SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
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 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 [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los Dres. [redacted], [redacted] y los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted]; cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien no constituyó abogados en ocasión del recurso de casación.

Contra la sentencia civil núm. 038-2020-SSEN-00183, dictada por la Quinta Sala de Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en función de tribunal de alzada, en fecha 18 de marzo de 2020, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

lo siguiente:

> *Primero: En cuanto al fondo, rechaza el presente Recurso de Apelación interpuesto por la señora* [redacted] *en contra de la sentencia número 068-2019, de fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional y la señora* [redacted], *notificado mediante el acto número 143-2019, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial* [redacted], *Alguacil Ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos, y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia apelada. Segundo: Compensa pura y simplemente las costas del proceso, por los motivos expuestos.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 11 de junio de 2021; **b)** acto núm. 180-2021, de fecha 23 de junio de 2021, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **c)** resolución núm. 0155/2024, de fecha 31 de enero de 2024, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que declara el defecto en contra de la parte recurrida.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, [redacted] y [redacted] y, como parte recurrida, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se puede establecer, lo siguiente: **a)** [redacted] incoó una demanda en resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago, en contra de [redacted] y [redacted], que fue conocida por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, que dictó la sentencia núm. 0068-2018-SCIV-00122, de fecha 1.º de marzo de 2019, la cual ordenó la resiliación del contrato de alquiler suscrito por las partes, el desalojo de los demandados y los condenó al pago de la suma de RD$1,515,600.00, por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar, además de los alquileres por vencerse hasta la ejecución de la sentencia; **b)** la referida decisión fue recurrida en apelación por la parte demandada; la corte *a qua* rechazó la indicada vía recursiva y confirmó la sentencia, al tenor del fallo objeto del recurso que nos ocupa.

2) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación al artículo 156 del Código de Procedimiento Civil y al criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia; **segundo:** violación al artículo 1351 del Código Civil y del artículo 44 de la Ley núm. 834, sobre la cosa juzgada; **tercero:** violación de las garantías a los derechos fundamentales de los recurrentes, previstos en los artículos 68 y 69 de la Constitución y

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

violación a los artículos 28 y siguiente de la Ley núm. 834; **cuarto:** violación de los artículos 1249, 1689 y 1690 del Código Civil y ausencia de un crédito cierto, líquido y exigible; **quinto:** desnaturalización de los hechos, omisión de la valoración de documentos aportados al debate, arbitrariedad en la valoración de los hechos y los documentos; **sexto:** violación a los artículos 90 y 91 de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

3) En su primer medio de casación la parte recurrente manifiesta, que la sentencia dictada por la corte está perimida de conformidad con el artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, pues la sentencia dictada por la alzada fue pronunciada el 18 de marzo de 2020 y notificada mediante acto núm. 520/2021, el 14 de mayo de 2021, es decir, 14 meses después de haberse dictado, por lo que, dicha sentencia se reputa perimida en aplicación a lo dispuesto en el párrafo II del artículo citado, aunado al criterio sostenido por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia de fecha 11 de diciembre de 2020 en el caso Leterago, S.R.L. vs. Farmacia Farma, S.R.L.

4) Vale precisar que la parte recurrida incurrió en defecto el cual fue pronunciado de conformidad con la resolución núm. 0155/2024, de fecha 31 de enero de 2024, emitida por esta Primera Sala, por lo que no se ponderará el memorial de defensa.

5) Esta Primera Sala mediante sentencia núm. 114, de fecha 31 de mayo de 2017, razonó que era posible declarar la perención de la sentencia recurrida en aplicación del referido

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

artículo 156 del Código de Procedimiento Civil dominicano, por haber sido –en el indicado proceso- notificada luego de transcurrido el aludido plazo de seis meses.

6) Posteriormente, esta Sala se apartó del criterio señalado por no estar de acuerdo con la interpretación normativa realizada. Por consiguiente en una labor interpretativa del derecho y de la función propia de la Corte de Casación juzgó, que la perención de sentencias es una consecuencia jurídica del incumplimiento de un deber u obligación consagrado en la norma consistente en no notificar una sentencia en defecto o reputada contradictoria dentro del plazo establecido y que, como tal, constituye una contestación la cual aprecian los jueces de fondo, quienes –a diferencia de la Corte de Casación- no se limitan a la valoración de la legalidad del fallo sino que deben otorgar una decisión definitiva al litigio suscitado entre las partes, ya sea, acogiendo o rechazando sus pretensiones y, en caso de así resultar necesario, ordenando las medidas que consideren pertinentes para la sustanciación de la causa. Esto ocurre así, a diferencia de las limitaciones que conlleva el conocimiento del recurso extraordinario de casación, en ocasión del cual, esta corte solo ponderará si la ley ha sido bien o mal aplicada por los jueces del fondo, en aplicación del artículo 1.º de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación[1].

[1] SCJ, 1era. Sala, núm. 108, 27 de octubre de 2021, B. J. 1331.

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

7) De lo expuesto se evidencia, que lo alegado por la parte recurrente en su primer medio resulta inadmisible de conformidad con el mencionado artículo 1.º de la Ley núm. 3726, de fecha 29 de diciembre de 1953, pues, escapa al control de las funciones que nos compete como Corte de Casación.

8) En cuanto al segundo, tercer y cuarto medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, que la alzada violentó la ley al conocer el recurso de apelación, pues, la demanda que nos ocupa comparte la misma identidad de parte, causa y objeto de la decisión dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción mediante la sentencia civil núm. 068-2019-SCIV-00122 el 1 de marzo de 2019, por tanto, una vez, el juez ha conocido y juzgado un asunto no puede volver a conocerlo ni aun con el consentimiento de las partes, lo que tiene como sanción el fin de inadmisión solicitado a la alzada; esta vinculación entre los casos debió ser considerada en el análisis del litigio y ser declarada inadmisible la acción por cosa juzgada. Además, la parte recurrente indica, que la señora [redacted] no posee un crédito líquido y exigible contra los recurrentes, ya que, su supuesta calidad de cesionaria se basa en un derecho que fue negado a su cedente, [redacted], mediante la sentencia núm. 068-15-01437, con autoridad de cosa juzgada antes citada, la cual no fue considerada por la alzada y donde acredita que la hoy recurrida no tiene calidad pues no pudo subrogarse en los derechos del cedente como se ha dicho.

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

9) De conformidad con el criterio pacífico y reiterado por esta Corte de Casación, es de conocimiento general que un medio para ser admitido en casación debe reunir tres condiciones, a saber: ser preciso, carente de novedad, y ser fundado y operante, al tiempo que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en atribuciones de Corte de Casación, cuestiones que no hayan sido propuestas por ante el tribunal de donde proviene el fallo impugnado, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o de que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público[2].

10) Esta Primera Sala verifica que en la sentencia impugnada no consta que la ahora recurrente haya planteado el medio de inadmisión por cosa juzgada. En ese sentido, tal y como se ha indicado, es criterio mantenido, que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no ocurre en el caso, por lo que procede desestimar los medios examinados, por constituir medios nuevos en casación.

[2] SCJ 1ra. Sala núms. SCJ-PS-22-0184, 31 enero 2022, B. J. 1334; núm. 6, 24 febrero 2021, B. J. 1323.

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

11) Respecto al quinto medio de casación y un primer aspecto del sexto medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente indica que la alzada incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, ya que, asumió como verdaderas las afirmaciones de la demandante, quien se abrogó un supuesto crédito y derecho de [redacted] en contra de los recurrentes por concepto de alegados alquileres vencidos y no pagados. Además, la demandante original es propietaria del apartamento 1-1 y no del local comercial apartamento 1-3, como consta en el certificado de título, unidad distinta a la que se establece en el contrato de arrendamiento, cuestión que la alzada omitió. Por tanto, la corte repitió el error cometido por el juez de primer grado, ya que, la recurrida no es propietaria del inmueble objeto de la demanda ni es cesionaria de crédito alguno. Asimismo, denuncia la violación del artículo 1315 del Código Civil, pues la recurrida no acreditó por ningún medio de prueba la propiedad del local comercial 1-3, por lo que, no tiene derecho de ejercer la acción que nos ocupa.

12) La alzada para rechazar el recurso ofreció en la sentencia impugnada los siguientes motivos:

> *En atención al primer alegato planteado por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, de que el juez a-quo asumió de manera errónea el número de local identificado como local comercial radicado al lado norte del apartamento 1-1, que sí es propiedad de la hoy recurrida, con el local 1-3, que es el que ocupan los hoy recurrentes, pero este Tribunal ha verificado que en la referida sentencia objeto de apelación se encuentra*

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

> *claramente establecido que se trata del inmueble ubicado en el local 1-1, motivo que este Tribunal entiende pertinente rechazar dicho alegato pues no se ha probado que el Tribunal ut supra haya cometido una equivocación al interpretar los datos del inmueble identificado como local comercial radicado al lado norte del apartamento 1-1 (uno-uno) de la primera planta del residencial Gala, sito en el número 10 de la avenida Los Próceres. 14. En cuanto al segundo fundamento utilizado por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, manifiestan que la señora* [redacted]*, no demostró su calidad de titular ante el Tribunal a quo, sin embargo del estudio de la sentencia cuya revocación es pretendida el Tribunal ha constatado que en las piezas aportadas al Tribunal a quo se encuentra la sentencia número 0068-2019- SCIV-00122, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), en su párrafo cuarto, establece que fue depositado el Certificado de Título de Propiedad, mediante el cual el Tribunal confirmó la calidad de la señora* [redacted]*. 15. En tal sentido, y en el entendido de que no ha sido probada en forma alguna la sustentación de los argumentos que solo constan en el acto de demanda, es lo procedente rechazar el presente recurso de apelación, interpuesto por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la sentencia número 0068-2019-SC1V-00122, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, en beneficio de la señora* [redacted]*, en vista de que no han cambiado las circunstancias que dieron origen a la sentencia hoy recurrida, conforme se hará constar en el dispositivo de esta decisión.*

13) La parte recurrente alega que el juez de primer grado en función de tribunal de alzada desnaturalizó los hechos y documentos de la causa al asumir como verdaderas las afirmaciones de la demandante sobre un supuesto crédito y derecho recibido de [redacted]. Además, la corte omitió considerar que la demandante solo es propietaria del apartamento 1-1 y no del local comercial apartamento 1-3,

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

repitiendo así el error del juez de primer grado ya que la recurrida no demostró ser la propietaria del inmueble alquilado ni poseer cesión de crédito alguna en le vincule.

14) Ha sido juzgado que existe desnaturalización de las pruebas todas las veces que el juzgador modifica o interpreta las estipulaciones claras de los actos de las partes. En ese tenor la desnaturalización de los escritos y documentos se configura cuando no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas. Este vicio se trata del único caso en que se permite a esta Corte de Casación ponderar los hechos y documentos de la causa y que, para retener este vicio al fallo impugnado, se impone que la parte que lo invoca deposite los documentos que se alegan desnaturalizados, con la demostración de que estos hayan sido, en efecto, valorados ante esa jurisdicción o, en su defecto, se precisa que la corte haya transcrito su contenido en el fallo que se impugna. Esto último, en razón de que para determinar si, en efecto, la corte ha otorgado una interpretación errónea a alguna pieza, se hace necesaria la evaluación de su contenido[3].

15) En el expediente que nos ocupa no se encuentra depositada la certificación del título de propiedad ni cesión de crédito, documentos en los que sustenta la desnaturalización de los hechos alegada, tampoco consta transcrito su contenido en el fallo impugnado. En ese sentido, la parte recurrente no ha colocado a esta Corte de Casación en condiciones de

[3] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. 114, del 14 de diciembre de 2021, [redacted]. 1333.

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

establecer fehacientemente si hubo errónea interpretación de las referidas pruebas, que acarreara la desnaturalización invocada. Por consiguiente, el vicio invocado no puede ser retenido para justificar la casación de la sentencia impugnada.

16) Aunado a lo anterior, conforme al principio general de la carga de la prueba, consagrado en las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil, corresponde a las partes aportar las pruebas que acrediten sus pretensiones lo que no ha ocurrido en la especie, pues, si bien la parte recurrente alega que el certificado de título de propiedad fue desvirtuado por la corte, tal afirmación no ha sido probada ante esta Corte de Casación, ya que el certificado alegado no figura dentro de las pruebas sometidas a esta Primera Sala, por lo que los argumentos presentados en ese sentido por la parte recurrente carecen de fundamento y deben ser desestimados.

17) Finalmente, la parte recurrente en el segundo aspecto de su sexto medio de casación manifiesta, que la corte incurrió en la violación de los artículos 90 y 91 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

18) Conviene precisar que ha sido juzgado reiteradamente que para cumplir el voto de la ley no basta indicar en el memorial de casación la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se señalen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido la norma legal invocada o el principio señalado, además, debe

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

consignar en qué parte la sentencia incurre en vulneración al orden legal lo cual no sucede en la especie, pues, al limitarse a hacer un desarrollo expuesto de forma ambigua e imprecisa y sin explicar cómo han resultado violados los textos legales indicados, en consecuencia, procede declarar inadmisible dicho aspecto del medio de casación.

19) Esta Primera Sala advierte, que la corte no incurrió en las infracciones procesales denunciadas por el recurrente en sus medios de casación, pues, juzgó conforme las reglas de derecho aplicables, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.
20) No procede referirse a las costas procesales por haber incurrido en defecto la parte recurrida, el cual fue debidamente declarado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia al tenor de la resolución indicada precedentemente.

Por los tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; vistos los artículos 5, 65, 66 y 67 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08; 1315 del Código Civil; 26, 29, y 93 de la ley 2-23, sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación incoado por [redacted] y [redacted] contra la sentencia civil núm. 038-2020-SSEN-00183, de fecha 18 de marzo de 2020, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil

SCJ-PS-25-1115
Exp. núm. [redacted]-RECA-01370
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por las motivaciones expuestas.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y Vanessa E. Acosta Peralta.

[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.*