PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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, 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 **30 de abril 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 abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; cuyas generales figuran en el expediente.

En el presente proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted]; cuyas generales figuran en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 037-2023-SSEN-01215, 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:

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

PRIMERO: Pronuncia el defecto contra la parte recurrida, señores [redacted] *y* [redacted]*; según los motivos expuestos. SEGUNDO: Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora* [redacted]*, en contra de la sentencia número 065-2022-SSEMCTIV-00085, de fecha 15/11/2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, y recurso en contra de los señores* [redacted]*, 672/2022, de fecha 05/12/2022, instrumentado por el ministerial* [redacted]*, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional; por haber sido incoada de conformidad con la normativa procesal vigente. TERCERO: En cuanto al fondo, revoca parcialmente la sentencia civil número 065-2022-SSENCIV-00085, de fecha 15/11/2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, a favor de la señora* [redacted]*, únicamente para que en los ordinales segundo y tercero de la parte dispositiva conste lo siguiente: Segundo: declara buena válida en cuanto a la forma la presente demanda en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo, incoada mediante acto núm. 688/2022 de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022 notificado por el ministerial* [redacted]*, Alguacil de Estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, Santo Domingo, por la señora Ofelia e* [redacted] *(propietaria), en contra de los señores* [redacted] *y* [redacted] *(inquilinos); y* [redacted] *(fiador solidario), por cumplir con los requisitos formales que manda la ley; Tercero: En cuanto al fondo: 1 Declara la resciliación del contrato de alquiler de fecha veintiséis (26) del mes de mayo, del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre la señora* [redacted]

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

(propietaria), y los señores [redacted] y [redacted] (inquilinos); y [redacted] (fiador solidario), por cumplir con los requisitos formales que manda la ley; Tercero: En cuanto al fondo: 1. Declara la resciliación del contrato de alguiler de fecha veintiséis (26) del mes de mayo, del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre la señora [redacted] (propietaria), y los señores [redacted] y [redacted] (inquilinos); y [redacted] (fiador solidario), que tuvo por objeto el inmueble identificado como "inmueble ubicado: [redacted], apartamento núm. 3, segundo nivel del edificio núm. 60)"; 2. Ordena el desalojo inmediato de los señores [redacted] y [redacted] (inquilinos) del inmueble en cuestión, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el indicado inmueble en ocasión del contrato de alquiler. 3. Condena solidariamente a la parte demandada, [redacted] y [redacted] (inquilinos); y [redacted] (fiador solidario), al pago de cuarenta y cinco mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$45,000.00), por concepto de las mensualidades vencidas y no pagadas correspondientes a los meses vencidos desde junio hasta agosto del año 2022, a razón de (RD$ 15,000.00) cada mes, más los meses vencidos y no pagados en el transcurso del proceso hasta el desalojo formal de la vivienda, más un 5% mensual a razón de retraso sobre el monto de los alquileres vencidos y no pagados de conformidad con el contrato". CUARTO: Confirma los demás aspectos de la decisión atacada. QUINTO: Compensa las costas del proceso, por los motivos anteriormente expuestos. SEXTO: Comisiona al ministerial [redacted], alguacil de estrados de esta sala, para la notificación de la presente decisión a las partes envueltas.

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de diciembre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 351/2024 de fecha 30 de diciembre de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 2 de enero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado fecha 8 de enero de 2025; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 22/2025, instrumentado en fecha 10 de enero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 14 de enero de 2025.

B) De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 2-23, del 27 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que la decisión será adoptada en cámara de consejo, sin necesidad de celebración de audiencia, según resulta del mandato del artículo 29 de la citada ley.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia se establece lo siguiente: **a)** la actual recurrida incoó una demanda en resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago contra el ahora recurrente, resultando apoderado el Juzgado de Paz ordinario de la Segunda Circunscripción del

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Distrito Nacional, el cual dictó la sentencia civil núm. 065-2022-SSENCIV-00085, que declaró la resciliación de contrato de alquiler, ordenó el desalojo inmediato de los señores [redacted] y [redacted] del inmueble en litis, condenándolos al pago de RD$45,000.00 por concepto de mensualidades vencidas y no pagadas desde junio hasta agosto de 2022, a razón de RD$15,000.00 cada mes, más los meses vencidos y no pagados en el transcurso del proceso hasta el desalojo formal de la vivienda, más un 5% mensual por retraso sobre el monto de los alquileres vencidos y no pagados de conformidad con el contrato; **c)** esta decisión fue recurrida en apelación por la parte demandante original, decidiendo la alzada acoger el recurso y revocar parcialmente la decisión apelada en sus ordinales segundo y tercero, en consecuencia, declaró la resciliación del contrato de alquiler, ordenó el desalojo de los demandados originales o de cualquier otra persona que se encontrase ocupando el inmueble, condenó solidariamente a la parte demandada [redacted] y [redacted] (fiador solidario), al pago de RD$45,000.00 por concepto de las mensualidades vencidas y no pagadas correspondientes a los meses vencidos desde junio hasta agosto del año 2022, a razón de RD$15,000.00 cada mes, más los meses vencidos y no pagados en el transcurso del proceso hasta el desalojo formal de la vivienda, más un 5% mensual a razón de retraso sobre el monto de los alquileres vencidos y no pagados de conformidad con el contrato, según el fallo ahora impugnado en casación.

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Sobre los presupuestos de admisibilidad ordinarios del recurso de casación

2) Previo a conocer los medios en que se fundamenta el recurso de casación, procede ponderar, en primer lugar, las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida en su memorial de defensa. En efecto, dicha parte solicita la inadmisibilidad del recurso por extemporáneo, al haber sido interpuesto fuera del plazo previsto en la ley.

3) Dicha solicitud no fue contestada por la parte recurrente, pese a habérsele notificado el memorial de defensa que la contiene, al tenor del acto núm. 22/2025, de fecha 10 de enero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], de estrados de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

4) Conforme el artículo 14 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023: *El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto. Párrafo I.- El plazo para recurrir en casación siempre será computado en días hábiles y con aumento en razón de la distancia.*

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

5) Cabe puntualizar que se entiende por días hábiles aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, según el artículo 81 de la misma ley y que en su cómputo se aplican las reglas del plazo franco y de aumento en razón de la distancia, por disposición supletoria del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil.

6) La base normativa procesal esbozada nos dirige a evaluar el acto de notificación de la sentencia impugnada marcado con el núm. 0320/2024, de fecha 7 de marzo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], de estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, realizado a requerimiento de la actual recurrida [redacted]. Según consta en el proceso verbal correspondiente, la notificación fue practicada mediante traslado realizado a la calle [redacted] núm. 7, casi esquina Juana Saltitopa (Surtidora de Paleteros [redacted], S.R.L.), sector Mejoramiento Social, Distrito Nacional, domicilio del señor [redacted], a quien se le notificó en su propia persona la referida sentencia. Dicho acto reúne las formalidades requeridas, por lo que se estima regular el traslado realizado y válido el acto como punto de partida para el cómputo del plazo procesal.

7) En tal virtud, si se observa que la sentencia impugnada fue notificada el 7 de marzo de 2024, el plazo hábil y franco de 20 días vencía, el 9 de abril de 2024. En consecuencia,

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

al ser depositado el memorial de casación en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia en fecha 26 de diciembre de 2024, resulta un evento procesal incontestable que dicho recurso fue ejercido extemporáneamente.

8) En consonancia con lo expuesto, procede acoger la solicitud de inadmisibilidad del presente recurso de casación planteada por la parte recurrida, sin necesidad de analizar los medios de casación planteados por la parte recurrente, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta Primera Sala, cónsono con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

9) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas procesales, al tenor del artículo 54, de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, tal y 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; artículo 69 de la Constitución; artículos 14, 55 y 81 de la Ley 2-23; artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978; y el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil.

SCJ-PS-25-0671
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00108 (2024-R0836125)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de pesos por falta de pago de alquileres
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 037-2023-SSEN-01215, 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, actuando como tribunal de alzada, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción de las mismas a favor y provecho del abogado de la parte recurrida, Lcdo. [redacted], quien afirma estarlas avanzado en su totalidad.

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

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*