no obstante haberle sido notificado el memorial de la parte recurrida, según el acto núm. 2035/2024, de fecha 5 de agosto 2024, del ministerial [redacted], de estrados del Juzgado de Paz de San Cristóbal, al amparo de lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley núm. 2-23.

4) Conforme el artículo 11 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

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

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".

5) En el caso que nos ocupa, se advierte que la sentencia impugnada si bien fue dictada en materia de resciliación de contrato, el objeto principal que motivó el litigio no fue la falta de pago, sino la llegada del término del contrato, y la suma reconocida fue requerida de manera accesoria como reparación de daños y perjuicios, por lo que no ha lugar a retener la situación procesal de inadmisibilidad basada en la cuantía del proceso. En esas atenciones, procede desestimar la pretensión incidental objeto de examen, valiendo deliberación dispositiva.

6) 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*[1] la sentencia impugnada.

[1] Resaltado nuestro.

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

7) A propósito del pedimento realizado por la parte recurrida, esta Primera Sala, de conformidad con las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, tiene a bien aclarar que 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 donde se desprende que, a diferencia de lo que sucede ante los jueces del fondo, en el debate en casación no se examinan los hechos, esto es, que el objeto del recurso no versa sobre las pretensiones originarias de las partes, sino más bien de un proceso seguido contra la decisión misma, pues se trata, para el juez de la casación, de verificar si la sentencia que le ha sido diferida ha sido dictada de conformidad con la ley y la Constitución; en caso de no serlo, la solución procesal correspondiente sería casarla, en el escenario contrario, sería rechazar el recurso de casación; una vez aclarado este particular procede la cognición de los medios que fundamentan este recurso.

Sobre los medios de Casación

8) La parte recurrente propone como medio de casación los siguientes: **primero**: errónea valoración de la prueba; **segundo**: mala aplicación de derecho.

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

Sobre el presupuesto de admisibilidad relativo al interés casacional del recurso de casación

9) 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.

10) 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

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[2]; y, *iii)* además, 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.

11) La parte recurrente ha invocado como medio de casación la errónea valoración de la prueba, sustentado sobre la base de que, la corte *a qua* no ponderó el hecho de que la parte recurrida le notificó la intención de no renovar el contrato de alquiler tres meses después de haber operado la tácita reconducción sin otorgarle el plazo indicado por la ley para desalojar el inmueble arrendado, y, la mala aplicación del derecho, al reconocer de manera accesoria una indemnización por daños y perjuicios que no fueron acreditados; vicios que 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 su análisis por estar revestido de interés casacional presunto.

[2] 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-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

12) Las infracciones procesales se definen como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal, consideradas como vicios en la motivación de parte de los jueces. Estas pueden ser, entre otras: la omisión de estatuir, la falta, contradicción, incongruencia o insuficiencia de motivación, la violación a las reglas de competencia funcional o por razón de la materia, así como la vulneración a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

13) En el desarrollo del primer medio de casación la parte recurrente sostiene que la corte *a qua* hizo un ejercicio limitado de las obligaciones contraídas por las partes en el contrato de alquiler al interpretar que la llegada del término de dicho contrato producía la terminación del mismo y que con la sola notificación de la intención de no renovación bastaba, ignorando que las condiciones contractuales se mantenían por efecto de los pagos de alquiler que realizaba a la recurrida y del contrato verbal generado por la tácita reconducción. Igualmente, señala que la alzada ignoró que la recurrida no le otorgó el plazo de 180 días que establece el artículo 1736 del Código Civil para el desalojo de locales comerciales, sino que realizó la notificación de no

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

continuar con las obligaciones contractuales tres meses después de haber operado nueva vez la renovación, esto es, en fecha 3 de abril de 2021.

14) La recurrida, por su parte, defiende la sentencia impugnada señalando que, contrario a lo alegado, la alzada no incurrió en la violación aducida, sino que una vez valoradas las pruebas que le fueron sometidas a su escrutinio, determinó que el contrato de alquiler se encontraba ventajosamente vencido.

15) La sentencia impugnada rechazó el recurso de apelación interpuesto por la hoy recurrente en base a los motivos siguientes:

> *Que, al esta Corte analizar el recurso que le fue apoderado, pudo observar que la demanda en resolución de contrato de alquiler por la llegada al término y reparación y perjuicios, que entre los señores recurrente y recurridos existió un contrato de alquiler de un local comercial de block y hormigón, con división interna de bloques, madera y plywood decorativo de unos 60 metros cuadrados, más espacio de terreno de unos 800 m2,* [redacted]*, Lic.* [redacted]*; que dicho contrato tenía una vigencia de un año 01 del mes de enero del 2019 al 01 de enero del 2020. Que del acto en 1043, de fecha 03 del mes de abril del año 2021, le notifica con relación al término del contrato de alquiler y ofrecimiento de venta en razón del comprador privilegiado; con el que evidencia la intención de venta y vencimiento del contrato; así como a través del acto 20-1-2020, de fecha 29 de enero del año2020, le íntima y pone en mora y resciliación de contrato de*

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

> *alquiler, donde se observa que le fue notificada dicha actuación procesal el mismo mes y año del vencimiento del contrato de alquiler de fecha 02 del mes de enero 2019, que da vigencia a dicho contrato desde el día 01 de enero del 2019 al 01 de enero del 2020. Que al este tribunal de alzada analizar los actos procesales notificados al hoy recurrente, (acto 14-1-2021, de fecha 11 del mes de enero del 2021, consistente en el acto recordatorio de vencimiento de contrato de alquiler y primera puja. para venta de local; acto 1043, de fecha 13 del mes de abril del 2021, que notifica el término del contrato de alquiler y ofrecimiento de venta en razón del comprador privilegiado, y el acto 20-1-2020, de fecha 29 del mes de enero del año 2020, que intima, la puesta en mora y resciliación de contrato de alquiler), a fin de que abandone o compre el inmueble contratado, y el mismo no ha obtemperado, no obstante, el recurrido estar provistos de la titularidad del referido inmueble, y con contrato de alquiler vencido ventajosamente, de lo que deviene que al juez fallar como lo hizo interpretó de una manera correcta a las normas procesales que rigen la materia, por lo que la sentencia recurrida debe ser confirmada, y por consiguiente rechazar dicho recurso.*

16) Según resulta de la sentencia impugnada, la corte de apelación confirmó la sentencia dictada en sede primer grado que había ordenado la resciliación del contrato de alquiler de fecha 2 de enero de 2019 y el desalojo del inquilino, hoy recurrente, tras retener que los plazos y formalidades requeridos en esta materia fueron cumplidos satisfactoriamente.

17) En el expediente que nos ocupa constan los documentos que fueron valorados en sede de apelación, los cuales se examinan en esta sede en el ámbito del vicio de errónea valoración de que se alega, a partir de los cuales se advierte que el contrato

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

de alquiler suscrito entre las partes en fecha 2 de enero de 2019, fue pactado en el término de un año a partir de la fecha de su concertación hasta el 1° de enero de 2020, según el contenido de la cláusula (duración), sin que a la fecha convenida como término ninguna de las partes denunciara su culminación, quedando en posesión el inquilino del inmueble hasta que el 1° de enero de 2021. Asimismo, mediante acto núm. 1043 de fecha 13 de abril de 2021, del protocolo del ministerial [redacted], de estrados del Juzgado de Paz de San Cristóbal, a requerimiento de [redacted], le fue notificado a [redacted], la no renovación del contrato, y en fecha 7 de agosto de 2021, fue interpuesta la demanda en resciliación de contrato de alquiler por la llegada del término al tenor del acto núm. 3048/2021 del ministerial [redacted], de generales antes descritas.

18) Conviene destacar que al amparo de nuestro ordenamiento jurídico rige que si llegado el término pactado en un contrato de alquiler concertado por escrito y vencido el mismo el inquilino queda y se le deja en posesión del inmueble se origina un nuevo contrato, conforme a los términos del artículo 1738 del Código Civil, lo que procesalmente implica que el contrato por escrito se convierte en una relación de inquilinato verbal por efecto de la tácita reconducción, cuyo ámbito se

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

circunscribe al artículo 1736 del cuerpo normativo enunciado que se refiere 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 estuviere en este caso, con el propósito de que el inquilino tenga la oportunidad de desalojar el inmueble en un tiempo razonable[3].

19) En el caso que nos ocupa, tal como retuvo la corte de apelación producto de una correcta valoración de la comunidad probatoria, el contrato de alquiler suscrito entre las partes llegó al término pactado el 1° de enero de 2020 y al no haber comunicado ninguna de las partes previamente su intención de no continuar con el vínculo jurídico se verificó la tácita reconducción; escenario este en que la ley establece que la convención escrita se trasmuta en un contrato verbal y de ahí la obligación de que se notificara a la inquilina el desalojo en el plazo de los 180 días previsto para los locales comerciales, según los artículos 1736 y 1738 del Código Civil.

[3] SCJ, 1ra Sala, núm. 64, 24 de febrero de 2020, [redacted]. 1311

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

20) En cuanto al cálculo de los plazos otorgados por el artículo 1736 del Código Civil ha sido juzgado en esta sede de Casación, que aun cuando la demanda haya sido incoada previo al término de los plazos otorgados, si los mismos han transcurrido al momento que el juez estatuye sobre la demanda en desalojo, la irregularidad no será pronunciada[4].

21) 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 alquiler, sino en la inequívoca voluntad de las partes de continuar con la relación contractual[5].

22) 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

[4] SCJ 1ra. Sala núm. 100, 24 febrero 2021. [redacted]. 1323.
[5] SCJ-PS-23-2397, 31 octubre 2023, B. J. 1355; SCJ-PS-22-0629, 28 febrero 2022, [redacted]. 1335.

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".

23) Asimismo, en las demandas como las de la especie, que tienen por objeto la resciliación de un contrato de alquiler por la llegada del término, los jueces de fondo solo tienen la obligación de determinar el efectivo cumplimiento de la comunicación de la voluntad del propietario al inquilino de no renovar el contrato, esto así, porque el legislador tiene como fin esencial respetar el derecho fundamental de propiedad que tiene todo propietario sobre su inmueble, cuyo derecho solo puede ser limitado por causa de utilidad pública o de interés social[6], lo que no es el caso.

24) La lectura del fallo impugnado pone de manifiesto que la corte *a qua* confirmó la decisión del tribunal de primer grado al comprobar lo siguiente: *(i)* la existencia de un contrato de alquiler suscrito entre las partes litigantes el 2 de enero de 2019, en el cual acordaron una duración de un año; *(ii)* que en fecha 13 de abril de 2021, el arrendador comunicó al inquilino su intención de no renovar el contrato de alquiler, pero a falta de entrega del local demandó la resciliación del referido contrato, sustentada en la llegada del término.

[6] SCJ-PS-23-1149, 31 mayo 2023, B. J. 1350.

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

25) Según resulta de la sentencia impugnada, se advierte que la demanda en desalojo fue interpuesta en fecha 7 de agosto de 2021, de lo que se deriva que al momento de estatuir en sede de primer grado en fecha 31 de marzo de 2023, había transcurrido el plazo 180 días establecido en el artículo 1736 del Código Civil, lo cual surtió un efecto de consolidación a la fecha de la sentencia de la corte de apelación, manteniéndose el inquilino en posesión del inmueble alquilado. En esas atenciones, la alzada juzgó en derecho, sujetándose a las reglas que regulan la materia. En consecuencia, rechaza el medio objeto de análisis.

26) En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente argumenta que, la alzada incurrió en una mala aplicación del derecho al reconocer una indemnización como daños y perjuicios los cuales no fueron acreditados, al cumplir el litigante con su obligación principal de pagar el precio acordado en el contrato de alquiler aun cuando las partes han permanecido en un litis, por cuanto, no se configura la concurrencia de uno de los elementos de la responsabilidad contractual.

27) Por su lado la parte recurrida alegó que la alzada comprobó la existencia de un daño de índole moral.

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

28) Respecto al medio que se analiza, la corte *a qua* reconoció los daños y perjuicios irrogados argumentado lo siguiente:

> *Que, respecto a la reclamación del daño y perjuicios solicitado por la parte recurrida en su demanda primogénita, esta Corte entiende, que es menester recordar que la reparación del daño y perjuicio es la justa recompensa por el daño ocasionado, pero para que este exista deben darse los tres principios principales que son, el daño, la falta y el lazo de casualidad. Que, en ese sentido, al ser una condición sine qua non para a conjugación de la tipología de responsabilidad civil que se reclama, una falta imputable. Y que, de la correlación de los actos procesales precedentemente descrito, se puede colegir que a la parte recurrente se le había advertido la entrega del local puesto en alquiles; sin que este obtemperara en la entrega, y producto de dicha negativa la parte recurrente ha ocasionado el daño aludido. Que ha sido criterio constante de nuestra Suprema Corte de Justicia, que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para acortar indemnizaciones por concepto de daños y perjuicios; en el caso de la especie ha sido demostrado que el contrato de alquiler esta ventajosamente vencido, y que el inquilino, señor [redacted], no ha accedió a la entrega no obstante notificaciones, acarreando perdida al propietario señor [redacted], y al este solicitar un daño y perjuicio de dos millones (RD$2,000,000.00) de pesos como justa reparación por haber violado dicho contrato, y el tribunal de primer grado reconocer un monto de cuatrocientos (RD$400,000.00), como justa reparación, suma que para este tribunal le resulta ser justa con las pretensiones del demandante hoy recurrido.*

29) El hecho controvertido en la dilucidación del medio bajo análisis es determinar si la corte efectuó un ejercicio de valoración sobre los requisitos de la responsabilidad civil en el caso tratado que relata un proceso en materia de

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

alquileres por la llegada del término; en consecuencia, es atinado señalar que los requisitos esenciales para el establecimiento de la responsabilidad civil contractual, conforme al criterio pacífico e ininterrumpido, son: a) la existencia de un contrato válido entre las partes, y b) un perjuicio resultante del incumplimiento del contrato[7].

30) Nuestra Corte de Casación ha sostenido que: "El arrendador está obligado a entregar el inmueble alquilado al arrendatario; de no hacerlo, el arrendatario puede demandarlo en ejecución del contrato y en daños y perjuicios.[8]"

31) En cuanto a la determinación de los daños morales, esta Corte de Casación mantuvo el criterio de que los jueces de fondo tienen un papel soberano para la fijación y evaluación del daño moral, pudiendo evaluar a discreción el monto de las indemnizaciones[9]; esta sala reiteró la obligación que tienen los jueces de fondo de motivar sus decisiones, aun cuando los daños a cuantificar sean morales; esto, bajo el entendido de que deben dar motivos concordantes que justifiquen el dispositivo de la decisión, lo cual constituye un punto nodal para los órganos jurisdiccionales como enfoque de legitimación. En ese tenor, la Corte de Casación, más que verificar

[7] SCJ-PS-23-02009, 29 de septiembre de 2023, B. J. 1354
[8] SCJ, 1ra Sala, núm. 166, 27 de octubre de 2021, [redacted]. 1331
[9] SCJ, 1ra Sala, núm. 166, 27 de octubre de 2021, [redacted]. 1331

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

si las condenaciones contenidas en la sentencia impugnada son irracionales, lo que debe constatar es que estas fueron suficientemente motivadas, pues ahí es donde se encuentra la razón de lo decidido.

32) Aunque la parte recurrente arguye que no fue probado por ante las jurisdicciones de fondo, la existencia de un daño, sobre la base de que este continúo efectuando el pago del precio acordado en el contrato de alquiler, dicha situación no conlleva una eximente, toda vez que, según se constata de la sentencia criticada la corte *a qua* confirmó la decisión dictada por el tribunal de primer grado, que otorgó la suma de RD$400,000.00 a favor de [redacted], por concepto de daños morales, asintiendo la alzada que la negativa de la parte demandada de desalojar el inmueble arrendado, causó un perjuicio al demandante, consistente en las molestias e incomodidades por él sufridas ante la no entrega del local alquilado, viéndose impedido de su uso y disfrute teniendo que incurrir en un proceso judicial, a fin de que se ejecutara la referida entrega; incurriendo en pérdidas económicas, lo que, según se verifica en ocasión de las motivaciones externadas por la corte.

33) Finalmente, no se configura el vicio invocado, al quedar evidenciado que la corte *a qua* proporcionó motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican satisfactoriamente el fallo adoptado, en aplicación de lo establecido en el artículo

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

141 del Código de Procedimiento Civil, que en esas condiciones, la decisión impugnada ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada, razón por la cual procede desestimar el medio examinado y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

34) Al tenor del párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, tal como 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; los artículos 1, 2, 5, 7, 11, 12, 16, 26, 29, 54, 92 y 95 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 1135, 1736 y 1738 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 129-2024, dictada en fecha 1° de abril de

SCJ-PS-25-0629
Exp. núm. 1530-2021-ECIV-00376 (2024-R0380768)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Resolución de contrato de alquiler por llegada al término y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

2024, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmada por: 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.*