SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: 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 junio 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 especiales a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogado constituido al Dr. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

Contra la sentencia núm. 1303-2024-SSEN-00395, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 8 de octubre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

> ***Primero**: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por los señores* [redacted] *y* [redacted] *contra la sentencia civil número 036-2023-SSEN-01163 dictada en fecha 26 de octubre de 2023 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. En consecuencia, confirma la sentencia apelada. **Segundo**: Condena a los señores* [redacted] *y* [redacted] *al pago de las costas del procedimiento ordenado* (sic) *su distracción 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 cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 31 de octubre de 2024; **b)** acto de emplazamiento núm. 2616-2024, instrumentado el 6 de noviembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 13 de noviembre de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 18 de noviembre de 2024; **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 1196/2024, instrumentado el 21 de noviembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 27 de noviembre de 2024.

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

B) No procede notificar el presente recurso al Procurador General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y [redacted], y como parte recurrida [redacted], [redacted] y [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 19 de abril del 2018, la señora [redacted] (en calidad de propietaria) y los señores [redacted] y [redacted] (en calidad de inquilinos) suscribieron un contrato de alquiler con relación al apartamento 1-B-2, segundo piso, residencial Adolfo I, ubicado en la calle [redacted], esquina calle [redacted], ensanche Serrallés, por el término de un año y un pago mensual de RD$16,000.00; **b)** posteriormente, los actuales recurridos incoaron una demanda en resciliación de contrato y desalojo contra los hoy recurrentes, la cual fue decidida mediante la sentencia núm. 036-2023-SSEN-01163, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 26 de octubre de 2023, procediendo a pronunciar el defecto

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

de la parte demandada por falta de concluir, declarar resciliado el mencionado contrato de alquiler y ordenar el desalojo de los demandados del inmueble en cuestión; **c)** los demandados interpusieron un recurso de apelación contra la citada decisión, el cual fue rechazado por la corte *a qua* mediante el fallo que constituye el objeto del presente recurso de casación.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso el siguiente medio: **único**: incorrecta interpretación del artículo 61 del Código de Procedimiento Civil dominicano; violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución y desnaturalización de los hechos.

Sobre el interés casacional

3) 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 interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento,

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

4) 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 materias 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)* por último, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal o sustantiva, conforme resulta del ámbito y alcance combinado de los artículos 12, 25 párrafo III, 34 y 38 párrafo I de la citada ley.

5) La parte recurrente ha invocado los vicios antes indicados, cuyo análisis revela que, en esencia, se refieren a la supuesta violación de su derecho de defensa, razón por la cual se enmarcan en las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir, que corresponden a las denominadas infracciones

[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-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

procesales, por lo que procede su análisis por estar revestidos de interés casacional presunto.

Sobre el recurso de casación por infracción procesal

6) Las infracciones procesales se definen como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal, consideradas como vicios en la motivación de parte de los jueces. Estas pueden ser, entre otras: la omisión de estatuir, la falta, contradicción, incongruencia o insuficiencia de motivación, la violación a las reglas de competencia funcional o en razón de la materia, así como la vulneración a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

7) La parte recurrente sostiene en su medio de casación, en esencia, que la corte *a qua* incurrió en una incorrecta interpretación del artículo 61 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, al considerar válido el acto de avenir núm. 341/2023, instrumentado el 30 de junio de 2023 por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a pesar de que este no contenía la indicación precisa de la ciudad donde se celebraría la audiencia, lo que constituyó, a su juicio, una irregularidad sustancial que vulneró su derecho de defensa, al impedirles comparecer debidamente por ante el tribunal de primer grado; además, alegan que dicha omisión

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

fue erróneamente valorada por la corte, lo que implicó una desnaturalización de los hechos y una violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución, relativos al debido proceso y la tutela judicial efectiva.

8) Los recurridos sostienen que el recurso carece de fundamento jurídico, señalando que, aunque los recurrentes intentan descalificar la sentencia recurrida, sus alegatos están dirigidos en realidad contra la sentencia de primer grado, la cual ya fue confirmada en apelación. Indican que los recurrentes fueron legalmente citados mediante el acto de avenir, pero no comparecieron, incurriendo en defecto; que incluso se les negó la reapertura de debates, y que la sentencia hoy recurrida confirmó válidamente la decisión inicial, sin que se haya producido violación alguna al derecho de defensa.

9) Es preciso delimitar que el recurso de casación se dirige exclusivamente contra el razonamiento de la corte *a qua* respecto a la supuesta irregularidad del acto de avenir mediante el cual fueron citados a la audiencia de primer grado, sin que se haya formulado agravio alguno respecto al fondo de la demanda conocido y decidido por dicha jurisdicción de alzada.

10) En ese tenor, en cuanto a los agravios formulados por los recurrentes, la corte *a qua* procedió a su análisis y rechazo, fundamentando su decisión en los siguientes motivos:

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

> *(…) 12. Consta depositado el acto número 341/2023 de fecha 30 de junio de 2023 del ministerial* [redacted]*, Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por el cual el doctor* [redacted] *cita y emplaza a los licenciados* [redacted]*, y* [redacted]*, abogados constituidos de los señores* [redacted] *y* [redacted]*, para que comparezcan a la audiencia de fecha 6 de julio de 2023 por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, situada en uno de los apartamentos de la segunda planta del Palacio de Justicia del Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo ubicado entre las calles* [redacted]*, y* [redacted] *de esta ciudad. 13. Del análisis del indicado acto evidenciamos que, contrario a lo que aduce la parte recurrente en el mismo sí se hizo constar la ciudad en la cual se ubicaba el tribunal que conocería la acción, no evidenciándose los vicios de desnaturalización de los hechos, mala interpretación y violación al derecho de defensa alegados, procediendo el rechazo del presente alegato por mal fundado, valiendo decisión sin hacerlo constar en el dispositivo. En cuanto al fondo de la demanda. 14. Con la presente acción, las señoras* [redacted]*, y* [redacted] *procuran se ordene la resciliación de contrato de alquiler (…).*

11) En cuanto a los medios que se examinan, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa consiste en no atribuirles a estos su verdadero sentido y alcance u otorgarles consecuencias jurídicas erróneas[2].

[2] SCJ, 1.ª Sala, núm. 0016, 8 de julio de 2021, [redacted]. 1328.

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

12) En la contestación que nos ocupa, de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que la corte *a qua* confirmó la decisión del juez de primer grado de rechazar el argumento relativo a la irregularidad del acto de avenir núm. 341/2023, instrumentado el 30 de junio de 2023 por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, tras comprobar que, contrario a lo sostenido por los demandados, en dicho acto sí se hizo constar la ciudad en la cual se ubicaba el tribunal que conocería la acción, cuyo contenido es el siguiente:

> *(…) LES HE NOTIFICADO a los requeridos Licenciados* [redacted] *Y* [redacted]*, en su calidad de abogados constituidos por los señores* [redacted] *Y* [redacted]*, que el requeriente por medio al presente acto le CITAN Y EMPLAZAN para que comparezcan como fuere de derecho a la audiencia que en sus atribuciones Civiles conocerá a las Nueve (9:00) horas de la mañana del día Jueves que contaremos a Seis (06) del mes de Julio del año Dos Mil Veintitrés (2023) la TERCERA SALA DE LA CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, situada en uno de los apartamentos de la Segunda Planta del Palacio de Justicia del Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, ubicado entre las calles* [redacted] *y* [redacted] *de esta ciudad, de la Demanda en RESILIACION DE CONTRATO Y DESALOJO DE ALQUILER POR LA LLEGADA DEL TERMINO interpuesta por las señoras* [redacted] *Y ANNA MECERDES PERALTA mediante el acto número 56/2023 de fecha 25 de ABRIL del 2023 instrumentado por el ministerial* [redacted]*, Advirtiéndoles que de no comparecer a la audiencia en la hora, mes*

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

y año preindicado se solicitará contra sus constituyentes el correspondiente Defecto; BAJO TODA CLASE DE RESERVAS.

13) Esta Corte de Casación ha juzgado que el avenir constituye un acto recordatorio o de invitación a comparecer, notificado de abogado a abogado, que contiene información sobre la fecha, hora y lugar de la celebración de la audiencia previamente fijada por el tribunal, con el fin de que la parte notificada se encuentre en condiciones oportunas de defenderse[3] y que no puede celebrarse válidamente una audiencia sin que se haya dado regularmente el avenir[4].

14) Lo expuesto se debe a que ante la incomparecencia de las partes a un juicio, el tribunal apoderado está obligado a comprobar, aun oficiosamente que su derecho de defensa ha sido garantizado mediante una citación regular, a falta de lo cual no puede estatuir válidamente, ya que el derecho de defensa además de ser un derecho fundamental, al tenor de lo dispuesto por el artículo 69 numeral 4 de la Constitución, es una garantía procesal que le permite a todo ciudadano, cuyos intereses fueren afectados por una decisión judicial, la posibilidad de intervenir a lo largo del proceso en el que se dicte dicho fallo, para realizar las alegaciones que considere oportunas y proponer los medios de defensa que entienda pertinentes, así como la facultad de

[3] SCJ, 1.ª Sala, núm. 36, 28 de octubre de 2020, [redacted]. 1319.
[4] SCJ, 1.ª Sala, núm. 101, 18 de marzo de 2020, [redacted]. 1312.

contradecir los alegatos propuestos por la contraparte, con la finalidad de que se tomen en cuenta y que sean valoradas sus pretensiones[5].

15) En la especie, del examen del referido acto de avenir núm. 341/2023 se verifica que, conforme lo valoraron tanto el tribunal de primer grado como la corte *a qua*, dicho acto sí contiene los elementos esenciales exigidos por la normativa procesal vigente, en particular, la identificación precisa del órgano jurisdiccional apoderado —la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del **Distrito Nacional**—, así como la localización detallada de su sede, señalando expresamente que se encuentra en uno de los apartamentos de la segunda planta del Palacio de Justicia del Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, ubicado entre las calles [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], de esta ciudad.

16) En ese contexto, aunque la expresión "de esta ciudad" pueda ser genérica, debe interpretarse en su contexto, ya que el acto fue instrumentado en el Distrito Nacional, y se hace referencia específica a la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del **Distrito Nacional**, lo cual evidencia que se proporcionó información suficiente para garantizar el derecho de defensa, no

[5] SCJ, 1.ª Sala, núm. 26, 29 de enero de 2020, [redacted]. 1310.

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

configurándose por tanto desnaturalización de los hechos ni vulneración al debido proceso. Por lo tanto, al no quedar más vicios por juzgar, procede desestimar el presente recurso de casación tal y como se hará constar en el dispositivo.

17) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas procesales, al tenor del artículo 54, de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, tal y como 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 establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; artículos 10, 12, 25 párrafo iii), 26, 29, 34, 38 párrafo i), y 54 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; y 61 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 1303-2024-SSEN-00395, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la

SCJ-PS-25-1322
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0671180)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato y desalojo
Decisión: [redacted]
[redacted]**e**: Mag. [redacted]

Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 8 de octubre de 2024, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte.

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*.