PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
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 mayo 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 al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1499-2024-SSEN-00134, dictada el 26 de marzo de 2024 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto en contra del señor [redacted], por no comparecer no obstante citación legal. SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA el Recurso de Apelación incoado por el señor [redacted], en contra la Sentencia Civil No. 550-2023-SSENT- 00089, de fecha 15 de marzo de 2023, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo, a propósito de una Demanda en Rescisión de Contrato y Desalojo, incoada por el señor [redacted], y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada. TERCERO: CONDENA al señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los LICDOS. [redacted] y [redacted], Abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. CUARTO: COMISIONA al ministerial [redacted], Alguacil de estrados de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 9 de mayo de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 260/24 de fecha 10 de mayo de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 14 de mayo de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 22 de mayo de 2024 y **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 574/2024, instrumentado en fecha 24 de mayo de 2024 por el ministerial [redacted], depositado el 31 de mayo de 2024.

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

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]; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en terminación de contrato y desalojo, incoada por el actual recurrido, en calidad de propietario, contra el hoy recurrente, en calidad de inquilino, fundamentada en que el contrato de alquiler de local comercial suscrito entre ambos en fecha 15 de junio de 2018 había llegado a su término; **b)** la referida demanda fue conocida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia Santo Domingo, quien mediante la sentencia núm. 550-2023-SSENT-00089, de fecha 15 de marzo de 2023, acogió la demanda, declaró resuelto el contrato de alquiler suscrito entre las partes por la llegada del término y ordenó el desalojo del actual recurrente del inmueble descrito como *Un local comercial ubicado en la*

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

calle [redacted], *esquina* [redacted] *No. 12, Barrio 2 de enero2, Sabana Perdida, Municipio Santo Domingo, República Dominicana*. El actual recurrente y demandado original interpuso un recurso de apelación que fue rechazado por la corte *a qua*, según consta en la sentencia que es objeto de casación.

Incidentes

2) Previo a la valoración de los medios de casación, procede que esta Sala se refiera a las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa. Dicha parte solicita la inadmisibilidad del recurso de casación, en virtud de que las sentencias que solamente responden asuntos relacionados a la entrega de una cosa, una desocupación o desalojo de un inquilino por el vencimiento del término no son susceptibles de recurso de casación.

3) La parte recurrente no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de defensa, mediante el acto de notificación de memorial de defensa núm. 574/2024, instrumentado en fecha 24 de mayo de 2024 por el ministerial [redacted].

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

4) Conforme establece el artículo 11 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación: *No podrá interponerse recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: 1) Las sentencias preparatorias ni aquellas que ordenan medidas de instrucción, conservatorias, cautelares o provisionales distintas a las ordenanzas de referimiento, sino conjuntamente con la sentencia definitiva, pero la ejecución de aquéllas, aunque fuere voluntaria, no es oponible como medio de inadmisión del recurso; 2) Las sentencias dictadas en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario, sea ordinario o especial, sobre nulidades de forma que ataquen el procedimiento anterior o posterior al depósito del pliego de condiciones; ni las que decidieren sobre la demanda en subrogación de las persecuciones contra la parte que ejecute el embargo, siempre que no se hubiere intentado por causa de colusión o de fraude; ni las que, sin decidir sobre los incidentes, hicieren constar la publicación del pliego de condiciones; 3) Las sentencias que resuelven demandas que tienen por objeto exclusivo obtener condenas pecuniarias, restitución o devolución de dinero, cuya cuantía debatida en el juicio en única o en última instancia, no supere la suma equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento de la interposición del recurso. En la determinación de esta cuantía solo se tomará en cuenta los montos que interesan a la parte recurrente en su demanda principal, adicional o reconvencional, según corresponda, salvo solidaridad o indivisibilidad, sin computar los accesorios. En materia laboral aplica el régimen de la cuantía dispuesto por el Código de Trabajo; 4) Las sentencias dictadas en materia de cobro de alquileres cuando la suma reclamada no supere la cuantía señalada en el numeral 3, aun cuando el aspecto del cobro sea accesorio a otra pretensión; 5) Las decisiones que se limitan a ordenar*

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

liquidaciones de daños y perjuicios por estado; 6) Las decisiones sobre liquidación de estados de costas y honorarios de abogados; Párrafo.- Cuando los vicios que afectan la sentencia pueden rectificarse mediante instancia dirigida al tribunal que la dictó, el recurso de casación no está abierto más que contra la sentencia que estatuye sobre la rectificación, si cumple con los presupuestos de admisibilidad establecidos por esta ley.

5) Según resulta de la sentencia impugnada, la demanda primigenia incoada por el actual recurrido contra el actual recurrente tenía como objeto la terminación de un contrato de alquiler de local comercial suscrito entre ambos, así como el desalojo del demandado. Esto implica que el asunto no se subsume a ninguno de los supuestos del artículo 11 de la Ley núm. 2-23 antes indicada, lo que conlleva el rechazo del medio de inadmisión, sin que sea necesario hacerlo constar en el dispositivo de la sentencia.

Medios de casación

6) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios: **primero:** violación al derecho de defensa, debido proceso, falta de tutela judicial efectiva y errónea aplicación del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** falta de motivos propios; **tercero:** desnaturalización y contradicción de los hechos; **cuarto:** falta de ponderación de documentos, violación al derecho de defensa y al artículo 63 de la Constitución de la República Dominicana y convenios internacionales.

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

Sobre el interés casacional

7) 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 potenciado sobre la base de un 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.

8) 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)* 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];

[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-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

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.

9) Los medios de violación al derecho de defensa, debido proceso, falta de tutela judicial efectiva y errónea aplicación del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, falta de motivos propios, desnaturalización y contradicción de los hechos, falta de ponderación de documentos, violación al derecho de defensa y al artículo 63 de la Constitución de la República Dominicana y convenios internacionales, planteados por la parte recurrente constituyen violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir, corresponde a la denominada infracción procesal, por lo que corresponde su análisis directo.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

10) 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.

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

11) En el desarrollo de un aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente argumenta, en síntesis, que la corte *a qua* no advirtió que el entonces recurrente se encontraba en estado de indefensión, que no tenía conocimiento de los acontecimientos del proceso, pues quien había fungido hasta entonces como su abogado, se auto desapoderó para postular como su abogado en fecha 15 de septiembre de 2023 y no le informó que debía de asistirse de otro abogado de su elección. En este mismo sentido señala la parte recurrente que la corte a qua no verificó que esta haya sido correctamente citada a la audiencia fijada posteriormente para conocer del asunto o haya quedado citada por sentencia de audiencia anterior.

12) Al respecto la parte recurrida estableció en defensa del fallo impugnado, que el medio debe ser rechazado ya que aunque se presentara un desapoderamiento del abogado que actúa en el recurso, bajo ninguna circunstancia esto deja en estado de indefensión al recurrente, puesto que en la última audiencia se presentaron conclusiones contra la parte recurrida, entre ellas el defecto por falta de comparecer, y que se acogieran las conclusiones vertidas y contenidas en el acto del recurso de apelación. Que en ese escenario el conocimiento del recurso y el cierre de este estaba bajo el control de la defensa técnica de dicho recurrente en apelación, o sea que de manera absoluta solo estaba presente el interés y de la justa razón de recurso. Que tampoco ha sido presentada una evidencia o prueba que

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

identifique donde se encuentra la lesión a su derecho de defensa, por el hecho de que la corte le rechazó su recurso.

13) De la decisión impugnada podemos verificar que, respecto al medio bajo análisis, la alzada realizó las siguientes apreciaciones:

> *En la audiencia dispuesta, oído el rol por el ministerial de estrado, solo compareció la parte recurrida, la Corte ordena el aplazamiento de la presente audiencia con la finalidad de que la parte recurrida notifique acto de avenir a la parte recurrente, fijando audiencia para el día 16/10/2023; en la audiencia dispuesta, oído el rol por el ministerial de estrado, solo compareció la parte recurrida, la Corte ordena la formalización de las conclusiones de audiencia; aquellas que hayan sido leídas deberán ser depositadas por Secretaría, 15 días al recurrido para depósito de escrito justificativo de conclusiones, y depósito de documentos quedando el presente caso en estado de fallo; PRETENSIONES DE LAS PARTES: Parte recurrente: Que en la última audiencia celebrada por ante esta Alzada a los fines de la instrucción del presente recurso, el señor* [redacted] *no compareció, por lo que no produjo conclusiones en tenor alguno respecto al recurso incoado por este en procura de la revocación de la Sentencia Civil No. 550-2023-SSENT-00089 de fecha 15/03/2023, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, que acogió en parte la Demanda en Rescisión de Contrato y Desalojo, interpuesta en su contra por el señor* [redacted]. *Parte Recurrida: Que, por su lado, la parte recurrida el señor* [redacted]*, que se pronuncie el defecto en contra de la parte recurrente por no haber comparecido, no obstante, citación legal. Confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida (…); Que a los fines de instruir debidamente el presente proceso fueron celebradas varias audiencias, siendo la última en fecha 16 de octubre del año 2023, conforme ya fue expuesto, en las que se suscitaron los eventos procesales ya enunciados, quedando el expediente en*

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

> *estado de fallo; En cuanto al defecto: 18. Que toda sentencia dictada en defecto será notificada por un alguacil expresamente comisionado por el tribunal, conforme lo dispone el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil.*

14) Ha sido criterio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que la finalidad del derecho de defensa es asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso e impedir que se impongan limitaciones a una de las partes que puedan desembocar en una situación de indefensión que contravenga las normas constitucionales; así, se produce un estado de indefensión cuando la inobservancia de una norma procesal provoca una limitación real y efectiva del derecho de defensa, que origina un perjuicio, al colocar en una situación de desventaja a una de las partes; Asimismo, esta Primera Sala ha sostenido que se considera violado el derecho de defensa: *i)* cuando en la instrucción de la causa el tribunal no respeta los principios fundamentales que pautan la publicidad y contradicción del proceso, *ii)* cuando en el proceso judicial no se observa el equilibrio y la igualdad que debe reinar entre las partes, así como, de manera general, *iii)* cuando no se garantiza el cumplimiento de los principios del debido proceso que son el fin de la tutela judicial efectiva[2].

[2] SCJ, 1ra. Sala, núm. 0366, de fecha 29 de febrero de 2024, B. J. 1359.

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

15) El legislador es taxativo al estipular que si el abogado constituido no se presenta en el día indicado para la vista la jurisdicción pronunciará el defecto, al corriente de las disposiciones del artículo 149 del Código de Procedimiento Civil. En este escenario, si una de las partes no asiste, la jurisdicción debe ser estricta en verificar si se han respetado las garantías mínimas del debido proceso, de tal suerte que no lesione el derecho de defensa del defectuante. Por este motivo, corresponde a la Corte de Casación realizar un examen de legitimidad sobre la sentencia impugnada para poder determinar si la jurisdicción actuante verificó las siguientes circunstancias: a) que la parte recurrente haya sido correctamente citada a la audiencia fijada para conocer del asunto, o sí quedó citada por sentencia de audiencia anterior; y b) que la parte recurrente incurriera en defecto por falta de concluir.

16) En la especie, del examen de la sentencia impugnada fue posible comprobar que en la audiencia celebrada en fecha 13 de septiembre de 2023, solo compareció la entonces parte recurrida, por lo que la corte *a qua* ordenó el aplazamiento de la audiencia con la finalidad de que la recurrida notificara acto de avenir a la parte recurrente, y procedió a fijar una nueva audiencia para el día 16 de octubre de 2023. Conforme a la documentación que se describe en la sentencia impugnada, consta que el Dr. [redacted] depositó mediante instancia de fecha 15 de septiembre de 2023 formal acto de desapoderamiento para postular como abogado del entonces recurrente. A la audiencia fijada para el 16 de octubre solo compareció la parte recurrida, quien solicitó que se pronunciara el defecto de la parte

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

recurrente, se confirmara en todas sus partes la sentencia recurrida y se condenara al recurrente al pago de las costas del procedimiento.

17) La corte *a qua*, en este escenario, pronunció en audiencia de fecha 16 de octubre de 2023 el defecto contra la parte recurrente, por no comparecer no obstante citación legal, sin verificar previamente si la parte recurrente había sido regularmente citada a comparecer a dicha audiencia. De esta situación se verifica que la jurisdicción de alzada no tuteló el debido proceso que le asistía a la parte entonces apelante, hoy recurrente, ya que, aunque el legislador fija como imperativo pronunciar el defecto ante la incomparecencia, o falta de concluir de las partes si concurre el supuesto, debe la jurisdicción proceder conforme las garantías del orden constitucional correspondiente al núcleo esencial de los derechos fundamentales y examinar los presupuestos procesales antes enunciados, velando porque el defectuante se encuentre regularmente citado a la audiencia fijada, lo cual no se produjo en la especie.

18) En esas atenciones, con la actuación de la corte *a qua* se configura una violación al derecho de defensa y al debido proceso, por lo que, a juicio de esta Primera Sala, al fallar como lo hizo, la alzada no obró dentro del marco de la legalidad, incurriendo en el vicio denunciado, por tanto, procede acoger el recurso y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios de casación.

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

19) Procede compensar las costas puesto que ambas partes sucumbieron en alguna de sus pretensiones, conforme lo dispone 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 en establecidas en la Constitución de la República; los artículos 1, 2, 5, 7, 11, 12, 16, 26, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, artículos 141, 131, 149 y 434 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 1499-2024-SSEN-00134, dictada el 26 de marzo de 2024 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos; en consecuencia, retorna la causa y las partes al momento en que se encontraban antes de ser dictada la referida decisión, y para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

SCJ-PS-25-0919
Expediente núm. 550-2022-ECIV-00067 (2024-R0216832)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Terminación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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.*