SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
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 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], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia núm. 0464-2020-SCIV-00158, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, en función de alzada, en fecha 29 de diciembre de 2020, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: Rechaza en todas sus partes el Recurso de Apelación contra la sentencia civil 217-2019-SEEEC-00025, del Juzgado de Paz Ordinario del Distrito Judicial de Constanza, de fecha 5 de marzo del año 2019, mediante el acto número 339/2019 del ministerial [redacted], de fecha 4 de abril 2019, por improcedente, mal fundada y carente de toda base legal. **SEGUNDO**: Se confirma en todas sus partes la sentencia civil núm. 217-2019-SEEC-00025, del Juzgado de Paz Ordinario del Distrito Judicial de Constanza, de fecha 5 del mes de marzo del año 2019, notificada mediante el acto número 00543-2019 del ministerial [redacted]. **TERCERO**: Rechaza la demanda reconvencional en nulidad de contrato de inquilinato, por ser improcedente, mal fundado y carente de base legal. **CUARTO**: Rechaza la solicitud de indemnización de daños y perjuicios solicitado por las partes recurridas en contra de la parte recurrente: **QUINTO:** Condena la parte recurrente señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los Licdos. [redacted] y [redacted], quienes afirman 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 28 de noviembre de 2024; **b)** acto núm. 1440/2024, instrumentado el 3 de diciembre de 2024, por el ministerial [redacted], ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de emplazamiento; **c)** memorial de defensa depositado en

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

fecha 13 de diciembre de 2024; **d)** acto núm. 1754/2024, instrumentado el 18 de diciembre de 2024, por el ministerial [redacted], ordinario de la Presidencia de la Cámara Penal de la Corte de apelación del Distrito Nacional, contentivo de notificación de memorial de defensa.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la [redacted] 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 celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted], [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)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en rescisión de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y daños y perjuicios, interpuesta por los actuales recurridos contra el actual recurrente; **b)** la citada

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

demanda fue acogida mediante la sentencia núm. 217-2019-SEEC-00025, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Constanza, en fecha 5 de marzo de 2019, que condenó al demandado en su calidad de inquilino, al pago de la suma de RD$176,400.00, por concepto de los alquileres vencidos y dejados de pagar a favor de la demandante, más los meses que pudieran vencerse desde la fecha de la demanda, hasta que la misma adquiera carácter definitivo; asimismo, declaró la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y ordenó el desalojo del demandado del inmueble alquilado; **c)** el demandado interpuso un recurso de apelación contra la citada sentencia, y una demanda reconvencional en nulidad de contrato de alquiler, acciones que fueron rechazadas por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, el función de tribunal de alzada; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

2) Por el orden de prelación que disponen los artículos 44 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978, es preciso valorar en primer lugar las pretensiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa. En efecto, dicha parte solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación en virtud del artículo 11 acápite 3 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, promulgada en fecha 17 de enero de 2023

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

y, sobre todo, por haber agotado la vía ordinaria para exigir la protección al derecho fundamental, el cual no puede ser expropiado por la vía de lugar.

3) Conforme al artículo 92 de la referida norma adjetiva, *en lo relativo al plazo para recurrir* ***y los presupuestos de admisibilidad****, esta ley* ***no tendrá aplicación*** *respecto de los recursos de casación interpuestos contra sentencias* ***dictadas con anterioridad*** *a la entrada en vigencia de esta ley, cuyos recursos en tales aspectos seguirán regulados por la antigua Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y sus modificaciones*.

4) En ese sentido, se verifica que, aun cuando el recurso que ahora nos apodera fue interpuesto mediante el depósito del memorial de casación en fecha 28 de noviembre de 2024, la sentencia impugnada fue dictada en fecha 29 de diciembre 2020. Por consiguiente, en aplicación del texto legal transcrito en el párrafo anterior, el presente recurso debe ser evaluado de conformidad con la otrora Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, la que también rige sus presupuestos de admisibilidad. En ese tenor, se impone rechazar el medio de inadmisión que plantea la parte recurrida, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

5) De igual forma, la parte recurrida en el ordinal segundo de sus conclusiones contenidas en el memorial de defensa, solicita que sea confirmada en todas sus partes la sentencia objeto del presente recurso de casación.

6) Ha sido juzgado que toda petición que desborde los límites de la competencia de la Corte de Casación deberá ser declarada inadmisible, aun de oficio, dado el criterio mantenido por esta Sala de que la Suprema Corte de Justicia no es un tercer grado de jurisdicción y, por consiguiente, no juzga los procesos ni los hechos, sino las sentencias y el derecho. Esto quiere decir que a la Corte Suprema, como Corte de Casación, le está prohibido por el artículo 1ro. de la Ley núm. 3726 de 1953, conocer del fondo del asunto, que corresponde examinar y dirimir sólo a los jueces del fondo. Por este motivo, la pretensión de la parte recurrida tendente a la confirmación del fallo impugnado es declarada inadmisible mediante esta consideración, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

7) Resueltas las pretensiones incidentales, procede referirnos al fondo del recurso de casación que nos ocupa, en el cual, la parte recurrente invoca el siguiente medio de casación: **único:** violación a la ley en los artículos 464 y 141 del Código de Procedimiento Civil, 51 de la Constitución, art. 147, párrafo I de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, derecho de propiedad y art. 1108 del Código Civil.

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

8) En el desarrollo de un aspecto de su medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la alzada incurrió en violación al artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, ya que al interpretarlo hizo una incorrecta aplicación del mismo, puesto que dicho artículo no rechaza la posibilidad de interponer una demanda nueva en sede de apelación, en razón de que admite excepcionalmente esa posibilidad cuando se produzca como un medio de defensa de la acción principal, tal y como ocurre en el caso de que se trata, debido a que la demanda procuraba la nulidad del contrato de inquilinato.

9) En el mismo ámbito argumentativo la parte recurrente aduce, que la decisión recurrida, vulnera el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, en razón de que no dio motivos suficientes, lógicos y razonables que justifiquen por qué la demanda reconvencional en nulidad de contrato de alquiler no constituye un medio de defensa de la acción principal, puesto que la demanda principal es en rescisión de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo del inmueble objeto del contrato de inquilinato, precisamente contra la que está dirigida la demanda nueva, cuyo objeto es defenderse de una demanda basada en la ejecución de un contrato que como fue señalado previamente, perdió su objeto porque el inquilino pasó a ser propietario. En efecto sostiene, que la alzada incurrió en violación al referido artículo cuando rechazó la demanda reconvencional y no motivó ni tomó en cuenta que el proceso inició como una

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

demanda en cancelación de certificado de título y nulidad de deslinde respecto al mismo inmueble.

10) La parte recurrida en su escrito, no se refirió sobre la queja externada por la parte recurrente el aspecto que se examina.

11) En cuanto al aspecto examinado, la corte *a qua* razonó como a continuación se transcribe:

> *En cuanto a la demanda reconvencional hecha por el recurrente. 18. Que como ya se había expresado en otra parte de esta sentencia la parte recurrente interpuso una demanda reconvencional en nulidad de contrato de inquilinato, mediante el acto de alguacil, marcado con el número 2964/2019 de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), del ministerial* [redacted], *alguacil de estrado del Juzgado de la Instrucción de este Distrito Judicial de Constancia, (SIC), cuyo pedimento son los siguientes. "Primero: Que declare buena y válida la presente demanda reconvencional en nulidad de contrato de inquilinato suscrito entre* [redacted], *representado por sus sucesores* [redacted] *y* [redacted], *por la misma haber sido instrumentada de acuerdo a las leyes vigentes. Segundo: En cuanto al fondo que se declare la nulidad del acto de inquilinato bajo firma privada de fecha 06/10/1977 suscribió el contrato bajo firma privada de inquilinato, legalizado por el notario Dr.* [redacted], *suscrito entre* [redacted] *y* [redacted], *por el mismo contener vicio de nulidad absoluta al obtener mediante un error de consentimiento que afecta la sustancia del objeto, declarándolo sin valor jurídico. Tercero: Condenar a la parte demandada al pago de las costas judiciales ordenando su distracción a favor y*

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

> *provecho del Licdo.* [redacted]*, abogado que afirma haberla avanzado en su mayor parte. 19. Que en grado de apelación en virtud del efecto devolutivo de este recurso, debe ventilarse y decidirse en torno a los mismos pedimentos sometido al escrutinio del primer juez, de hecho y de derecho. 20. Que el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil Dominicano dispone que no se podrá establecer nuevas demandas en grado de apelación, a menos que se trate en ella de compensación o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal. Los litigantes en la segunda instancia pueden reclamar intereses, réditos, alquileres, y otros accesorios, vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces. Las nuevas demandas autorizadas por el artículo precedente, así como las excepciones del intimado, según lo dispuesto por el artículo 465 del mismo código no se presentarán sino por simple escrito, motivado en derecho. 21. Se ha dicho que no se impondrá demandas nuevas en grado de apelación porque se vulnera con las mismas el principio de doble grado de jurisdicción, que es de orden público, aludiendo el primer grado al llevar por primera vez ante el juez de segundo grado el conocimiento de cuestiones que no fueron sometidas en el fuero de primera instancia, con la excepción de que se trate en ella de compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal, cosa que no ha sucedido en la presente acción. 22. Que por tratarse de una demanda nueva en grado de apelación que no cumple con lo dispuesto por el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, procede rechazarla en todas sus partes.*

12) Para lo que aquí es ponderado, se impone el análisis del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, que establece textualmente: "No podrá establecerse nueva demanda en grado de apelación, a menos que se trate en ella de compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal. Los

litigantes en la segunda instancia podrán reclamar intereses, réditos, alquileres y otros accesorios, vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces"; que es de principio que hay demanda nueva y, por tanto, violación a la regla de la inmutabilidad del proceso, cuando en el curso de un litigio el demandante fórmula una pretensión que difiere de la demanda original contenida en la demanda introductiva de instancia por su objeto o por su causa; que esa prohibición de intentar demandas nuevas se extiende también al demandado, por las mismas razones[1].

13) En la especie, como se ha visto por lo transcrito precedentemente, la parte demandada ante el Juzgado de Paz y recurrente en apelación, además de pretender la revocación de la sentencia apelada con relación al aspecto concerniente al cobro de los alquileres vencidos, resciliación del contrato y desalojo, también pretendía que se declarase la nulidad del contrato de inquilinato bajo firma privada de fecha 6 de octubre de 1997, suscrito entre [redacted] y [redacted], por supuestamente contener un vicio que lo hacía nulo de manera absoluta al haberse obtenido mediante un error del consentimiento.

[1] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. SCJ-PS-23-0164, de fecha 28 de febrero de 2023. [redacted]. 1347

14) En ese orden, por excepción a las reglas que consagran el doble grado de jurisdicción, el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil hace referencia expresa a la admisión de medios de defensa contra la demanda principal, lo que implica que en apelación es admitido que se produzcan por primera vez: (a) las pretensiones que, al fondo o en la forma, constituyen defensas; y (b) aquellas que, aunque adoptando la forma de demandas, no son, al fondo, más que defensas[2]. Por tanto, contrario a lo sostenido por el juez *a qua*, el rechazo de las pretensiones reconvencionales de la parte recurrente no podía estar sustentado en que no fueron planteados por ante el primer juez, pues se tratan de medios de defensa a la demanda principal, que como se lleva dicho, podían ser planteados por primera vez en apelación, lo que evidencia que dicho tribunal incurrió en el vicio de falta de motivos denunciado por la parte recurrente, razones por las que procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás aspectos del medio casación examinado.

15) De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

[2] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. 114, de fecha 27 de enero de 2021. [redacted]. 1322

SCJ-PS-25-1324
Exp. núm. 217-2018-ECIV-00048 (2024-R0760569)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

16) Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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 1 y 3 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; artículo 1728 del Código Civil; artículos 141 y 464 del Código de Procedimiento Civil; artículo 44 Ley núm. 834-78; artículo 44 Ley núm. 834-78; artículos 11.3 y 92 de la Ley núm. 2-23 sobre Procedimiento de Casación.

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 0464-2020-SCIV-00158 dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, en fecha 29 de diciembre de 2020, en funciones de jurisdicción de alzada, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia, y para hacer

derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones.

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 el secretario que figuran en la estampa.*