SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
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 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 constituido y apoderado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], también como representante de [redacted], quienes tienen como abogados al Lcdo. [redacted] y la Dra. [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 038-2024-SSEN-00218 de fecha 8 de mayo 2024, dictada por la Quinta 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: Pronuncia el defecto en contra de la parte recurrente, señores* [redacted] *y* [redacted]*, por falta de concluir, no obstante estar debidamente citada. Segundo: Ordena el descargo puro y simple de la parte recurrida, señores* [redacted] *y* [redacted]*, respecto al presente Recurso de Apelación interpuesta los por señores* [redacted] *y* [redacted]*, en su contra, mediante el acto número 1518/2020, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial* [redacted]*, Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, por las consideraciones anteriormente expuestas. Tercero: Condena a la parte recurrente, señores* [redacted] *y* [redacted]*, al pago de las costas del proceso, ordenandos u distracción a favor y provecho de los abogados de la parte recurrida,* [redacted] *y* [redacted]*, por los motivos expuestos. Cuarto: Comisiona al ministerial* [redacted]*, de Estrados de esta Quinta Sala, para la notificación de la presente decisión.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 15 de agosto de 2024; **b)** acto núm. 731/2024, instrumentado el 22 de agosto de 2024, por el ministerial

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

[redacted], contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 29 de agosto de 2024; **c)** memorial de defensa depositado el 4 de septiembre de 2024; **d)** acto núm. 1240/2024, instrumentado el 5 de septiembre de 2024, por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado el 11 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 recurridos, [redacted] y [redacted].
Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierte lo siguiente: a) el conflicto tiene su origen en la demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago incoada por la parte recurrida contra la parte recurrente, la cual fue acogida en virtud de la

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

sentencia núm. 064-2023-SCIV-00029 de fecha 17 de abril de 2023, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, que ordenó la recisión de contrato de alquiler entre las partes, el desalojo del inmueble alquilado y condenó al recurrente al pago de la suma de RD$828,000.00, sin perjuicio de los meses a vencer en el curso del proceso; b) este fallo fue objeto de un recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente y [redacted], del cual se ordenó el descargo puro y simple de la hoy recurrida por incomparecencia de los apelantes, conforme consta en el fallo impugnado.

En cuanto a los pedimentos de la parte recurrida

2) A propósito del pedimento realizado por la parte recurrida tendente a que se confirme la sentencia impugnada, esta Primera Sala, de conformidad con las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, tiene a bien aclarar que la Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de Casación, si admite o desestima los medios en que se funda el recurso, pero sin conocer del fondo del asunto, salvo en los casos excepcionalmente establecidos en esta ley, de donde se desprende que, a diferencia de lo que sucede ante los jueces del fondo, en el debate en casación no se examinan los hechos, esto es, que el objeto del recurso no versa sobre las pretensiones originarias de las partes, sino más bien de un proceso seguido

contra la decisión misma, pues se trata, para el juez de la casación, de verificar si la sentencia que le ha sido diferida ha sido dictada de conformidad con la ley y la Constitución; en caso de no serlo, la solución procesal correspondiente sería casarla, en el escenario contrario, sería rechazar el recurso de casación; una vez aclarado este particular procede la cognición de los medios que fundamentan este recurso.

Medios de casación

3) La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** contradicción de motivos, error grosero, grosera violación constitucional al derecho de defensa; **segundo:** violación al artículo 61, párrafo 1° del Código de Procedimiento Civil; desnaturalización de los hechos; **tercero**: actuación de mala fe, enriquecimiento ilícito o sin causa, omisión de información, violación al artículo 1315 del Código Civil.

Sobre el 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

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

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.

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, contradicción de motivos, error grosero, grosera violación constitucional al derecho de defensa,

[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-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

violación al artículo 61 del Código de Procedimiento Civil, desnaturalización de los hechos, actuación de mala fe, enriquecimiento ilícito o sin causa, omisión de información y violación al artículo 1315 del Código Civil, 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 realizar un análisis directo del fondo del recurso.

En cuanto al interés casacional presunto 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 corresponde a los jueces.

8) En el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, reunidos por así convenir a su solución, la parte recurrente invoca que la alzada incurrió en los vicios denunciados, toda vez que no consideró que el Juzgado de Paz excluyó de la condena al fiador solidario y que se le imponía fallar el fondo de la demanda. Asimismo, que la alzada incurrió en una vulneración del artículo 61 párrafo 1 del Código de Procedimiento Civil y desnaturalizó los hechos, en vista de que cuando

la parte recurrida notificó la sentencia ahora impugnada mediante el acto número 256/2024 de fecha 18 de julio de 2024, del ministerial [redacted], no mencionó el domicilio real del recurrente [redacted], por lo que al dictar sentencia la alzada desnaturalizó los hechos cuando motiva su sentencia en virtud de este artículo, para justificar el pronunciamiento del defecto y ordenar el descargo del recurso de apelación, sin conocer lo que establece el mencionado precepto legal.

9) La parte recurrida solicita el rechazo de los medios analizados, indicando, en resumen, que en lo concerniente a la supuesta desnaturalización de los hechos, son argumentos simplistas que en nada se ajustan con la realidad, pues basta darle lectura a las motivaciones de la sentencia impugnada, cuando señala que para la última audiencia celebrada 8 de mayo de 2024, la parte recurrida solicitó el pronunciamiento del defecto contra la parte recurrente por falta de concluir, en ese sentido, el tribunal verificó que la parte recurrente quedó debidamente citada mediante sentencia *in voce* de fecha 28 de febrero de 2024, no obstante, el llamamiento del rol al que no se presentó, lo que generó el descargo puro y simple de la recurrida. Además, que como la alzada se desapoderó con una sentencia de descargo, no debía referirse al fondo de la demanda.

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

10) La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben a continuación:

> *…Para la última audiencia celebrada ocho (8) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrida, señores* [redacted] *y* [redacted]*, solicitó que se pronuncie el defecto contra la parte recurrente, señores* [redacted] *y* [redacted]*, por falta de concluir, en ese sentido, este tribunal ha verificado que, la parte recurrente quedó debidamente citada mediante sentencia in voce de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, al llamamiento del rol no se presentó, por lo que, en vista que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 numerales 4, 7 y 10 de la Constitución de la República y los artículos 59 y 61 del Código de Procedimiento Civil, procede pronunciar el defecto en contra de la parte demandante por falta de concluir. Ante la incomparecencia de la parte recurrente, señores* [redacted] *y* [redacted]*, la parte recurrida, señores* [redacted] *y* [redacted]*, solicitó su descargo puro y simple de la presente demanda. (...) De las ponderaciones realizadas y del estudio de los textos legales y jurisprudenciales antes citados, es posible establecer que, la incomparecencia de la parte recurrente, señores* [redacted] *y* [redacted]*, debe ser interpretada como un desistimiento tácito de su acción a favor de su contraparte, por lo que, habiendo la parte recurrente solicitado el descargo puro y simple de esta acción, procede acoger dicho pedimento, y en consecuencia, ordenar el descargo puro y simple de la parte recurrida, señores* [redacted] *y* [redacted]*, respecto del recurso de apelación, interpuesto la efecto por los no comparecientes en su contra, mediante el acto número 1518/2020, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023)…*

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

11) Conviene destacar que las decisiones que se limitan al pronunciamiento de un descargo puro y simple ya sean dictadas en primer o en segundo grado de jurisdicción, no juzgan el fondo de la contestación, según se deriva del alcance del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, el cual dispone: *Si el demandante no compareciere, el tribunal pronunciará el defecto y descargará al demandado de la demanda, por una sentencia que se reputará contradictoria*[2].

12) En ese orden de ideas, no se imponía a la alzada, como se alega, el análisis del fondo de la contestación, producto de la decisión que motivó su desapoderamiento. Además, el contexto de las garantías procesales que se derivan de la tutela judicial efectiva como derecho fundamental, los tribunales en su rol de interpretación de la Constitución y los valores que esta representa deben retener imperativamente lo siguiente: a) que la parte apelante haya sido regularmente citada a la audiencia; b) que no haya estado representada en la última vista de la causa incurriendo en defecto por falta de concluir; y, c) que la apelada concluya solicitando su descargo del recurso de apelación[3].

[2] TC/0215/2017, 18 abril 2017.
[3] SCJ 1ª. Sala, núm. 219, 31 de agosto de2021, B J 1329.

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

13) De las motivaciones antes citadas, se evidencia que la alzada actuó de conformidad con la Constitución[4] y el orden convencional[5] como núcleo esencial de las garantías fundamentales que reglamentan la tutela judicial efectiva, en salvaguarda del debido proceso, en el entendido de que la parte recurrente en apelación quedó debidamente citada por sentencia *in voce* de fecha 28 de febrero de 2024, para comparecer a la audiencia fijada para el día 8 de mayo de 2024, sin embargo, el abogado constituido por la parte apelante no acudió a formular defensa. En esas atenciones, al decidir en la forma que lo hizo, la alzada no incurrió en vulneración procesal alguna.

14) Respecto al vicio de la desnaturalización de los hechos de la causa argüida por la parte recurrente, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se le ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza[6].

15) En el caso que nos ocupa, al verificar la regularidad del acto núm. 256/2024 de fecha 18 de julio de 2024, ya descrito y depositado en el expediente, se desprende

[4] Artículo 69 de la Constitución.
[5] Artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.
[6] SCJ 1.ª Sala, núm. 58, 26 de abril de 2017, BJ 1277

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

que, en la mención de las calidades de [redacted], solo se indica que reside en Santo Domingo, Distrito Nacional. Sin embargo, la actuación procesal establece que la dirección de elección del recurrente para todos los fines del acto es en la oficina de sus abogados, detallada en el párrafo inicial posterior a las generales del recurrido. Esto no justifica un agravio que pueda generar la casación al fallo impugnado, ya que este acto es posterior a su dictamen y parte de la notificación de la sentencia criticada hoy en casación. Este razonamiento resulta fuera de lógica cronológica y no puede atribuirse a la alzada. Además, la corte *a qua* fundamentó su decisión no en un emplazamiento, avenir o citación mediante acto de alguacil, sino en la falta de comparecencia del recurrente, no obstante quedar citado por sentencia *in voce*. Por lo tanto, no es posible atribuir a la alzada el error cometido por el recurrente. En consecuencia, al encontrarse este medio de casación carente de fundamento y lógica, procede su rechazo.

16) En el desarrollo de su tercer medio de casación, la parte recurrente invoca que la alzada incurrió en los vicios denunciados, toda vez que no consideró que los recurridos actuaron de mala fe al perseguir el descargo de un proceso que sufrió un cambio substancial, al haber recibido un pago como abono a la deuda y pretender ahora reclamar la totalidad de la suma adeudada mediante un acuerdo.

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

17) La parte recurrida defiende el fallo impugnado argumentando que, al tratarse de un descargo puro y simple, la alzada no examinó el fondo del recurso no siendo atribuible a esta los vicios que se denuncian.

18) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación que, para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos, es necesario que sea efectivo, es decir, que el vicio que se denuncia influya sobre la disposición cuestionada por el recurso; por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión objeto del recurso, o es extraño a las partes en la instancia en casación. Así, cuando los medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia criticada, resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso[7].

19) En la especie, la alzada no hizo juicio de valor en cuanto al fondo del recurso de apelación, sino que se limitó a declarar el descargo puro y simple de la recurrida partiendo de la incomparecencia de la parte recurrente, por tanto, los argumentos expresados por el recurrente no están dirigidos a cuestionar la decisión criticada, apartándose del contexto real del caso debatido. Además, parte de ellos si bien

[7] SCJ-PS-24-1970, 25 de septiembre de 2024, BJ 1366.

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

atacan la decisión, no constan haber sido valorados por el tribunal de primer grado en funciones de alzada, por lo que son extraños a la sentencia. En ese orden de ideas, el medio que se analiza deviene en inadmisible por inoperante y carece de eficacia como presupuesto procesal para anular el fallo recurrido. Por lo tanto, procede rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

20) Las costas procesales pueden ser compensadas si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, 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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10, 12, 13, 26, 29, 54, 88 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023 y el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 038-2024-SSEN-00218 de fecha 8 de mayo de 2024,

SCJ-PS-25-0973
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00190 (2024-R0446513)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, por los motivos expuestos.

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 secretario que figuran en la estampa.*