SCJ-PS-25-1001
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00104 (2025-R0082980)
Partes: Arazit Group, S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: CADUCO (Ley 2-23)
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, 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 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 Arazit Group, S.R.L., representada por Priscilia Núñez; quien tiene como abogados constituidos a los Dres. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

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

Contra la sentencia núm. 038-2024-SSEN-00739, dictada en fecha 29 de noviembre de 2024, 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:

SCJ-PS-25-1001
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00104 (2025-R0082980)
Partes: Arazit Group, S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: CADUCO (Ley 2-23)
Ponente: Mag. [redacted]

> *Primero: Rechaza en cuanto al fondo el presente Recurso de Apelación interpuesto por la sociedad comercial Arazit Group, S.R.L., en contra de la sentencia número 065-2023-SSENCIV-00003, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional y el señor [redacted], mediante acto 277/2023, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial [redacted], Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos. Segundo: Confirma la sentencia número 065-2023-SSENCIV-00003, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023) dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional. Segundo:* (sic) *Condena a la parte recurrente, sociedad comercial Arazit Group, S.R.L., al pago de las costas del proceso en favor y provecho del doctor [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 30 de enero de 2025; **b)** el memorial de defensa depositado en fecha 18 de febrero de 2025; **c)** el acto núm. 191-2025, instrumentado el 20 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], contentivo de la notificación del memorial de defensa, depositado en fecha 21 de febrero de 2025.

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

SCJ-PS-25-1001
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00104 (2025-R0082980)
Partes: Arazit Group, S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: CADUCO (Ley 2-23)
Ponente: Mag. [redacted]

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, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Arazit Group, S.R.L., y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos procesales siguientes: **a)** en fecha 16 de noviembre de 2018, [redacted] (en calidad de propietario) y Arazit Group, S.R.L. (en calidad de inquilina), suscribieron un contrato de alquiler respecto del apartamento núm. 11 Sur, piso núm. 11, de la torre Parco Mare, ubicada en la avenida Bolívar, núm. 383, ensanche Esperilla, de esta ciudad, mediante el cual la inquilina se obliga a pagar al propietario la suma de US$1,500.00 por efecto del alquiler pactado; **b)** bajo el fundamento del incumplimiento del referido contrato, el actual recurrido incoó una demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo, en contra de la hoy recurrente; **b)** la citada demanda fue acogida mediante la sentencia núm. 065-2023-SSENCIV-00003, dictada en fecha 17 de febrero de 2023, por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, procediendo a: ***i)*** declarar la resciliación del contrato de alquiler en cuestión; ***ii)*** ordenar el desalojo inmediato de la parte demandada o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el indicado inmueble; y ***iii)*** condenar a la parte demandada al pago de la suma de US$17,673.00, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre 2021 a razón de

SCJ-PS-25-1001
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00104 (2025-R0082980)
Partes: Arazit Group, S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: CADUCO (Ley 2-23)
Ponente: Mag. [redacted]

US$1,500.00 cada mes, y enero hasta agosto de 2022, a razón de US$1,545.00 mensuales, más la mora del año 2021 por la suma de US$150.00, la mora del año 2022 por la suma de US$618.00, la cláusula penal por la suma de US$1,545.00, más los meses vencidos y no pagados en el transcurso del proceso hasta el desalojo formal de la vivienda; **c)** posteriormente, la parte demandada y actual recurrente interpuso recurso de apelación contra la mencionada sentencia, el cual fue rechazado por la alzada, confirmando íntegramente la decisión de primer grado, mediante el fallo objeto del recurso de casación que nos ocupa.

2) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia que nos ocupa se encuentran reunidos los presupuestos procesales del recurso, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

3) El artículo 19 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, establece lo siguiente: "Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito". Cabe destacar que dicho plazo no es franco en el sentido del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, puesto que su cómputo no inicia a partir de una notificación, sino del depósito del memorial de casación.

SCJ-PS-25-1001
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00104 (2025-R0082980)
Partes: Arazit Group, S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: CADUCO (Ley 2-23)
Ponente: Mag. [redacted]

4) Por su parte, el párrafo I del artículo 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, advierte que: "El acto de emplazamiento será depositado por cualquiera de las partes en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la fecha de notificación al último emplazado". Este plazo sí es calificado como franco, ya que inicia a correr a partir de la fecha de un acto de notificación.

5) Empero, al tenor del párrafo II del mismo artículo 20 de la Ley núm. 2-23: "Pasados quince (15) días hábiles a contar del depósito del recurso de casación, sin que se produzca el señalado depósito del acto de emplazamiento, la Corte de Casación estará habilitada para pronunciar la caducidad del recurso, de oficio o a pedimento de parte". En efecto, dicho plazo no es franco por computarse a partir del depósito del memorial de casación.

6) La falta de depósito del acto de emplazamiento puede obedecer a que la parte recurrente no cumpla con la notificación de esta actuación procesal, o, aun habiéndolo hecho, no sea aportado oportunamente en casación por ninguna de las partes, pues en ambos casos su ausencia en el expediente en los plazos previstos legalmente hace presumir su inexistencia. Asimismo, la enunciada caducidad puede producirse en el escenario en que el depósito del acto de emplazamiento se realice fuera del plazo establecido en el indicado párrafo II del artículo 20.

7) Acorde con el artículo 82 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, el plazo de días hábiles se computa a partir del día hábil siguiente de la notificación o de la actuación que marca el punto de partida.

SCJ-PS-25-1001
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00104 (2025-R0082980)
Partes: Arazit Group, S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: CADUCO (Ley 2-23)
Ponente: Mag. [redacted]

8) En el caso que nos ocupa, el memorial de casación fue depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 30 de enero de 2025, siendo por consiguiente el último día hábil (no franco) para el depósito del acto de emplazamiento notificado a la parte recurrida el jueves 20 de enero de 2025. Sin embargo, no consta en el expediente que el referido depósito se haya realizado.

9) De lo precedentemente expuesto resulta que dicha circunstancia habilita a esta Corte de Casación a pronunciar, de oficio, la caducidad del presente recurso de casación, al tenor del párrafo II del artículo 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, tal como se dispondrá en el dispositivo de esta sentencia.

10) Al tenor del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, las costas del proceso pueden ser compensadas, como al efecto se compensan.

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; artículos 19, 20, 21, 55 y 82 de la Ley núm. 2 de 2023.

SCJ-PS-25-1001
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00104 (2025-R0082980)
Partes: Arazit Group, S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: CADUCO (Ley 2-23)
Ponente: Mag. [redacted]

FALLA:

PRIMERO: DECLARA CADUCO el recurso de casación interpuesto por Arazit Group, S.R.L., contra la sentencia núm. 038-2024-SSEN-00739, dictada en fecha 29 de noviembre de 2024, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes 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.*