SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [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 a la Dra. [redacted] y al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco), representada por [redacted], quien tiene como abogado al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00098 de fecha 29 de febrero de 2024, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

> *Primero: Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted] mediante el acto núm. 105/2023 de fecha 08 de mayo del 2023, instrumentado por el ministerial [redacted], de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en contra de la sentencia núm. 034-2023- SCON-00104 de fecha 28 de febrero del 2023, relativa al expediente núm. 034-2021-ECON-00365, en consecuencia, confirma la misma, por los motivos expuestos. Segundo: Condena a la parte recurrente, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del abogado de la parte recurrida, doctor [redacted].*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 25 de abril de 2024; **b)** acto núm. 71-2024, instrumentado el 1 de abril de 2024, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 7 de mayo de 2024; **c)** memorial de defensa depositado el 14 de mayo de 2024; **d)** acto núm. 348/2024, instrumentado el 16 de mayo de 2024, por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado el 20 de mayo de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 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.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como recurrida Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco). Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos en ella descritos, se advierte lo siguiente: a) el conflicto tiene su origen en la demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo incoada por la actual parte recurrida contra el recurrente, la cual fue acogida en virtud de la sentencia núm. 034-2023-SCON-00104 de fecha 28 de febrero de 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que ordenó la resciliación del contrato suscrito entre las partes de fecha 17 de febrero de 2020 y el desalojo del inmueble alquilado; b) este fallo fue objeto de un recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente, el cual fue rechazado por la corte *a qua*, confirmándose con ello la sentencia de primer grado, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero**: violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y a las reglas constitucionales de la tutela judicial efectiva y al debido proceso; motivación insuficiente para el rechazo de conclusiones incidentales en el ejercicio de derecho de defensa; omisión en verificar las condiciones para actuar en justicia, desconocimiento

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

de leyes de orden público y distorsión de precedentes jurisprudenciales; **segundo:** errónea apreciación de los hechos respecto al punto comercial de local alquilado y los medios de prueba para su compensación, en violación al principio de igualdad ante la ley; fallo contrario a los precedentes jurisprudenciales para la prueba de estos hechos.

Incidente

3) La parte recurrida solicitó en su memorial de defensa de manera incidental que se declare inadmisible el presente recurso de casación por no acreditarse interés casacional.

4) 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.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

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

6) La parte recurrente ha propuesto como medios de casación violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, motivación insuficiente, omisión, desconocimiento de leyes, distorsión de precedentes jurisprudenciales, errónea apreciación de los hechos y los medios de prueba y violación al principio de igualdad ante la ley que conlleva fallo contrario a los precedentes jurisprudenciales, agravios que se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales; por lo tanto, procede rechazar el medio de inadmisión planteado por el recurrido y en consecuencia realizar un análisis directo del fondo del recurso.

[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-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

En cuanto al interés casacional por infracción procesal

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

8) La parte recurrente en su primer medio de casación denuncia, en síntesis, que la corte *a qua* incurrió en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, pues rechazó sus conclusiones incidentales tendentes a la falta de calidad de la accionante con excesiva ligereza y poca o ninguna reflexión, sin fundamento serio ni motivación adecuada; que la alzada tampoco hizo respetar las obligaciones complementarias exigidas por el marco legal vigente a los propietarios de inmuebles, situación que daba plena potestad al señor [redacted] de formular las conclusiones incidentales al amparo del debido proceso y la tutela judicial efectiva; que asimismo, la corte *a qua* desestimó las conclusiones contenidas en el acto introductorio de la apelación, sin realizar una valoración real de los pedimentos derivados de los medios y fines contenidos en dicho acto, estableciendo motivos deficientes que desmeritan la sentencia recurrida.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

9) Continúa argumentado la recurrente que la corte *a qua* incurrió igualmente en violación al referido artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, al no responder adecuadamente sus conclusiones relativas a la falta de cumplimiento de los artículos 91 y 92 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la Ley núm. 18-88 de 1988 y sus modificaciones y la Ley núm. 253-12 de 2012, que regulan el pago del impuesto a la propiedad inmobiliaria (IPI) en lo concerniente al inmueble alquilado, y la Ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil, con carácter público, obligatorio y auténtico; que además, la corte *a qua* establece erróneamente que la demanda es en resciliación de contrato y no en recisión, lo que es un grave error pues la recisión judicial no limita la prueba a una lesión y solo afecta a determinados contratos y la resciliación no aparece en el Código Civil.

10) La parte recurrida solicita el rechazo del medio indicando, en síntesis, que el recurrente no aduce silencio o falta de respuesta a las conclusiones vertidas en el recurso, sino que debieron ser más abundantes, prolíficas, extensas, sin que ello implique que estas no se basten a sí mismas, como en efecto se puede apreciar en la sentencia recurrida, de modo que dicha decisión no contiene silencio alguno, por lo menos con respecto a las conclusiones de la parte recurrente, las que fueron respondidas en el mismo sentido y alcance que fueron planteadas, por lo que la corte no incurrió en la falta de motivos denunciada.

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

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

(…)En cuanto a la producción forzosa de documentos: En la última audiencia de fecha 09 de noviembre del 2023, la parte recurrente, señor [redacted] concluyó solicitando que se le ordene a la parte recurrida, entidad Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (INACO), al depositar los siguientes documentos: 1) certificado de título que acredite su derecho de propiedad o una certificación de estado jurídico reciente; ii) certificación exigida por la ley 150-14 sobre Catastro Nacional; iii) constancia del cumplimiento de la ley 18-88 relativo al pago del impuesto de la propiedad inmobiliaria y iv) la constancia del cumplimiento de las disposiciones de la ley 3-02 sobre Registro Mercantil; pedimento el cual la parte recurrida concluyó solicitando que sea rechazado toda vez que ya ha sido reiterado por la Suprema Corte de Justicia que es a la parte que invoca esa excepción de comunicación forzosa a quien le compete demostrar el cumplimiento de las leyes que ha aludido. Respecto a dicha solicitud, es criterio jurisprudencial al cual esta Sala se adhiere que, "los Jueces, actuando en el ejercicio de sus facultades soberanas, pueden rechazar la demanda en producción forzosa de documentos si entienden que se encuentran suficientemente informados y que la medida solicitada no ayudará al esclarecimiento del caso; así las cosas, procede rechazar la solicitud realizada por la parte recurrente en la última audiencia, toda vez que se encuentran depositados en el expedientes los documentos propios de la demanda que ocupa nuestra atención que es una recisión de contrato de alquiler y desalojo, decisión que consta sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión. En cuanto a la inadmisibilidad de la demanda: En su recurso de apelación, pretende el señor [redacted] que se declare inadmisible la presente demanda por falta de cumplimiento a las disposiciones del artículo 35 de la Ley 150-14 sobre Catastro Nacional. Que el artículo 35 de la Ley núm. 150-14 sobre el Catastro Nacional dispone que: "La presentación de la certificación de inscripción catastral será obligatoria en todas las acciones relativas a pagos de impuestos en materia inmobiliaria, arrendamientos, cambios de uso de suelo, concesiones de suelo y licencia de aprobación de planos de construcción Párrafo.- En los casos de demandas en desalojo relativas a bienes inmuebles, el interesado presentará, junto a los documentos que apoyan su demanda, la certificación de inscripción catastral". Respecto a dicho artículo esta Sala de la Corte comparte el criterio sentado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia en el tenor siguiente: "Considerando(...) También crea un fin de inadmisión para el caso de que no se presente junto con los documentos sobre los cuales se*

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

> *basa la demanda, el recibo relativo a la declaración presentada a la Dirección General del Catastro Nacional, de la propiedad inmobiliaria de que se trate, se impone observar que la referida disposición legislativa, cuyo objetivo fundamental consiste en la formación y conservación del catastro de todos y cada uno de los bienes inmuebles del país, a pesar de constituir una norma de carácter general que obliga a toda persona física o moral propietaria de un inmueble situado en el territorio nacional, a hacer la declaración correspondiente sobre la propiedad, establece en el citado artículo una normativa discriminatoria que vulnera la igualdad de todos los documentos ante la ley, garantizada y protegida por la Constitución (...); que el carácter discriminatorio de la referida disposición legal se revela al obstaculizar, creando un medio de inadmisión, el acceso a la justicia, a aquellos propietarios de inmuebles que los hayan cedido en arrendamiento o alquiler y que se vean precisados a intentar alguna acción contra sus inquilinos o arrendatarios, si no presentan con la demanda la declaración a que alude el mencionado artículo (...), en ese sentido, al igual que las Salas Reunidas esta Sala de la Corte entiende que la exigencia de la certificación de la inscripción catastral para los casos que ocupan nuestra atención es discriminatorio en tanto vulnera el acceso a la justicia de los propietarios o arrendador de un inmueble en cuestión, por tanto, procede rechazar dicho medio de inadmisión, considerando que vale sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión. (…)*

12) Sobre el vicio de falta de motivos, esta Primera Sala ha establecido el criterio jurisprudencial de que el imperativo de motivar las sentencias por parte de los jueces se constituye en una obligación, y en una garantía como derecho fundamental del justiciable de inexcusable cumplimiento que se deriva del contenido de las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el artículo 69 de la Constitución y el marco jurídico afianzado propio de la convencionalidad, así como en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Justicia, como pilares del Estado Constitucional de derecho, el cual concierne a la ausencia de arbitrariedad en

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

la sagrada misión de juzgar y tutelar derechos[2].

13) En primer lugar, en lo que se refiere a la alegada falta de motivación al rechazar la solicitud de producción forzosa de documentos, se verifica del fallo objetado que la alzada para adoptar tal decisión estableció que se encontraban depositados en el expediente todos los documentos propios de la demanda en cuestión. Al respecto, es preciso recordar que, tal y como estimó la alzada, los jueces, actuando en el ejercicio de sus facultades soberanas, pueden rechazar la demanda en producción forzosa de documentos si entienden que se encuentran suficientemente informados y que la medida solicitada no ayudará al esclarecimiento del caso.

14) Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, ha mantenido el criterio de que los jueces del fondo tienen poderes soberanos para apreciar la procedencia o no de una medida de instrucción, y que no violan el derecho de defensa de las partes cuando rechazan cualquier medida propuesta por estas bajo el fundamento de que el expediente contiene los elementos necesarios para dar solución al caso. Por tanto, no incurre en una falta de motivos la alzada al indicar que las piezas propias de la demanda ya habían sido depositadas en el expediente, sin que se pueda inferir que esta motivación ofrezca una respuesta incompleta o errada a la recurrida, puesto que este razonamiento parte de una facultad otorgada a los jueces de fondo y escapa de las funciones de la casación, salvo desnaturalización que

2 SCJ 1ª. Sala núm. 146, 25 de marzo de 2020, BJ 1312.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

tampoco se aprecia en el caso, por lo que se desechan estos argumentos del recurso.

15) En cuanto al argumento de la parte recurrente relativo a que el incidente propuesto por este fue rechazado por la corte *a qua* sin una motivación adecuada, se verifica del fallo objetado que la otrora parte apelante solicitó que se declarase inadmisible la demanda primigenia por falta de cumplimiento de las disposiciones del artículo 35 de la Ley núm. 150-14 sobre Catastro Nacional. Al respecto, la corte *a qua* estableció que al igual que las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, estima que la exigencia de certificación de la inscripción catastral exigida por el referido texto legal para los casos como el de la especie, es discriminatorio en tanto que vulnera el acceso a la justicia del propietario o arrendador de un inmueble en cuestión.

16) El párrafo del artículo 35 de la Ley núm. 150-14, establece lo siguiente: *En los casos de demandas en desalojo relativas a bienes inmuebles, el interesado presentará, junto a los documentos que apoyan su demanda, la certificación de inscripción catastral.*

17) En cuanto a dicho alegato, nuestro Tribunal Constitucional determinó que lo indicado por el antiguo art. 55 de la derogada Ley núm. 317 -similar al actual art. 35-, constituía una flagrante lesión al derecho de acceso a la justicia, pues constituía una normativa discriminatoria que vulneraba la igualdad de todos los dominicanos ante la ley[3], lo cual estableció mediante su

3 SCJ, 1. ª Sala núm. 187, 30 de mayo de 2018, B. J. 1290

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

sentencia TC-0042-15 de fecha 23 de marzo de 2015. Precedente, que *mutatis mutandis* aplica al vigente artículo 35 de la Ley núm. 150-14, por tratarse, en cuanto al aspecto examinado, de la misma disposición normativa establecida en el derogado artículo 55 de la Ley núm. 317.

18) Por consiguiente, se dispuso que para acceder a la justicia no es necesario presentar el recibo relativo a la declaración realizada ante la Dirección General de Catastro Nacional de la propiedad inmobiliaria indicado en el referido canon; que, en consonancia con lo previamente expuesto, mediante sentencia TC-0208-21 de fecha 19 de julio de 2021, se estableció que el derecho de acceso a la justicia se ve limitado (…) en la medida en que las acciones judiciales (…) quedan supeditadas al cumplimiento de una obligación de depositar los referidos valores en el Banco Agrícola, (…) se traduce en una limitación desproporcionada que escinde el propio ejercicio del derecho.

19) En ese orden, se desprende del fallo criticado que no se está cuestionando un derecho de propiedad, sino que se trata de una demanda en desalojo; que el fin de dicha certificación de inscripción catastral es informar sobre los datos, físicos, jurídicos y económicos del inmueble, no indicando así el derecho de propiedad; en ese sentido, la falta de depósito de dicho documento no es requisito de admisibilidad para ese tipo de demandas; por lo que no se verifica que la alzada incurriera en el vicio invocado al decidir en la forma en que lo hizo, al contrario, fundamentó el rechazó del referido incidente en motivos válidos y suficientes.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

20) En lo concerniente a los alegatos del recurrente de que la corte *a qua* no respondió adecuadamente sus conclusiones relativas a la falta de cumplimiento de los artículos 91 y 92 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la Ley núm. 18-88 de 1988 y sus modificaciones y la Ley núm. 253-12 de 2012, que regulan el pago del impuesto a la propiedad inmobiliaria (IPI) en lo concerniente al inmueble alquilado, y la Ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil, se constata de la sentencia impugnada que la alzada indicó que, a su juicio, en los casos como el que se trata no es necesario el cumplimiento de tales disposiciones legales para el acceso a la justicia.

21) En cuanto a la desestimación de los argumentos del actual recurrente, otrora parte apelante, en relación al artículo 12 de la Ley núm. 18-88, que prevé la necesidad de depositar el recibo correspondiente al último pago del impuesto a la propiedad inmobiliaria, es preciso recordar que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la sentencia núm. 178, 31 de enero de 2018, declaró a través del control difuso la inconstitucionalidad de dicho texto legal, por constituir un obstáculo al derecho fundamental de la tutela judicial efectiva, garantizada por la Constitución, en su artículo 69, numeral 1, que plantea el derecho de toda persona a una justicia accesible, oportuna y gratuita, y en su numeral 10, que dispone que las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas[4], criterio jurisprudencial utilizado por el tribunal de alzada para resolver la inadmisión en cuestión y que

4 SCJ-PS-22-1375, 29 abril 2022; SCJ-PS-22-1308, 29 abril 2022, BJ 1337

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia hace extensivo al caso de la especie, por tratarse de un caso similar al juzgado en aquella ocasión.

22) De manera que esta Sala reafirma en este caso la inconstitucionalidad del artículo 12 de la Ley núm. 18-88, sobre el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI), del 5 de febrero de 1988, prescindiendo, consecuentemente, de su aplicación al asunto juzgado. En ese sentido, resulta inoperante invocar como medio de casación la violación a una norma que por vía difusa fue declarada contraria a la Constitución por esta corte de casación.

23) Cabe aclarar que, si bien la aludida legislación fue posteriormente modificada en dos de sus artículos por la Ley núm. 253-12, sobre el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado para la Sostenibilidad Fiscal y el Desarrollo Sostenible, del 13 de noviembre de 2012, esta modificación no alcanzó el referido artículo 12 de la Ley núm. 18-88, sino que tan solo fueron modificados los artículos 1 y 2 de la Ley núm. 18-88 referentes al porcentaje del impuesto en cuestión, por cuanto la legislación aplicable a la pretensión de la parte ahora recurrente no sería la núm. 253-12, sino la núm. 18-88, lo que implica, por ende, que no erró la alzada al rechazar sus alegatos al respecto.

24) Tampoco aplicarían a esta *litis*, tal y como dispuso la alzada, las disposiciones de los artículos 91 y 92 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, que versan sobre el certificado de

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

título y el duplicado de dicho instrumento, ni la Ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil, que dispone la obligación de la inscripción de las personas físicas y morales en el Registro Mercantil, por no ser estas adaptables a casos como el que ahora se conoce.

25) En otro orden, estableció la corte *a qua* que la parte demandante solicitaba la rescisión del contrato de alquiler antes descrito, y que sin embargo, al estudiar los argumentos esgrimidos por esta y cotejar los mismos con la glosa procesal, una sana administración de justicia, sugiere decidir en torno a la resciliación de dicho contrato, en razón de que la parte demandante persigue con su acción poner fin a la relación contractual por la llegada del término del mismo, no así por haber sufrido alguna lesión, como consecuencia del incumplimiento del demandado, elemento fundamental para sustentar una demanda en rescisión de contrato; lo anterior lo decidió haciendo acopio de la facultad reconocida jurisprudencialmente a los jueces del fondo para conferir a los hechos y, por extensión, a los petitorios sometidos al escrutinio del tribunal su verdadera fisonomía.

26) Vale resaltar que esta Sala de la Corte de Casación que ha establecido reiteradamente que la rescisión atiende a un contrato válido y eficaz, pero ineficiente por ser irregular en sus formas, ya que concibe algún perjuicio o lesión a alguna de las partes o un tercero, pero no tiene efecto retroactivo; mientras que la resciliación es un tipo de terminación del contrato por incumplimiento pero no despoja el contrato de eficacia jurídica aunque, igualmente, no tiene

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

efectos retroactivos, por lo que en los contratos de ejecución sucesiva, como aquel objeto de la *litis*, se mantienen los efectos que han sido producido en el pasado, como sucede con los contratos de inquilinato, en el que el propietario conserva las rentas percibidas, de manera que, la terminología utilizada por la corte y la que, en efecto, fue demandada, lo es la resciliación y no la rescisión, tal y como dispusieron los jueces de fondo[5].

27) Por tanto, queda claramente establecido que, al otorgar la verdadera fisonomía a la demanda en cuestión, sobre la base de lo argumentado y pretendido por la parte accionante primigenia, hoy recurrida, en el sentido de que más que una rescisión esta procuraba la resciliación del contrato de alquiler, la corte *a qua* basó su decisión sobre motivos suficientes.

28) En esas atenciones, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional en cuanto a los aspectos analizados sino que, contrario a lo alegado, contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar el medio de casación objeto de estudio.

5 SCJ-PS-24-1610, de fecha 28 de agosto de 2024, BJ 1365.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

29) La parte recurrente denuncia en su segundo medio de casación, en esencia, que la corte *a qua* realizó una errónea apreciación de los hechos al establecer que no fueron aportadas las pruebas tendentes a demostrar la existencia del punto comercial ni de su actividad comercial en el local alquilado, pues se verifica que en la página 13 de la sentencia impugnada dicha jurisdicción afirma haber visto los documentos depositados por las partes, mas no menciona siquiera alguna de las piezas suministradas por el señor recurrente en sustento de sus alegatos, lo que implica que desconoció las reglas relativas a la prueba; que la corte *a qua* obvió que la explotación de tipo comercial se deduce del registro mercantil núm. 118545SD de la empresa Inversiones Clionda, S.R.L., con domicilio instalado en el inmueble alquilado, documento que le fue aportado a la corte *a qua*, donde se menciona dentro de su objeto social los servicios de construcción y la venta de artículos afines a los mismos; que la alzada desestimó sus pretensiones de forma inexplicable, desconociendo así las reglas elementales relativas a que los medios de prueba de la clientela de un negocio u oficina de ningún modo pueden ser ubicados dentro del cerrado régimen establecido en la primera parte del artículo 1341 del Código Civil, sino a través del sistema establecido para las operaciones comerciales referido en la parte final del citado artículo, esto es, bajo el sistema de libertad de pruebas derivado del artículo 109 del Código de Comercio.

30) La parte recurrida solicita el rechazo del medio alegando, en síntesis, que el recurrente asegura que el contrato tuvo por objeto el alquiler de un punto comercial, cuando realmente se

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

trata del alquiler de una vivienda para ser destinada para fines de oficina, por lo que las conclusiones vertidas en el literal (c) del recurso no tienen sustento contractual, ni base legal, siendo totalmente contrarias esas pretensiones a las estipulaciones contractuales asumidas en un contrato sinalagmático; en ese sentido, la prueba de los hechos y actos ponderados en la demanda debe ser hecha de conformidad con las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil.

31) Cabe resaltar, tomando en consideración el tema discutido, que nuestro ordenamiento jurídico no reglamenta la figura del fondo de comercio o "punto comercial" como tradicionalmente es reconocido; sin embargo, la jurisprudencia y la doctrina se han encargado de señalar que este consiste en un conjunto de fuerzas productivas, derechos y cosas, que tanto interior como exteriormente se presenta como un organismo con perfecta unidad por los fines a que atiende, que no son otros que la obtención de beneficios económicos en el orden comercial o industrial, es decir, que constituye un conglomerado de bienes muebles, corporales e incorporales destinados a la explotación de una actividad de índole esencialmente comercial. Además, se ha señalado que sus elementos distintivos están compuestos por la clientela, el renombre, derecho a la locación, nombre comercial, patente de invención, marca de fábrica, materias primas, mercaderías, entre otras, pertenecientes a un comerciante y que le permiten la realización de sus operaciones comerciales[6].

[6] SCJ 1ª. Sala núm. 223, 24 de julio de 2020, BJ 1316.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

32) Del fallo impugnado se aprecia que para rechazar los fundamentos de la recurrente respecto a la indemnización correspondiente a la pérdida del punto comercial la alzada indicó que, si bien del contrato de alquiler se verifica el arrendamiento de un local comercial, no fue probado el valor pecuniario tangible en el mercado y no fueron aportados elementos probatorios con los cuales se verifique a qué actividad comercial se dedica la parte hoy recurrente, lo que significa que este no realizó una actividad probatoria de cara a la obligación que le imponía el artículo 1315 del Código Civil, que diera al traste con la demostración de los elementos corporales e incorporales que caracterizan la referida figura jurídica; esto en virtud del poder soberano del que gozan los jueces de fondo al momento de valorar las pruebas que son sometidas a su escrutinio, lo cual escapa a la censura de la casación salvo desnaturalización, vicio este que si bien ha sido invocado por la recurrente no ha sido retenido, conforme la solución del aspecto anterior, y si bien en la especie la parte recurrente sostiene que, contrario a lo determinado por la corte *a qua*, sí aportó las piezas que sostenían sus alegatos, esto no ha sido demostrado; en ese sentido, ha sido juzgado que las afirmaciones y comprobaciones hechas por la corte de apelación no pueden ser abatidas por las simples alegaciones de una parte interesada, en el caso, las hechas por el recurrente, tomando en cuenta que la sentencia se basta a sí misma y hace plena fe de sus enunciaciones hasta inscripción en falsedad. Por lo tanto, resulta pertinente desestimar el segundo medio examinado.

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

33) Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* realizó una correcta apreciación de los hechos y una adecuada aplicación del derecho, sin incurrir en los vicios denunciados, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

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

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10, 12, 13, 28, 29, 54 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; el artículo 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00098 de fecha 29 de febrero de 2024, dictada

SCJ-PS-25-0902
Exp. núm. 034-2021-ECON-00365 (2024-R0191328)
Partes: [redacted] vs. Inversiones Afines y Comerciales, [redacted]. (Inaco)
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo (por la llegada del término)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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

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