SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], 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] y Leandra [redacted], quienes tienen como abogado constituido al Dr. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 271-2024-SSEN-00649, dictada en fecha 29 de octubre de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: rechaza en todas sus partes, el recurso de apelación interpuesto por* [redacted]*, (sic) mediante el acto número 80/2024, de fecha 25-1-2024, del ministerial* [redacted]*, en contra de la sentencia civil núm. 274-2023-SSEN-00066, de fecha 25-10-2023, emitida por el Juzgado de Paz del municipio Villa Isabela. SEGUNDO: condena a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando la distracción y provecho de las mismas a favor de la barra de abogados la parte recurrida que figura en esta misma decisión y afirma estarlas avanzando.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 9 de diciembre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1003/2024, de fecha 12 de diciembre de 2024, instrumentado por la ministerial Mayra [redacted], depositado en fecha 12 de diciembre de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 22 de enero de 2025; **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 52/2025, de fecha 27 de enero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 27 de enero de 2025.

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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 citada ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y Leandra [redacted], y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos contenidos en ella, se advierte lo siguiente: **a)** el presente litigio se originó a raíz de la demanda en resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo, incoada por la parte actualmente recurrida en contra de los hoy recurrentes; **b)** el Juzgado de Paz de Villa Isabela, apoderado del conocimiento de dicho proceso, dictó la sentencia civil núm. 281-2023-SSEN-00066, de fecha 25 de octubre de 2023, mediante la cual declaró la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, por incumplimiento de pago por parte de los demandados. En esa misma decisión, el tribunal condenó a los demandados al pago de US$45,000.00 o su equivalente en pesos dominicanos, por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar, así como al pago de los meses vencidos y por vencerse

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

hasta la ejecución definitiva de la sentencia, computados a partir de la interposición de la demanda. Asimismo, ordenó el desalojo inmediato de los demandados o de cualquier persona que estuviese ocupando el inmueble objeto del litigio, consistente en *una porción de terreno de 2,020 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 10-D, del Distrito Catastral núm. 2, ubicada en Luperón*; **c)** contra dicho fallo, los demandados originales interpusieron recurso de apelación, solicitando la revocación total de la sentencia apelada y el rechazo íntegro de la demanda principal. El tribunal a *qua*, mediante la decisión ahora impugnada en casación, rechazó la referida acción recursiva y confirmó en todas sus partes la sentencia apelada.

En cuanto a las pretensiones presentadas por la parte recurrida

2) A propósito del pedimento de ratificación de la sentencia impugnada y de la solicitud de desalojo que realiza la parte recurrida, esta Primera Sala debe aclarar que, de conformidad con las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 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 esto 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

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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 en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** vulneración a los artículos 10 y 11 del Decreto 4801 y el artículo 1315 del Código Civil; **segundo:** errónea aplicación de la norma jurídica.

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

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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.

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)* Igualmente, 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.

[1] Estas materas 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-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

6) La parte recurrente ha invocado los medios que han sido indicados anteriormente, 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 su análisis por estar revestido de interés casacional presunto.

7) Por otro lado, esta Primera Sala verifica que, en un aspecto de uno de sus medios de casación, la parte recurrente invoca que la sentencia impugnada es contraria a una decisión emitida por Suprema Corte de Justicia. Este argumento conlleva una causa de interés casacional objetivo consagrado en el artículo 10.3, literal b) de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; de manera que este se ponderará –si ha lugar— al decidir con relación a las infracciones procesales que deben ser analizadas en primer término.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

8) 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

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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.

9) En el desarrollo de aspectos del primer y segundo medios de casación, analizados en conjunto debido a la solución que se les dará, la parte recurrente sostiene que, tratándose el presente caso de un recurso de apelación interpuesto contra una decisión que decidió sobre una demanda en resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados, y desalojo, correspondía a la parte recurrida aportar, en respaldo de sus pretensiones, al menos la certificación expedida por el Banco Agrícola, que acreditara que el inquilino-deudor no había consignado la importación total de los alquileres adeudados. Argumenta que, habiendo sido apelada en su totalidad la decisión de primer grado por los actuales recurrentes, el tribunal *a qua* estaba en el deber de verificar y constatar si efectivamente el propietario-demandante había cumplido con dicho requisito probatorio esencial, consistente en el depósito de la referida certificación de no pago, conforme a la normativa legal aplicable. Agrega, que la parte recurrida debió, además, depositar en apoyo de sus pretensiones al menos una intimación de pago por los meses vencidos y dejados de pagar.

10) La parte recurrida sostiene, en contraposición, que en materia de desalojo por falta de pago corresponde, en principio, al inquilino la carga de probar que ha

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

cumplido con su obligación de pago derivada del contrato de alquiler celebrado entre las partes. Afirma que, en el presente caso, dentro del conjunto de pruebas aportadas en sede de apelación, no obra ningún elemento que acredite que los demandados originales hayan efectuado el pago de los cánones de alquiler vencidos que dieron lugar a la demanda en desalojo. Asimismo, plantea que los requisitos establecidos en los artículos 10 y 11 del Decreto núm. 4807, sobre la necesidad de una certificación de no pago emitida por una institución bancaria —como requisito previo al desalojo—, han quedado sin aplicación práctica, en virtud de que han sido declarados inconstitucionales por el Tribunal Constitucional, por resultar incompatibles con la Constitución de la República.

11) En virtud del artículo 17 de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación: *Los medios nuevos no son admisibles ante la Corte de Casación, pero pueden invocarse por primera vez, salvo disposición legal contraria: 1) Los medios de puro derecho. 2) Los medios nacidos de la sentencia impugnada. 3) Los medios que invoquen cuestiones constitucionales.*

12) Respecto a los argumentos que se analizan, a partir de la lectura de lo impugnado, no se observa que los recurrentes-apelantes ante el tribunal de alzada expusieran ante dicho tribunal los razonamientos presentados en los aspectos examinados, sino que estos fueron incorporados únicamente en el memorial de casación, configurándose, así como un elemento novedoso. Lo anterior evidencia

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

que lo sostenido en la especie no fue oportunamente planteado ni examinado en la instancia previa y, además, no constituyen medios de puro derecho ni de orden público que deban ser analizados de oficio. Por consiguiente, esta Corte de Casación no puede conocer dichos argumentos por primera vez, ya que se tratan de aspectos nuevos.

13) En caso de que no sea retenido el medio de casación por infracción procesal, como sucede en la especie, procede entonces ponderar los medios por interés casacional objetivo.

Sobre el interés casacional objetivo

14) El interés casacional objetivo se determina de acuerdo con lo indicado en el artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia, interés que deberá invocar y acreditar de manera individual la parte recurrente, justificando la necesidad de fijación o unificación de la doctrina jurisprudencial.

15) El interés casacional es un presupuesto de admisibilidad, no una causa de casación. En ese sentido, esta jurisdicción considera que el interés casacional consiste en la relevancia del asunto desde la perspectiva de las funciones propias de la casación. Podría decirse que el interés casacional es aquel reconocido como

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

trascendente en su proyección jurisprudencial, por encima del caso mismo, de modo que se evite tener que dictar sentencias que, dada la naturaleza del caso y su solución, no aportarían nada al acervo jurisprudencial, por ser reiterativas o insustanciales.

16) En la contestación que nos ocupa, según se advierte del memorial de casación, la parte recurrente, en el desarrollo de aspectos correspondientes al primer y segundo medios de casación, evaluados de manera conjunta por su vinculación, sostiene que el tribunal *a qua* incurrió en violación al art. 1315 del Código Civil al valorar como prueba una simple fotocopia del contrato de alquiler con opción a compra, fechado el 28 de febrero de 2020, sin que dicha copia fuera cotejada con el original, lo que además contraviene la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia. También alega que la parte recurrida no aportó documentos que acreditaran su calidad de propietario del inmueble, como el certificado de título o la certificación catastral, lo cual era necesario conforme a la normativa vigente y en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, tal como lo ha establecido la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia (sentencia núm. 28 del 23 de mayo de 2001). Finalmente, argumenta que la corte *a qua* debió verificar la titularidad del inmueble antes de acoger la demanda en desalojo, y que, al no hacerlo, violó los artículos 10 y 11 del Decreto núm. 4807, que regulan los requisitos esenciales para este tipo de acción.

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

17) La parte recurrida sostiene que las denuncias formuladas por la parte recurrente en su segundo medio de casación carecen de los requisitos exigidos por la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en lo que respeta a la debida demostración del interés casacional, requisito indispensable para la admisibilidad del medio propuesto.

18) En este contexto, esta Sala considera que los planteamientos formulados se enmarcan en el interés casacional objetivo previsto en el artículo 10, numeral 3 de la Ley núm. 2-23. No obstante, la parte recurrente no invoca ni acredita dicho presupuesto de admisibilidad en ninguna de las modalidades contempladas en los literales a), b) y c) de la referida disposición legal, al momento de introducir su recurso. Asimismo, aunque en el desarrollo de los aspectos mencionados —y no en una fase preliminar— la parte recurrente cita una sentencia de la Suprema Corte de Justicia, no especifica si proviene de esta Primera Sala, lo que impide considerar dicha referencia como suficiente para acreditar el interés casacional. De igual modo, al invocar una sentencia de la Tercera Sala, no demuestra de qué manera esta establece principios vinculantes o guarda relación directa con la materia objeto del presente recurso.

19) De lo anterior se desprende que la parte recurrente no ha cumplido con la imprescindible carga procesal de fundamentar la concurrencia de los supuestos del

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

interés casacional objetivo que reviste su caso en los términos requeridos por la ley y la doctrina jurisprudencial de esta Sala, como *test* de admisibilidad que permita valorar el fondo, por lo que procede declararlo inadmisible.

20) Al tenor de todas las consideraciones anteriores, procede rechazar el presente recurso de casación, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

21) Al tenor del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en puntos de derecho, tal y como se dispondrá 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, artículos 2, 8, 9, 10.3, 11, 17 , 21, 26, 29, 36, 46, 47 y 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; 131 del Código de Procedimiento Civil; 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

FALLA:

SCJ-PS-25-1087
Exp. núm. 281-2023-ECIV-00040 (2024-R0793859)
Partes: [redacted] y Leandra [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y Leandra [redacted], contra la sentencia núm. 271-2024-SSEN-00649, dictada en fecha 29 de octubre de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en funciones de alzada, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO: Compensa las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [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.*