PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
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 magistrados 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 a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida la Asociación Pro-Educación del Sordo (APES), quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 034-2018-SCON-00891, de fecha 5 de septiembre de 2018, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo del recurso de apelación, interpuesto por la señora [redacted]*, en contra de la sentencia número 0056-2017-*

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

> *SSENCIV00185, de fecha primero (1°) de mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio, interpuesta mediante el acto número 11/2018, instrumentado por el ministerial* [redacted]*, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, rechaza el mismo. En consecuencia, confirma la indicada sentencia en todas sus partes; atendiendo a los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión de segundo grado. SEGUNDO: En virtud de que la sentencia confirmada contiene en su parte dispositiva una orden de desalojo y atendiendo al principio de aplicación directa de la Constitución, la presente sentencia una vez adquiera el carácter de la fuerza ejecutoria por disposición de la ley para llevar a cabo su ejecución, el ministerial actuante debe estar acompañado de la fuerza pública, la cual se canalizará según lo dispone el artículo 26 inciso 14 de la ley número 133-11, Orgánica del Ministerio Público. Por tanto, deja a cargo de la parte interesada la notificación de la presente sentencia al Ministerio Público. TERCERO: Condena a la parte recurrente, señora* [redacted]*, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del doctor* [redacted]*, quien hizo la afirmación correspondiente.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado el 15 de enero de 2019; **b)** acto núm. 32/2019, instrumentado en fecha 9 de enero de 2019, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **c)** el memorial de defensa de fecha 13 de febrero de 2019; **d)** acto núm. 439-2019 instrumentado en fecha 25 de febrero de 2019, por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa; **e)** dictamen de la Procuradora General Adjunta, [redacted], de fecha 30 de julio de 2020, mediante el cual deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación.

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la 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 la Asociación Pro-Educación del Sordo (APES). Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** en ocasión de una demanda cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio, incoada por la Asociación Pro-Educación del Sordo (APES) contra [redacted], el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, emitió la sentencia núm. 0056-2017-SSENCIV00185, de fecha 1 de septiembre de 2017, mediante la que acogió parcialmente la demanda, condenó a la inquilina al pago de RD$14,000.00 por concepto de 7 meses dejados de pagar a razón de RD$2,000.00 pesos, así como al pago de las rentas vencidas y por vencer, más un interés del 2% mensual a partir de la notificación de la sentencia; ordenó la rescisión del contrato de alquiler suscrito entre las partes y el desalojo inmediato de la demandada; además validó el embargo conservatorio de ajuares en contra de la hoy recurrente por el monto de la deuda; b) la indicada decisión fue apelada por la hoy recurrente,

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

resultando que el tribunal de alzada rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión apelada a través de la sentencia ahora impugnada en casación.

2) Es pertinente referirnos a las conclusiones de la parte recurrente en su memorial de casación, quien solicita que sea revocada la sentencia impugnada.

3) Sobre dicho pedimento es importante destacar que "revocar" o "confirmar" una sentencia implica la adopción de medidas que son ajenas a la propia fisonomía de la Corte de Casación, por ser asuntos que corresponde examinar y dirimir a los jueces de fondo, todo lo cual desborda los límites de la competencia de esta jurisdicción al tenor del artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 y así lo ha establecido esta sala en diversas ocasiones[1], por lo cual tal solicitud se declara inadmisible, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

4) La parte recurrente como sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **primero:** falta de base legal, por violación del Art. 141 del Código de Procedimiento Civil, por la no adecuación de los motivos presentados, contradicción entre los motivos, errónea interpretación y falsa aplicación de los Art. 1234, 1315 y 1902 del Código Civil Dominicano; **segundo**: desnaturalización de los hechos.

5) En el desarrollo del segundo medio de casación, el cual será ponderado en primer lugar para mantener un correcto orden procesal, la recurrente alega que el tribunal de

[1] SCJ, 1ra. Sala, núm. 86, 24 marzo 2021, B. J. 1324; núm. 12, 20 octubre 2004, B. J. 1127.

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

alzada incurrió en el vicio de desnaturalización, debido a que hubo una alteración y desconocimiento de los hechos, derecho y pruebas presentadas. Sostiene que la Asociación Pro-Educación del Sordo (APES), no es propietaria del inmueble en cuestión, por lo que la corte motivó su decisión en un acto de donación cuestionable y desconocido por los inquilinos.

6) La parte recurrida sostiene en defensa de la sentencia impugnada que la corte hizo una fiel ponderación de los hechos y el derecho sometidos al debate, ya que se han presentado los documentos que acreditan a la Asociación Pro-Educación de Sordos (APES) como la propietaria legal del inmueble alquilado, además, el contrato de alquiler es un acto de administración que no requiere del propietario para realizarse.

7) Sobre el punto criticado, respecto a la propiedad del inmueble litigioso, el tribunal de alzada retuvo siguiente:

que en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), la sociedad comercial Inversiones FHC, [redacted]., representada por el señor [redacted], en calidad de donante, y la Asociación Pro-Educación del Sordo (APES), en calidad de donataria, suscribieron un contrato de donación, cuyas firmas fueron legalizadas por la licenciada [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, mediante el cual el primero dona al segundo cuatro (04) inmuebles, descritos como: "1) Solar 1 Manzana 886, Distrito Catastral 1, Distrito Nacional, Santo Domingo, amparado bajo el certificado de título número 824677, registrado con el número [redacted]49, ubicado en la calle [redacted] número 210, esquina [redacted], sector [redacted], con extensión superficial de 495 metros cuadrados con 77 decímetros cuadrados (...). En ese sentido (...) el entonces demandado (defectuante en primer grado) y hoy recurrente, ha solicitado que sea evaluado nuevamente el fondo del asunto de dicha decisión, en el entendido de que el juez a-

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

quo incurrió en una errónea interpretación y desnaturalización de los hechos y aplicación del derecho, y no valoró la totalidad de las piezas y documentos que obran en el expediente. Ya que se amparó en un supuesto acto de donación del inmueble, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil quince (2015) y una supuesta copia del título del solar número 1, de la manzana 886, del Distrito Catastral 1, perteneciente a Inversiones FHC, S.R.L., bajo la pretensión de que el real propietario es la Asociación Pro- Educación de Sordos (APES) (...). En esa tesitura, el tribunal ha podido verificar la existencia de un contrato, mediante el contrato verbal número 1-[redacted], de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año mil novecientos sesenta (1960), suscrito entre la señora [redacted], en calidad de inquilina, y la Asociación Pro-Educación de Sordos (APES), en calidad de arrendador, expedido por el Banco Agrícola de la República Dominicana, respecto del inmueble descrito como: "apartamento [redacted], Santo Domingo", por la suma de dos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,000.00) mensuales, por concepto de pago del alquiler. Por lo que, luego de haber sometido a análisis dicho contrato de alquiler, hemos podido comprobar la existencia de la relación contractual entre las partes involucradas en el presente proceso.

8) Sobre la desnaturalización de los hechos, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera mediante la presente sentencia, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[2].

9) La parte recurrente manifiesta en primer lugar, que la Asociación Pro-Educación del Sordo (APES), no es propietaria del inmueble en cuestión; no obstante, el fallo impugnado revela que la demandante justifica su derecho de propiedad en el contrato de donación de fecha 26 de octubre de 2015, suscrito por la sociedad comercial

[2] SCJ, 1ra. Sala, sentencia núm. 963, 26 de abril de 2017. B. J. 1277.

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Inversiones FHC, [redacted]., en calidad de donante, y la Asociación Pro-Educación del Sordo (APES), en calidad de donataria; documento que si bien la parte recurrente aduce que se trata un acto cuestionable, este hecho no fue debidamente probado ante los jueces del fondo, siendo criterio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que no basta con alegar un hecho en justicia, sino que es necesario probar por cualquier medio las pretensiones alegadas[3]. Por lo tanto, se impone el rechazo del aspecto bajo examen.

10) Por otro lado, la parte recurrente también alega que el contrato de donación era desconocido por la inquilina, sin embargo, la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho contrato era de conocimiento de la inquilina, pues mediante acto de alguacil número 570/2017, de fecha 12 de mayo 2017, el cual fue sometido al escrutinio del tribunal de alzada, la actual recurrida notificó a la hoy recurrente la adquisición del inmueble objeto del litigio en virtud de contrato de donación de fecha 26 de octubre de 2015, indicando que dicha donación fue hecha por la antigua propietaria Inversiones FHC, [redacted]., y a su vez le solicita el pago de los alquileres vencidos en un plazo de 10 días. Por lo tanto, el argumento examinado debe ser rechazado por infundado.

11) De igual modo resulta pertinente destacar que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en línea con lo expresado por la alzada, ha juzgado que, en materia de alquileres, la calidad bien puede ser demostrada con el depósito del contrato suscrito entre las partes o, en su defecto, con el aporte de la certificación de registro de

[3] SCJ, 1a Sala núm. 49, 19 febrero 2014, B. J. núm. 1239

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

contrato verbal de alquiler expedida por el Banco Agrícola. Esto en razón de que es en dicho documento que, ya sea el propio inquilino –en el caso del contrato escrito- o el indicado órgano -en el caso del registro del contrato verbal-, se reconoce la relación y la calidad en virtud de las cuales se reclama[4].

12) En ese tenor, se verifica que en el inventario de piezas depositado ante el tribunal de segundo grado, consta el contrato verbal núm. 1-[redacted], de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año mil novecientos sesenta (1960), suscrito entre la señora [redacted], en calidad de inquilina, y la Asociación Pro-Educación de Sordos (APES), por parte del actual recurrido con el fin de darle cumplimiento a las disposiciones de la Ley 17 de 1988, así como también la certificación de no pago de alquileres, de fecha 8 de junio del 2017, emitida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, respecto del registro de contrato número 1-[redacted]. De ahí que, contrario a lo alegado, la alzada no incurrió en vicio alguno, pues se verifica con la documentación depositada antes los jueces de fondo el derecho de propiedad de la recurrida sobre el bien inmueble envuelto en el litigio, en consecuencia, se desestima el medio analizado.

13) En un segundo aspecto del segundo medio de casación la parte recurrente arguye que la alzada debió ordenar de oficio su comparecencia personal. La parte recurrida no se refirió a este aspecto.

[4] SCJ 1ra. Sala núm. 87, 28 julio 2021, B. J. 1328.

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

14) Contrario a lo que se alega, los jueces de fondo no están obligados a celebrar medidas de instrucción sino cuando estiman su necesidad para una correcta instrucción de la causa, por lo cual, en virtud del artículo 1315 del Código Civil dominicano, son las partes instanciadas quienes deben aportar los medios probatorios necesarios para sustentar sus pretensiones o solicitar al órgano judicial apoderado la celebración de las medidas que consideran pertinentes para acreditar sus argumentos[5], motivo por el que no puede ser retenido vicio alguno al fallo impugnado solo por no haberse realizado la comparecencia personal u otra medida de instrucción de manera oficiosa, máxime cuando tampoco consta en el fallo objetado que la actual parte recurrente hubiere solicitado la celebración de alguna medida de instrucción, razón por la cual se desestima el medio.

15) En el primer medio y otro aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente sostiene que no fueron consideradas sus pruebas; arguye que el tribunal de alzada no aplicó correctamente la ley, los fundamentos no son claros ni precisos y que esto se interpreta como una falta de base legal y una contradicción en los motivos, resultando en una violación de los derechos fundamentales de la recurrente.

16) Respecto al medio analizado, la parte recurrida sostiene que la recurrente no refiere cuáles hechos denotan la falta de motivación ni cuáles documentos no fueron considerados; así como tampoco establece cuáles motivos considera contradictorios ni

[5] SCJ 1ª Sala núm. 146, 14 diciembre 2021, Boletín Judicial núm. 1333.

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

depositó ante la corte documento que demostrara el cumplimiento de su obligación de pago de los alquileres vencidos.

17) Para confirmar la sentencia de primer grado que acogió en parte la demanda original, la corte realizó el siguiente razonamiento:

> *En ese mismo orden de ideas, el tribunal ha comprobado que la parte recurrida depositó la certificación de no pago de alquileres, expedida el día ocho (08) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), por el Banco Agrícola de la República Dominicana, respecto del registro de contrato número 1-260-072499-1, suscrito por la Asociación Pro-Educación de Sordos (APES), en calidad de arrendador y la señora* [redacted]*, en calidad de inquilina, por medio de la cual ha quedado demostrado que la parte recurrente no ha depositado ningún valor en consignación de la Asociación Pro-Educación de Sordos (APES), correspondiente al pago de las mensualidades vencidas y dejadas de pagar a la fecha de expedición de la indicada certificación.*

18) Se incurre en falta de base legal cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar 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[6].

19) A su vez, ha sido juzgado precedentemente por esta sala, que los tribunales de fondo al examinar las pruebas sometidas a los debates para la solución de un diferendo

[6] SCJ. 1ra Sala núm. 1030, 29 de junio 2018. [redacted]. 1291.

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

no tienen que dar motivos particulares acerca de cada una de ellas, bastando que lo hagan respecto de aquellas que resultan decisivas y dirimentes como elementos de juicio[7]; que, asimismo, la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio; que, si bien los tribunales están obligados a valorar todas las piezas depositadas por las partes, tienen la facultad de utilizar para tomar su decisión, solo aquellas que resultan relevantes para la suerte del litigio[8]. En esas atenciones, no es un deber de la corte dar motivaciones particulares de cada prueba si no resultan ser relevante para la solución del litigio.

20) En ese tenor, de la argumentación que la parte recurrente desarrolla en el contexto del memorial no se advierte cuáles documentos válidamente aportados en el proceso ante el tribunal segundo grado y con marcada influencia para cambiar el desenlace del asunto, no fueron valorados; de igual forma según resulta de la decisión impugnada consta que la actual recurrente no demostró haberse liberado de su obligación de pago, al no haber sido aportada ninguna documentación que acreditara el cumplimiento de dicha obligación, conforme las disposiciones consagradas en el artículo 1234 del Código Civil. En ese orden, el tribunal de alzada al estatuir en el sentido que lo hizo actuó dentro del ámbito de la legalidad y al amparo de las disposiciones consagradas en el artículo 1315 del Código Civil, de lo que se desprende que lejos de incurrir en los vicios invocados, justificó el fallo impugnado en motivos suficientes y pertinentes,

[7] SCJ, 1ª Sala, núm. 139, 27 marzo 2013, Boletín Judicial núm. 1228.
8 SCJ-PS-22-20001, 29 junio 2022, Boletín Judicial Inédito; SCJ 1ra. Sala núm. 8, 6 febrero 2013, Boletín Judicial núm. 1227.

razón por la cual se desestiman el medio y aspecto analizados, en consecuencia, se rechaza el recurso de casación.

21) Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726, vigente al momento de la interposición del presente recurso de casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009, artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, artículos 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 034-2018-SCON-00891, de fecha 5 de septiembre de 2018, dictada por la Primera 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.

SCJ-PS-25-0829
Exp. núm. [redacted]-RECA-00146
Partes: [redacted] vs. Asociación Pro-Educación del Sordo (APES).
Materia: Cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler, desalojo y validez de embargo conservatorio
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente [redacted], al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del Lcdo. [redacted], abogado de la parte recurrida, que afirma estarlas avanzando en su mayor parte.

Firmada: 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.*