PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
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, 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 **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 abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted] y Endemusuh, S. A., debidamente representada por Emil Hans Ysona Conde, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], Gianmarcos [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00263, dictada en fecha 23 de abril de 2024, por la Segunda 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 regular y válida en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por el señor [redacted]*, en contra de la sentencia número 064-2022-SCIV-00108, de fecha 5 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, el señor* [redacted] *y la entidad Endemusuh, S.A., por haber sido incoado en cumplimiento de la normativa que rige la materia. SEGUNDO: ACOGE parcialmente en cuanto el fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor* [redacted]*, por los motivos establecidos en esta decisión, en consecuencia: a) MODIFICA el ordinal primero de la parte dispositiva de la sentencia número 064-2022- SCIV-00108, de fecha 5 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en consecuencia: CONDENA a los señores* [redacted]*, al pago de la suma de sesenta mil cuatrocientos ochenta dólares estadounidenses con 00/100 (US$60,480.00), por concepto de alquileres vencidos, mora e ITBIS, sin perjuicio de los meses por vencer hasta la entrega del inmueble; b) CONFIRMA en los demás aspectos la sentencia número 064-2022-SCIV-00108, de fecha 5 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado de*

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional. TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento, por los motivos expuestos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 11 de junio de 2024; **b)** acto de emplazamiento núm. 900/2024, instrumentado el 17 de junio de 2024, por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, depositado en fecha 17 de junio de 2024; **c)** memorial de defensa de fecha 27 de junio de 2024, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** acto núm. 1280/2024, contentivo de notificación del memorial de defensa a la parte recurrente, instrumentado el 27 de junio de 2024 por el ministerial [redacted], ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, depositado en fecha 28 de junio 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 celebración de audiencia.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted] y Endemusuh, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** la parte recurrida demandó en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago a la parte recurrente y a Ingrid Mercedes García Ducos de Suncar; **b)** el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 064-2022-SCIV-00108, de fecha 5 de septiembre de 2022, mediante la cual acogió dicha demanda, condenó al recurrente y a la indicada codemandada al pago de US$73,402.00, ordenó la resciliación del contrato intervenido entre las partes y el desalojo del inmueble alquilado; **c)** la indicada decisión fue apelada por el recurrente y la jurisdicción de alzada dictó la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual acogió parcialmente la apelación, modificó el ordinal primero del fallo apelado, condenó al recurrente al pago de US$60,480.00 y confirmó en los demás aspectos la decisión cuestionada.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** violación, desconocimiento y desnaturalización del artículo 1738 del Código Civil

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

y a la regla de la tácita reconducción, desconocimiento de las pruebas de la causa, falta de motivos por desnaturalización de los hechos y falta de base legal; **segundo:** desnaturalización de los hechos de la demanda, el pago como liberación de la obligación del inquilino, violación, desnaturalización y desconocimiento del párrafo II del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, falta de derecho para accionar en justicia, abuso y exceso de poder para conocer, ejecutar y ordenar la rescisión de un contrato de alquiler previamente resuelto entre las partes, condenación ilegal al pago de ITBIS, impuesto implícito parte integral del precio, la doble tributación, enriquecimiento sin causa, improcedencia a condenación de pago de intereses moratorios, falta de motivos y base legal; **tercero:** violación, desconocimiento, desnaturalización y ocultamiento de los medios de prueba, falta de motivos y base legal, violación, desnaturalización y desconocimiento del artículo 8 del Decreto 4807, desconocimiento de la consignación como medio de pago de alquileres vencidos, falta de base legal.

Sobre el interés casacional

3) En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el recurso de casación que nos ocupa, por falta de interés casacional, al no retenerse ninguna de las causales establecidas.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

4) La parte recurrente no contestó las pretensiones incidentales planteadas por la parte recurrida, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa que la contiene, mediante el acto núm. 1280/2024, descrito anteriormente, al amparo del artículo 22 de la Ley 2-23.

5) 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.

6) 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

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

numeral 1 del artículo 101; y, *iii)* por último, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal o sustantiva, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

7) La parte recurrente ha invocado los vicios antes indicados, 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 su análisis en el indicado ámbito. En esas atenciones, procede desestimar el pedimento incidental objeto de examen, valiendo deliberación dispositiva.

Sobre el recurso de casación por infracción procesal

8) 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.

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-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

9) La parte recurrente alega en su primer medio y algunos aspectos de su segundo medio de casación, reunidos por estar estrechamente vinculados, en síntesis, lo siguiente: **a)** que con lo señalado en el considerando núm. 20 del fallo cuestionado el tribunal de alzada contradice y desnaturaliza lo establecido en el artículo 1738 del Código Civil, al establecer que se trata de la continuidad del contrato escrito, ya que el contrato de alquiler de fecha 16 de diciembre de 2016 había desaparecido por la llegada del término, desconociendo la voluntad de las partes contratantes, puesto que en dicho convenio se indicó de manera específica que no operaba la tácita reconducción, por lo que al suponer que al mismo le fua aplicada la tácita reconducción por las partes desnaturaliza al mismo tiempo la voluntad de los contratantes; **b)** que la jurisdicción *a quo* incurrió en abuso de poder al ordenarle al recurrente pagar a los recurridos nuevamente supuestos meses vencidos, los cuales fueron satisfecho por el inquilino y los arrendatarios otorgaron los debidos recibos de descargos y depositados oportunamente por el recurrente; **c)** que el recurrente probó al tribunal de alzada que el contrato que unía a las partes era verbal, que el precio del inquilinato fue fijado en US$3,000.00 ya que de manera voluntaria los propietarios dejaron posicionado al inquilino y siguieron cobrando dicho monto y expidiendo recibos al efecto y que el inquilino se encontraba al día con su obligación de pago, así como condenando al inquilino por concepto de alquileres vencidos en base a un precio de alquiler que no estaba obligado; **d)** que el tribunal de alzada desnaturalizó los hechos de la causa al justificar contrario a las

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

pruebas aportadas, el desalojo por supuesta falta pago, ordenando la rescisión de un contrato inexistente.

10) La parte recurrida pretende que se declaren inadmisibles los medios presentados por el recurrente, por inoperantes, ya que la parte recurrente se limita a señalar cuestiones de hechos distorsionados, no desarrolla cómo la jurisdicción de alzada ha violado la ley, y en cuanto al fondo defiende la sentencia impugnada argumentando, en resumen, lo siguiente: a) que no ha existido un nuevo contrato, sino un convenio que llegó a término y mantiene los efectos como la obligación de entrega y la de pago de en el caso de seguir ocupándolo por el monto de US$4,500.00; b) que el recurrente depositó por ante el Banco Agrícola el pago de los alquileres incompleto, sin el ITBIS, que si bien el contrato no cuenta con la tácita reconducción, mientras ocupe el inmueble debe pagar el monto antes señalado más impuestos; c) que el tribunal *a quo* hizo una valoración eficiente de los hechos de la causa, así como de las pruebas que sustentan el fallo.

11) Respecto a la inadmisión de los medios de casación objeto de examen, planteado por la parte recurrida, conforme se deriva de nuestro derecho -desde el punto de vista de la técnica de la casación-, constituye un imperativo procesal que los medios en que se apoya el recurso deben ser articulados de forma tal que en su desarrollo se conciba en qué consisten los vicios y vulneraciones planteadas, en ese sentido, ha sido juzgado que no es

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

suficiente con que se indique el vicio imputado a la decisión, sino que es necesario señalar en qué ha consistido la violación alegada[2].

12) Cabe destacar que conforme la regulación del artículo 16 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023: "El recurso de casación, en todas las materias regidas por esta ley, se interpondrá mediante un memorial de casación debidamente motivado, suscrito por abogado y depositado dentro del plazo para recurrir, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en el que se mencionen las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas".

13) Del contenido del primer y segundo medios se advierte que la parte recurrente lo desarrolla bajo el fundamento de que el tribunal de alzada desnaturalizó lo pactado entre las partes, así como las disposiciones del artículo 1738 del Código Civil, al retener que se trató de la continuidad del contrato de alquiler, cuando acordaron que no operaría la tácita reconducción, que el juez *a quo* incurrió en abuso de poder al ordenar pagar nuevamente los alquileres supuestamente vencidos, ya que le probó que le unía un contrato verbal por el precio mensual de US$3,000.00, que la jurisdicción de alzada desnaturalizó los hechos

[2] SCJ-PS-23-2625, 27 noviembre 2023, BJ 1356; SCJ, 1.ª Sala, núms. 367, 28 de febrero de 2017, BJ 1275; 5, 11 de diciembre de 2013, BJ 1237; 29, 12 de diciembre de 2012, BJ 1225.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

de la causa al ordenar la resciliación de un contrato inexistente y al indicar que los pagos realizados por el recurrente eran parciales, así como desconoció los recibos de pago y restó valor probatorio a la consignación de valores que realizó, que el tribunal de alzada incurrió en falta de base legal al condenar al recurrente al pago de un ITBIS, así como que lo condenó de manera ilegal al pago de una mora por retraso, por lo que al alegar como hemos indicado y argumentar razonadamente cómo en el fallo impugnado se incurrió en los vicios alegados, resulta improcedente la inadmisión de los señalados medios, por lo que se rechaza dicha inadmisión, lo que vale decisión sin necesidad de que conste en el dispositivo.

14) La sentencia impugnada se fundamenta, respecto a los vicios invocados, en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

> *…19. La parte recurrente como primer medio de recurso denuncia que el tribunal a-quo realizó un erróneo análisis de los hechos al establecer que entre las partes operó la tácita reconducción del contrato de diciembre de 2016, con lo cual continuaban las condiciones del contrato aniquilado. 20.Sobre este particular, este tribunal estima que la subsunción de los hechos con el derecho relativa a la tácita reconducción legalmente contemplada en el artículo 1738 del Código Civil dominicano realizada por el tribunal de primer grado resulta muy atinada, en virtud de que con la llegada al término del contrato de alquiler, si las partes continúan con el mismo se genera la tácita reconducción, lo cual no constituye la celebración de un nuevo*

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

contrato sino la continuidad del mismo manteniendo vigentes los términos y condiciones que las partes en principio establecieron en pleno ejercicio de la autonomía de la voluntad. 21.Es criterio jurisprudencial compartido por esta sala, que: "la reconducción verbal establecida por el artículo 1738 del Código Civil no suprime de pleno derecho las demás condiciones preestablecidas por las partes en el contrato por escrito, las cuales mantienen su vigencia, salvo en lo referente a la modificación en el término y la modalidad de desahucio. Si en el contrato por escrito se estipula la prohibición de subalquilar, dicha prohibición subsiste luego de la reconducción verbal". (SCJ, 1.a Sala, 17dejulio de 2013, núm. 103, [redacted]. 1232.). 22. Del mismo modo, la parte recurrente como segundo medio denuncia que el tribunal a-quo incurrió en un dislate mayúsculo al establecer que los pagos consignados como consecuencia del nuevo contrato debían hacerse tomando en consideración el aumento 50% del monto del alquiler. En este sentido, este tribunal ha podido verificar que ciertamente, tal y como estableció el juzgador de primer grado, las partes acordaron en el contrato de fecha 16 de diciembre de 2016, específicamente en el numeral 9 que: "Aumento del Precio de Alquiler. -La suscripción de un nuevo contrato conllevará, además, una renegociación de la cláusula relativa al precio del alquiler del local y en tal sentido en caso de que las partes por mutuo acuerdo, establezcan la celebración de un nuevo contrato, el precio por concepto de alquiler quedará aumentado a lo que acuerden las partes. Sin embargo, en adición a las demás obligaciones contenidas en este acto, si a la llegada del término de este contrato, el inquilino no procede a reajustar el precio de alquiler, este quedará automáticamente aumentado en un 50%, a partir de dicha fecha, lo

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

que el inquilino acepta a su entera disposición". En ese orden, las sumas consignadas debían corresponderse con el referido aumento, sumado al 5% convenido por las partes por concepto de intereses moratorios, de conformidad con el artículo 8 del contrato.

15) Continúa motivando su fallo el tribunal de alzada:

…23. La parte recurrente como tercer medio arguye, además, que el juez de primer grado incurrió en contradicción en su sentencia, en virtud de que en el numeral 15 procede a determinar la existencia del contrato de alquiler entre las partes, resultando que el mismo había sido resuelto por las partes con la llegada al término y el nacimiento de otro contrato como lo dejó claro en el numeral 9. Sobre este particular, en el estudio de la sentencia que se procura impugnar, nos hemos percatado que el medio invocado por la parte recurrente no se corresponde con la verdad jurídica, toda vez que en la referida sentencia no abordó de la existencia de un nuevo contrato, sino más bien de la continuación del suscrito en fecha 16 de diciembre de 2016, por la tácita reconducción. 24. Por otro lado, la parte recurrente expone como cuarto medio de recurso, que en primer grado planteó un medio de inadmisión por alegadamente encontrarse al día con los pagos de alquiler, tal y como demostró por medio de comprobantes de pago y cheques cobrados, y que aun careciendo de objeto la demanda por el demandado estar al día con los pagos, el juez a-quo decidió rechazar el medio planteado. Respecto a este punto, es menester que este tribunal, por el efecto devolutivo propio del recurso, verificación de los montos pagados por el hoy recurrente, a los fines de una buena administración de justicia.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

16) Con relación al vicio de desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, esta Corte de Casación ha juzgado que este supone que a los hechos y documentos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza[3]. Este vicio casacional constituye una vía en que se permite a esta Primera Sala evaluar los hechos y documentos que fueron presentados por las partes por ante la jurisdicción de fondo, con la finalidad de determinar si la interpretación otorgada por la corte a dichos elementos fácticos y documentales se configuran con lo que en efecto fue alegado.

17) En cuanto al argumento de que el tribunal de alzada desnaturaliza y que contradice lo dispuesto en el artículo 1738 del Código Civil, que 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*.

18) Es pertinente retener que fue aportado ante esta Corte de Casación el contrato, suscrito entre el recurrente y la parte recurrida, de fecha 16 de diciembre de 2016, el cual en el apartado 1.1 sobre definiciones, dispone lo siguiente: "Tácita reconducción: se refiere a la renovación del contrato que se opera cuando el INQUILINO se mantenga en El Inmueble

[3] SCJ-PS-22-0442, 28 febrero 2022, B. J. 1335.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

sin oposición por parte de LOS PROPIETARIOS, lo que no aplica para fines de este contrato".

19) Es oportuno resaltar que ha sido juzgado por esta sede de casación, en el sentido de que una vez llegado el término del contrato de arrendamiento establecido por escrito, tiene lugar el nacimiento de un contrato verbal producto de la tacita reconducción del mismo, siempre y cuando se cumplan los supuesto establecido por el artículo 1738 del Código Civil no suprime de pleno derecho las demás condiciones preestablecidas por las partes en el mismo, en el entendido de que su aplicación no significa que el contrato escrito, que envuelve obligaciones y derechos concertados por las partes, deje de existir, sino que el mismo es renovado verbalmente por las partes en virtud de dicha presunción legal, y conforme al artículo 1736 del cuerpo normativo enunciado, el cambio fundamental que se origina en este nuevo contrato, ahora verbal, se refiere a la notificación que debe hacer el arrendador al inquilino 180 días previos al desahucio para el caso de que el local haya sido utilizado para fines comerciales o industria fabril, o 90 días para el caso de que el inmueble fuera alquilado para otros fines[4].

[4] SCJ-PS-22-1798, 29 de junio de 2022, BJ 1339.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

20) Del examen de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal de alzada retuvo que, al mantener el recurrente ocupado el inmueble se generaba la tácita reconducción del contrato, lo cual impugna el recurrente, al alegar fue desnaturalizado por el tribunal de alzada ya que las partes acordaron no aplicaba tácita reconducción, sin embargo, el razonamiento de la jurisdicción de alzada a pesar de indicar que existía reconducción, resulta correcto, puesto su análisis está dirigido en el sentido de que para poder verificar las obligaciones concertadas entre las partes, pues el recurrente se mantenía ocupando el inmueble, por lo que no puede generarse un contrato nuevo como aduce el recurrente, ya que lo correcto es que se mantengan las estipulaciones que las partes habían suscrito, hasta que se materialice la entrega del inmueble alquilado o se suscriba un nuevo contrato, conforme también fue estipulado por las partes, por lo que se rechaza este aspecto.

21) En cuanto a la alegada desnaturalización de los hechos, se advierte que el recurrente lo sustenta en la valoración que retuvo la jurisdicción de alzada con relación al contrato en cuanto a su terminación, por lo que no se trata de que el tribunal le haya dado a los hechos fijados por las partes un sentido o alcance diferente a su propia naturaleza, por lo que se desestima dicho argumento.

22) Respecto a los argumentos descritos en el considerando número 9 del fallo impugnado literales b) y c), en ese sentido del examen del fallo impugnado se advierte que la alzada

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

retuvo que las partes pactaron el contrato que los unía, que según el numeral 9, a la llegada del término del convenio, si el inquilino no procedía a reajustar el precio del alquiler, automáticamente quedaba aumentado el monto en un 50%, partiendo de que aun cuando llegó la fecha de terminación del contrato y la parte recurrente se mantuvo ocupando el inmueble alquilado, por tanto, resulta correcto en buen derecho el razonamiento de la jurisdicción de alzada de que el pago del alquiler por parte del inquilino debía corresponderse con el aumento pactado. Cabe destacar que no hay ningún argumento en cuanto a que si la cláusula pactada, en lo relativo al aumento era irracional, o planteada algún desequilibrio significativo, que la hicieren nulo el contenido de dicha cláusula.

23) Del examen de la decisión recurrida, se deriva que, contrario a lo argumentado por el recurrente, el tribunal *a quo* valoró correctamente el monto del alquiler que debía pagar el recurrente para poder estar al día con su pago, el cual, como señalamos anteriormente, debía estar ajustado el aumento que las partes pactaron, no el monto de US$3,000.00 como indica el inquilino, actual recurrente; igualmente, quedó establecido en el fallo cuestionado que la relación que unía a las partes no era mediante contrato verbal, sino de la derivada del contrato firmado por los litigantes.

24) Conforme lo expuesto precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada se deriva que la alzada no incurrió en las vulneraciones procesales

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

denunciadas por la parte recurrente en el medio y aspectos examinados, por lo que se desestiman.

25) En el tercer medio de casación aduce la parte recurrente, en resumen, que procedió de acuerdo con la ley a ofertarle a los recurridos los meses de alquiler que se negaron a recibir; así como hace mención a las disposiciones de los artículos 8 del Decreto 4807, 2 de la ley 4314 modificada por la Ley 17-88; indica que por acto núm. 713/2021 de fecha 12 de octubre de 2021, procedió a consignar en manos del Banco Agrícola los valores que los arrendadores se negaron a recibir; hace mención al artículo 9 del Decreto 4807, así como a la sentencia del juzgado de paz.

26) La parte recurrida pretende que se declare inadmisible dicho medio, por inoperante, ya que la parte recurrente se limita a citar textos legales de manera general y ambigua.

27) De los argumentos de la recurrente no se retiene la articulación de un razonamiento jurídico que permita a esta Corte de Casación retener las violaciones cometidas por la jurisdicción de alzada, ya que la parte recurrente se limita a exponer cuestiones de hecho del proceso y a realizar mención de diferentes leyes, sin explicar de qué forma el tribunal *a quo* incurrió en algún vicio.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

28) Partiendo del hecho de que como la parte recurrente no ha señalado cuáles fueron los vicios que incurrió la alzada, respecto a los argumentos expresados en el aspecto examinado, para de esta forma poder determinar si en el caso ha habido violación a la norma, procede declarar inadmisible el medio de casación bajo examen, al no contener un desarrollo ponderable, conforme lo establece el artículo 16 de la Ley núm. 2-23.

29) Por último, la parte recurrente alega en tres aspectos de su segundo medio de casación, en suma, lo siguiente: **a)** que la jurisdicción *a quo* le restó valor probatorio al procedimiento de consignación de valores realizado por el inquilino, indicando en el considerando 26 de su fallo que los pagos hechos por el inquilino eran parciales, cuando este último realizó el pago completo; **b)** que la jurisdicción de alzada incurrió en falta de base legal al condenar al recurrente al pago de un ITBIS, ya que ni en el contrato de alquiler resuelto suscrito entre las partes, ni de los recibos de pago emitidos por los arrendadores se verifica que estos nunca le cobraron dicho impuesto, ni se advirtiese que aparte del monto de alquiler este se pagara, ni en los documentos aportados al proceso indica que el precio de alquiler conllevaba el pago adicional del 18% del referido impuesto, toda vez que este estaba incluido de manera implícita en el pago total del alquiler, por lo que la alzada no podía asumir que el recurrente debía pagar lo que nunca se le exigió, por lo que se le violó el debido proceso y derecho de defensa al inquilino; c**)** que la jurisdicción *a qua* condenó de manera ilegal al recurrente a pagar un cargo por mora por concepto de retraso en el pago

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

de las cuotas de alquiler, ya que el recurrente no incumplió con su obligación de pago, puesto que de las pruebas que fueron aportadas se determina que pagó en la fecha convenida y cuando se vio obligado a consignar el pago por ante el Banco Agrícola lo hizo de manera oportuna.

30) En lo concerniente a que el tribunal de alzada le restó valor probatorio a la consignación hecha por el recurrente ante el Banco Agrícola, que desconoció los recibos de pago que realizó, así como que incurrió en falta de base legal al condenarlo al pago de ITBIS y mora, de la sentencia impugnada se constata que la jurisdicción de alzada retuvo lo siguiente:

> *15. Del análisis de las pruebas aportadas el tribunal ha podido comprobar lo siguiente: (…) b) De conformidad con los cheques emitidos por la entidad Sugarcarne-La Casa del Ron, S.R.L., a favor del señor* [redacted] *y la entidad Endemusuh, S.A., entre las fechas 5 de abril de 2021 hasta el 2 de agosto de 2021, por las sumas equivalentes a los US$ 3,000.00, es decir, RD$173,100.00, cuya suma total asciende a RD$692,400.00, por concepto de pago de alquiler de inmueble, los mismos figuran debidamente endosados por sus beneficiarios acreditando esto que fueron recibidos; c) De los cheques emitidos por la entidad Sugarcarne-La Casa del Ron, S.R.L., a favor del Banco Agrícola, entre las fechas 1 de octubre 2021 hasta 4 de abril de 2023, por las sumas equivalentes a los US$3,000.00, cuya suma total asciende a RD$3,099,233.20, por concepto de pago de alquiler de inmueble, se desprende que el señor* [redacted] *consignó en la referida entidad financiera a favor del señor* [redacted] *y la entidad*

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

Endemusuh, S.A. dichos montos; (…) e) De conformidad con la certificación de depósito relativa al contrato de alquiler número 1- [redacted]*, de fecha 23 de enero de 2023, expedida por el Banco Agrícola, esta entidad crediticia hace constar que el señor* [redacted]*, consignó un depósito por la suma de RD$3,004,893.60 pesos dominicanos por concepto de alquiler, correspondiente a los meses agosto de 2021 hasta enero de 2023, a razón de US$3,000.00 mensuales; (…) g) De la comunicación emitida en fecha 26 de abril de 2023, por el Banco Popular Dominicano se desprende que los cheques números 000150, de fecha 5 de abril de 2021, 000151, de fecha 3 de mayo de 2021, 00201, de fecha 5 de julio de 2021, 000202, de fecha 2 de agosto de 2021, todos por las sumas de RD$173,100.00, los cuales fueron debitados por el señor Emil Hans Ysona Conde y/o* [redacted]*. (...) 25. De ahí que, del estudio de la sentencia que se procura impugnar se desprende que el tribunal de primer grado condenó al señor* [redacted] *al pago de los meses vencidos y no pagados comprendidos entre los meses de abril 2021 hasta abril 2022, a razón de US$4,500.00 más el 5% de mora y el ITBIS resultando deello una condenación por la suma de US$73,402.00. 26. En tal sentido, del análisis de los recibos sometidos bajo nuestro escrutinio como sustento del presente recurso, este tribunal ha podido advertir que, la parte recurrente realizó el pago íntegro correspondiente al mes de abril 2021, pues respecto de este mes el contrato de alquiler contempla en el numeral 6.1 que el precio sería de US$3,000.00, monto que el recurrido admite haber recibido, por lo cual, de los 11 meses reclamados a razón de la proporción faltante, se evidencia que debe ser excluido el mes de abril 2021; sin embargo, entre los meses mayo 2021*

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

hasta febrero 2022, realizó pagos parciales, que han sido reconocidos por los hoy recurridos, por lo que, los montos pendientes de pago en esos 10 meses a razón de US$4,500.00, contrario a lo establecido por el juez de primer grado, asciende al monto de US$36,000.00, más una mora de US$18,000.00 y el ITBIS ascendente a US$6,480, para un total de US$60,480.00. (…) 28. Finalmente denuncia la parte recurrente invocando como quinto medio de recurso el juez de primer grado actúo como si fuese su enemigo, comprometiendo seriamente su imparcialidad, incluso le ordenó el pago del ITBIS. Del examen de la sentencia objeto, se advierte que la suma consignada en el Banco Agrícola por el señor [redacted]*, no se corresponde con el pago de los meses vencidos y no pagados, el pago del interés moratorio del 5% mensual y los impuestos, debiendo estos últimos correr por cuenta del inquilino, tal y como fue pactado por las partes expresamente en el contrato en el numeral 7, criterio al que este tribunal se adhiere.*

31) Del fallo impugnado se deriva que el tribunal *a quo* en el considerando núm. 26 expone que la parte recurrente entre los meses de mayo hasta febrero 2022 realizó pagos parciales, por lo que adeuda la suma de US$36,000.00 por concepto de alquileres pendientes correspondiente a 10 meses a razón de US$4,500.00, sin embargo, no articula un detalle del cálculo que realizó para determinar el monto total adeudado, partiendo del examen de la comunidad de prueba que hace mención que fueron valorada, según fallo impugnado, por lo que procede acoger este aspecto del recurso de casación que nos ocupa.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

32) En cuanto al argumento de que la jurisdicción de alzada incurrió en falta de base legal al condenar al recurrente al pago de un ITBIS que no se estipuló, así como que dicha jurisdicción incurrió en una ilegalidad al condenar al recurrente al pago por cargo por mora cuando estaba al día con su pago, del examen del fallo cuestionado se verifica que el tribunal *a quo* condenó al recurrente al pago de US$6,480.00 por concepto de ITBIS y US$18,000.00 por concepto de mora, sin embargo no establece en su fallo de manera detallada cómo realizó el cálculo de dicho monto para poder establecer dicha condena, puesto que en cuanto al alquiler dejó establecido el pago parcial por parte del inquilino, tampoco indicó de dónde comprobó que el inquilino estaba obligado a pagar un monto por concepto de ITBIS en virtud del contrato por concepto del alquiler mensual.

33) En cuanto a la noción de falta de base legal, ha sido juzgado, que este vicio se configura cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten retener si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión; el vicio de falta de base legal proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales[5].

34) De lo expuesto se deriva que los motivos que retuvo la alzada respecto a la condena de ITBIS y mora no permiten comprobar los elementos de hecho y de derecho que indujeron

[5] SCJ, 1.ª Sala, núm. 1030, 29 de junio 2018, BJ 1291.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

a decidir de la forma indicada en su dispositivo. En ese sentido se advierte que la se apartó del marco de la legalidad al juzgar tales aspectos.

35) De lo expuesto se advierte que la corte *a qua* al estatuir en el sentido enunciado no le ha permitido a esta jurisdicción, actuando como Corte de Casación, ejercer el control de legalidad y determinar que en la especie se haya hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual procede casar parcialmente el fallo impugnado, solo en cuanto al monto de condena por concepto de los alquileres vencidos reclamados, así como de ITBIS y mora.

36) En virtud del artículo 36, párrafo V, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023, procede enviar el asunto por ante una jurisdicción de igual categoría de la que proviene el fallo impugnado.

En cuanto a la lealtad procesal

37) La parte recurrida en su memorial de defensa pretende que se condene a la parte recurrente, así como a su abogado al pago de una multa civil equivalente a 10 salarios mínimos y a una indemnización de 50 salarios mínimos del más alto del sector privado, en aplicación del artículo 56 de la Ley núm. 2 de 2023.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

38) La parte recurrida alega en sustento de dicho pedimento que el recurso interpuesto por el recurrente es producto de un ejercicio abusivo del derecho, temerario y de mala fe, por ser el mismo notoriamente improcedente.

39) El artículo 56 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación dispone lo siguiente: *El recurrente en casación y su abogado constituido, que sucumben en su recurso pueden, en caso de que el recurso sea considerado abusivo, temerario o de mala fe, por ser notoriamente improcedente, inadmisible o dilatorio, a solicitud de parte interesada, ser condenados individual o solidariamente al pago de una multa civil, cuyo monto no puede superar el equivalente a diez salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo. Párrafo I.- Al mismo tiempo podrán ser condenados individual y solidariamente al pago de una indemnización a favor de la parte recurrida, que no podrá ser menor al equivalente de diez ni mayor al equivalente de cincuenta salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo y en ambos casos la decisión condenará al importe ya liquidado.*

40) Conviene resaltar como cuestión relevante que el régimen jurídico relativo a las figuras denominadas en el ámbito procesal como malicia y temeridad revisten naturaleza diferente, en tanto que la primera consiste en utilizar el proceso en contra de sus fines, obstaculizando su curso, actuando el justiciable de mala fe con el objeto de obtener una sentencia que no le corresponde, demorando su pronunciamiento o, ya dictada,

entorpeciendo su cumplimiento, mientras que la segunda consiste en la conducta de quien sabe o debe saber que no tiene motivo para litigar y no obstante lo hace, abusando de la jurisdicción.

41) Del enunciado se retiene que la condena solidaria o individual al pago de multa civil, así como, las sumas indemnizatorias tienen lugar cuando el recurso de casación se considere abusivo, temerario o de mala fe por ser notoriamente improcedente, inadmisible o dilatorio.

42) De la norma antes transcrita también se advierte que el condenar al pago de la multa civil o de la indemnización que, en este caso solicita la parte recurrida, es una ***facultad*** de la Corte de Casación, cuando retienen que en un caso determinado se configura uno de los escenarios en ella establecidos.

43) De lo expuesto se deriva que en la contestación que nos ocupa no se advierte algún comportamiento que permita retener las circunstancias que requiere el texto legal para la procedencia de lo solicitado por la parte recurrida, por lo que procede desestimar la pretensión planteada, lo cual vale deliberación dispositiva.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

44) Procede compensar el pago de las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en distintos puntos de sus pretensiones, conforme lo permite el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

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 11, 19, 20, 21, 26, 28, 29, 30, 39, 41, 54 y 56 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 141 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA

PRIMERO: CASA PARCIAMENTE la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00263, dictada en fecha 23 de abril de 2024, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de alzada, exclusivamente en cuanto a los montos de condena relativos al pago de alquileres, ITBIS y mora; en consecuencia, retorna las partes y la causa al momento en que se encontraban antes de ser dictada dicha decisión en el punto casado y, envía el asunto, así delimitado, por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de conformidad con las motivaciones expuestas.

SCJ-PS-25-0822
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00035 (2024-R0280693)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y Endemusuh, S. A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa parcialmente con envío
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: RECHAZA, en sus demás aspectos, el presente recurso de casación.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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 -0861
Exp. núm. 037-15-00385 (2024-R0491712)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Distracción de vehículo embargado y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa con envío
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, 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 y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y Sócrates [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2024-SSEN-00293, dictada en fecha 5 de agosto de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor* [redacted]*, en contra de la sentencia número 037-2016-SSEN-00429, de fecha 20 de abril de 2016, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor Jesús*

SCJ-PS-25 -0861
Exp. núm. 037-15-00385 (2024-R0491712)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Distracción de vehículo embargado y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

> [redacted], *y en consecuencia confirma en todas sus partes la referida decisión, por los motivos suplidos;* ***SEGUNDO:*** *Condena al parte recurrente señor* [redacted], *al pago de las costas de procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la doctora* [redacted] *y el licenciado* [redacted], *abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 3 de septiembre de 2024; **b)** acto núm. 949/2024, instrumentado en fecha 5 de septiembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado el 6 de septiembre 2024; y, **c)** memorial de defensa depositado el 17 de septiembre 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 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 establece lo siguiente: **a)** el litigio tuvo su origen en una demanda en distracción de vehículo

embargado y reparación de daños y perjuicios, que entabló el hoy recurrido contra el actual recurrente, bajo el fundamento de que el demandado embargó en manos de un tercero, el automóvil privado marca Toyota, modelo Corolla DX, año 1994, placa núm. A192951, color blanco, chasis núm. [redacted], siendo este propiedad del demandante; **b)** la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 037-2016-SSEN-00429, en fecha 20 de abril de 2016, al tenor de la cual fue acogida parcialmente la referida acción, en consecuencia, fue ordenada la distracción del bien embargado a favor del accionante, por ser el propietario de dicho bien, resultando además condenado el accionado al pago de RD$200,000.00 por concepto de daños y perjuicios, lucro cesante y daño emergente; **c)** el citado fallo fue apelado por la parte otrora demandada, decidiendo la corte *a qua* rechazar el recurso y confirmar la decisión de primer grado, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

En cuanto a la incomparecencia de la parte recurrida

2) Conforme al artículo 19 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, de Recurso de Casación: *Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto*

de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.

3) En ese tenor, el artículo 21 de la indicada norma dispone que: *La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no* [redacted] *(10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo... A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.*

4) Conforme resulta del examen del expediente que nos ocupa, la parte recurrida depositó en fecha 17 de septiembre de 2024 su memorial de defensa, empero, no existe constancia de que haya aportado la notificación de dicha actuación procesal. En ese sentido, por mandato del párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, procede pronunciar el defecto en su contra, como se hará constar en el dispositivo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa depositado.

SCJ-PS-25 -0861
Exp. núm. 037-15-00385 (2024-R0491712)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Distracción de vehículo embargado y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

Medios de casación

5) Conforme se advierte de la lectura del contenido completo del memorial de casación, la parte recurrente fundamenta el presente recursos en los vicios siguientes: **primero:** desnaturalización de los hechos de la causa; **segundo**: falta de valoración de documentos y de motivación; y, **tercero**: errónea aplicación de la ley y del derecho.

Sobre el interés casacional

6) De conformidad con la Ley núm. 2-23, 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.

7) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* 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 materias 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.

8) La parte recurrente ha invocado los vicios antes indicados, los cuales se enmarcan en 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.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

9) 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.

[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 -0861
Exp. núm. 037-15-00385 (2024-R0491712)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Distracción de vehículo embargado y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

10) En el desarrollo de un aspecto de los medios de casación que sustentan el presente recurso, ponderados en conjunto por estar vinculados, la parte recurrente denuncia, en suma, que la corte incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa, en tanto que fue distorsionado el proceso verbal de embargo ejecutivo, de fecha 21 de marzo de 2015, pues fue ordenada la restitución a [redacted], del *automóvil privado marca Toyota, modelo Corolla DX, año 1994, placa núm. A192951, color blanco, chasis núm.* [redacted]; sin embargo, ni el tribunal de primer grado ni la alzada observaron que este no era el vehículo afectado de embargo, ya que, según se advierte del referido proceso verbal, firmado por la parte embargada, la señora [redacted], el bien objeto del embargo en cuestión fue descrito como *automóvil Toyota Corolla, color blanco, año 1996, el cual se encuentra en mal estado*, actuación que tiene fuerza probatoria irrefutable por estar revestido de fe pública, y que no ha sido atacado en inscripción en falsedad.

11) La sentencia impugnada establece en cuanto al punto objeto de discusión lo siguiente:

> *28. En virtud de lo anterior, después de una valoración conjunta y armónica de la glosa procesal depositada ante esta alzada hemos podido constatar que, si bien es cierto que al momento de realizar el embargo ejecutivo trabado mediante el acto número 120/2015, de fecha 21 de marzo de 2015, el vehículo tipo automóvil privado, marca Toyota, modelo corolla Dx, año 1994, color blanco, motor o número de serie 076077, chasis* [redacted]*, se encontraba en los dominios de la señora* [redacted]*, no menos verdad es que al momento de ser ejecutada dicha diligencia procesal, los derechos de propiedad del bien mueble descrito se encontraba registrado a nombre del señor Jesús Cristóbal*

SCJ-PS-25 -0861
Exp. núm. 037-15-00385 (2024-R0491712)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Distracción de vehículo embargado y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

> [redacted], *tal y como se evidencia de la matricula núm. 4292205, de fecha 30 de noviembre de 2011, y certificación de fecha 26 de marzo de 2015, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII); 29. Habiendo la parte demandante original, el señor* [redacted], *demostrado ser el legítimo propietario del vehículo tipo automóvil privado, marca Toyota, modelo corolla Dx, año 1994, color blanco, motor o número de serie 076077, chasis* [redacted], *bien mueble embargado en el caso que nos ocupa, entendemos procedente acoger la presente demanda en distracción y ordenar la devolución del vehículo antes citado, a su legítimo propietario, tal y como hizo el juez de primer grado, por lo que se confirma ese aspecto de la sentencia recurrida, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión.*

12) La desnaturalización de los hechos y de los documentos, a criterio de esta Primera Sala, se configura cuando a estos no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance, o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas[2]. Con relación a este vicio ha sido juzgado que se trata del único medio en que se permite a esta Corte de Casación ponderar los hechos y documentos de la causa[3]. Para retener este vicio al fallo impugnado se impone que la parte que lo invoca deposite los documentos que se alegan desnaturalizados, con la demostración de que estos hayan sido, en efecto, valorados ante esa jurisdicción[4].

13) Como ya fue indicado, el litigio original concernía a una demanda incoada por el actual recurrido con la finalidad de que fuera ordenada a su favor la distracción del vehículo marca Toyota, modelo Corolla DX, año 1994, placa núm. A192951, color

[2] SCJ, 1ª Sala, núm. 0704/2020, 24 julio 2020, B. J. 1316.

[3] SCJ, 1ª Sala, núm. 73, 31 de agosto de 2021; B. J. 1329.

[4] SCJ, 1ª Sala, núm. 2869/2021, 27 de octubre de 2021, B. J. 1331.

blanco, chasis núm. [redacted], embargado mediante el acto núm. 120/2015, de fecha 21 de marzo de 2015, del ministerial [redacted], en ocasión del embargo ejecutivo trabado en perjuicio de la señora [redacted].

14) Conforme resulta de la sentencia impugnada, la corte *a qua,* al valorar el acto de embargo ejecutivo antes descrito, ciertamente estableció que el vehículo embargado fue el *automóvil privado marca Toyota, modelo Corolla Dx, año 1994, color blanco, motor o número de serie 076077, chasis* [redacted], empero, se advierte de la lectura del referido acto de embargo ejecutivo, núm. 120/2015, depositado en casación, que el alguacil actuante describió con sus manos el bien mueble embargado en el proceso verbal, como *automóvil Toyota Corolla, color blanco, año 1996, el cual se encuentra en mal estado,* situación que pone de manifiesto de forma incontestable, que la corte incurrió en el vicio de desnaturalización denunciado, agravio que, como ha sido expresado precedentemente, se configura cuando los tribunales de fondo desconocen el sentido claro y preciso de un documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza.

15) En virtud de todo lo anterior, al haber la alzada cometido la infracción procesal invocada, se impone la casación íntegra del fallo impugnado, sin necesidad de estatuir con relación a los demás aspectos contenidos en el recurso de casación.

16) En virtud del artículo 36 de la Ley 2-23: *…Párrafo III.- Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la*

sentencia casada... Párrafo V.- Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la 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.

17) Según el mandato del artículo 55.2 de la Ley núm. 2-23, en casación puede compensarse las costas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie.

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, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 16, 18, 19, 20, 21 y 55.2 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 1303-2024-SSEN-00293, dictada en fecha 5 de agosto de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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 ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-25 -0861
Exp. núm. 037-15-00385 (2024-R0491712)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Distracción de vehículo embargado y reparación de daños y perjuicios
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.*