PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
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 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], [redacted]., representada por [redacted], la cual tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted], de generales que figuran en el expediente.

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

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 1530-2024-SSEN-00274, dictada en fecha 29 de mayo de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, en atribuciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***Primero**: En cuanto al fondo, acoge parcialmente, el recurso de apelación interpuesto por el recurrente* [redacted]*, en contra de la sentencia núm. 303-2022-SSEN-00027, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de San Cristóbal, por los motivos precedentemente indicado, se revoca la indicada sentencia en consecuencia: a.-Se condena a la parte recurrida, entidad* [redacted] *SRL, al pago un millón trecientos setenta y cinco mil ochocientos cuarenta y un pesos dominicano con 00/40 (RD$1.375,841.40), por los meses vencido, así como al pago de los alquileres vencidos en el curso del proceso en favor de la parte recurrente. b.-Se ordena la resciliación del contrato de arrendamiento suscrito entre el propietario* [redacted] *y la inquilina* [redacted] *SRL, en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016) c.- Se condena a la parte recurrida* [redacted] *SRL, al pago de una indemnización por la suma de cuatrocientos mil pesos (RD$400,000.00), en favor de la parte recurrente* [redacted]*, como justa reparación por los daños y perjuicios ocasionados. d.-Se ordena el desalojo de la entidad* [redacted] *SRL o de cualquier persona que este ocupando la azotea de la vivienda ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 1 REF., del Distrito Catastral No. 2, del Barrio Moscú, del Municipio de San Cristóbal, de la República Dominicana. **Tercero**: Se ordena al Procurador Fiscal de este Distrito Judicial de San Cristóbal, que en cumplimiento de las disposiciones del art. 545, Párrafo, modificado por la ley Núm. 679, del 23 de mayo del año 1934, del art. 26, numeral 14 de la Ley 133-11, y de conformidad con los artículos 2 y 7 de la Ley núm. 396-19, prestar su*

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

> *concurso, si fuere necesario, mediante el otorgamiento de la fuerza pública, a fin de que se dé cumplimiento a la presente sentencia.* ***Cuarto****: Se condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los Licdos.* [redacted], [redacted] *de Castelle y* [redacted]*, abogados concluyentes quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: a) memorial de casación depositado en fecha 18 de septiembre de 2024; b) acto de emplazamiento núm. 485/2024, instrumentado el 20 de septiembre de 2024 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 27 de septiembre de 2024; c) memorial de defensa depositado en fecha 30 de septiembre de 2024; y d) acto de notificación del memorial de defensa núm. 612/2024, instrumentado el 4 de octubre de 2024 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 7 de octubre de 2024.

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

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], [redacted]., y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se advierte lo siguiente: **a)** el litigio tuvo su origen en el impago de los alquileres surgidos del contrato de alquiler suscrito en fecha 7 de diciembre de 2016, entre [redacted] (propietario) y [redacted], S.R.L (inquilina), respecto del *espacio la azotea de la vivienda ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 1 REF., del Distrito Catastral No. 2, del Barrio Moscú, del Municipio de San Cristóbal, de la República Dominicana*; **b)** a raíz de lo anterior, [redacted] incoó una demanda en entrega de inmueble por falta de pago, resciliación de contrato de alquiler, cobro de valores y reparación de daños y perjuicios contra [redacted], S.R.L., acción judicial que fue rechazada a través de la sentencia civil núm. 303-2022-SSEN-00027, dictada el 5 de diciembre de 2022, por el Juzgado de Paz Ordinario de San Cristóbal; **c)** la parte demandante original interpuso un recurso de apelación contra esta decisión y la alzada revocó dicha sentencia, acogió la demanda original, ordenó la resciliación del contrato, condenó a la entidad demandada a pagar RD$1,375,841.40, por concepto de los alquileres

vencidos y no pagados, más una indemnización por concepto de daños y perjuicios equivalente a RD$400,000.00, así como su desalojo del inmueble alquilado, lo anterior conforme las motivaciones contenidas en la decisión impugnada.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** ausencia de base legal, violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva; **segundo:** violación al principio del efecto devolutivo, incompetencia material de estatuir sobre daños y perjuicios e incompetencia territorial; **tercero:** insuficiencia e incongruencia de motivos.

Sobre el pedimento de confirmación de la sentencia impugnada

3) Procede dar respuesta al pedimento de la parte recurrida indicado en el numeral segundo de sus conclusiones en el que solicita que sea confirmada la sentencia impugnada en casación.

4) Debido a la pretensión de la parte recurrida, es oportuno indicar que el artículo 7 de la Ley núm. 2-23, dispone que: *El recurso de casación censura la no conformidad de la*

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

sentencia impugnada con las reglas de derecho. Párrafo. La Corte de Casación decide si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en única o en última instancia por los tribunales del orden judicial.

5) De la referida norma se infiere que esta Primera Sala, en principio, no tiene competencia para juzgar aspectos de fondo, salvo que se configuren las condiciones para que pueda dictar sentencia directa, en razón de que esta vía de recurso extraordinaria no constituye un tercer grado de jurisdicción, sino, que constituye un recurso extraordinario mediante el cual solo se verifica si la ley fue bien o mal aplicada, motivo por el cual procede desestimar el pedimento de la parte recurrida que ahora se examina, lo que vale deliberación sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

Sobre el interés casacional

6) 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

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

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.

7) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* 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)* 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)* interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

8) 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

[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-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

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

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

9) 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.

10) En este caso se advierte que en el memorial de casación la parte recurrente presenta tres medios y en cada uno de estos refiere distintos vicios que, debido a su naturaleza, deben ser analizados de forma separada. Por lo que, para una mejor compresión de la parte expositiva, los medios recursivos serán examinados en aspectos divididos, tomando en cuenta el orden pertinente según la lógica procesal de la infracción invocada.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

11) En tres aspectos de su primer medio y uno del segundo, unidos para su examen debido a la respuesta que tendrán, la parte recurrente denuncia que la alzada no observó que en el contrato de alquiler de fecha 7 de diciembre de 2016, específicamente en las cláusulas núms. 3.2, se acordó una condición suspensiva que consistía en que la ejecución del proyectado alquiler estaba sujeta a la entrega del área del inmueble y la instalación de los equipos o antena, mientras que en la 7.1, se convino un preliminar obligatorio de resolución de conflictos entre las partes que no fue agotado. Según alega, el inmueble nunca fue entregado ni ocupado por la inquilina, lo que no fue demostrado por el reclamante y no se constataron las condiciones para que la responsabilidad contractual quedara comprometida. Además, sostiene que en contrato de arrendamiento se pactó una prorrogación de competencia convencional a los tribunales del Distrito Nacional.

12) El artículo 17 de la Ley núm. 2-23 dispone que: *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.*

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

13) En ese sentido, ha sido juzgado por esta sala en reiteradas ocasiones que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún documento o medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión impugnada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, o que simplemente concierna a una situación de puro derecho[2].

14) Según se advierte del fallo impugnado, no fueron expuestos ni presentados ante la alzada, como argumentos defensivos respecto del recurso de apelación interpuesto por el actual recurrente, los planteamientos sobre que no se configuraron los elementos de la responsabilidad civil contractual, específicamente una falta a su cargo, debido a las cláusulas de condición que contenía el contrato de alquiler arriba mencionadas, o que el inmueble nunca fue entregado ni ocupado por la inquilina.

15) También se considera un asunto novedoso en esta sede casacional el argumento *iv) en el contrato de arrendamiento se pactó una prorrogación de competencia convencional a los tribunales del Distrito Nacional*, aunque verse sobre un aspecto de competencia se enfoca

[2] SCJ-PS-22-0483, 28 de febrero de 2022, BJ 1335.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

al ámbito territorial, lo que constituye un asunto de interés privado que los jueces no están obligados a evaluar de oficio.

16) Los aspectos antes descritos no fueron expuestos ni presentados ante la alzada como argumentos defensivos respecto del recurso de apelación interpuesto por actual recurrente, pues se advierte que la entonces apelada, se limitó a concluir respecto del recurso de apelación interpuesto en su contra su rechazo por improcedente, mal fundado y carente de base legal, lo que impide la formulación de dichos planteamientos en esta sede. En esas atenciones, procede declarar inadmisible estos aspectos del medio objeto de examen en virtud de su novedad.

17) En otro aspecto de su primer medio, la parte recurrente denuncia que la alzada omitió examinar piezas decisivas que fueron aportadas al proceso como base de las pretensiones perseguidas por el demandante inicial hoy recurrido, contradiciendo así la exigencia legal prevista por el artículo 1315 del Código Civil, respecto de la carga del fardo probatorio que indefectiblemente pesa sobre el accionante en justicia.

18) De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, este se interpondrá mediante un memorial de casación, debidamente motivado, en el cual se

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

mencione **las normas jurídicas infringidas o erróneamente aplicadas, con la exposición concreta, clara y concisa de los fundamentos de la casación y las conclusiones presentadas**[3].

19) Respecto al contenido del memorial de casación, ha sido criterio reiterado de esta Primera Sala, que solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, estará en condiciones de examinar si se advierte o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el recurrente explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado[4].

20) En tal virtud, para cumplir el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o transgredido ese texto legal. En este caso, el recurrente no cumplió con este requisito, ya que se limita a denunciar que la alzada obvió la valoración de piezas relevantes para la controversia

[3] Resaltado nuestro.
[4] SCJ 1ra. Sala núm. 15, 31 de agosto de 2021, BJ 1329; SCJ-PS-24-0317, 29 de febrero de 2024, B. J. 1359.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

en franca violación al artículo 1315 del Código Civil, sin especificar cuáles pruebas no se ponderaron y cómo estas podían influir en una decisión distinta a la adoptada por la alzada. Por ende, procede declarar inadmisible este aspecto.

21) En otro aspecto de su primer medio, la parte recurrente denuncia que la alzada no analizó el contenido del contrato de alquiler de fecha 7 de diciembre de 2016, ya que solo enunció lo concerniente a las sumas que habrían de ser pagadas.

22) En lo que concierne a este punto la parte recurrida no presentó argumento defensivo alguno.

23) De cara a lo denunciado, se advierte que ha sido criterio reiterado por este plenario que los jueces de fondo gozan de un poder soberano en la valoración de la prueba, lo que constituye un aspecto de su dominio exclusivo salvo desnaturalización[5], vicio que no ha sido presentado en este momento.

24) En el presente caso, del estudio del fallo cuestionado se comprueba que la alzada hizo constar en el apartado de pruebas aportadas un documento descrito como *original*

[5] SCJ-PS-23-0007, 31 enero 2023, BJ. 1346.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Contrato de Alquiler San Cristóbal VII, Sitio 722, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), suscrito entre [redacted] *(propietario) y* [redacted]*s, SRL (inquilina), debidamente notariado por el Lic.* [redacted]*, de los del Número del Distrito Nacional*, del cual dedujo que mediante este el primero le cedió en arrendamiento a la segunda el espacio de una azotea de la vivienda ubicada dentro del ámbito de la parcela 1 REF, Distrito Catastral 2, del barrio Moscú, municipio San Cristóbal, a cambio del pago de RD$19,000.00.

25) Esto evidencia que la corte *a qua*, dentro de su facultad soberana, valoró la pieza en cuestión, abarcando las cláusulas del contrato de arrendamiento vinculadas al objeto de la demanda incoada, esto era, la resciliación del contrato de alquiler por falta de pago y el cobro de esos alquileres vencidos, para ello, solo correspondía a la corte verificar la existencia del contrato de arrendamiento, el monto acordado por el alquiler y la falta de pago alegada. En este tenor, se descarta el vicio de falta de valoración. Por ende, procede desestimar este particular del medio examinado.

26) En un punto de su segundo medio, la parte recurrente aduce que la alzada violentó el principio del efecto devolutivo de la apelación. Señala que el recurso no se trató de una apelación parcial, sino total ya que se perseguía la revocación integral del fallo apelado, lo que obligaba a la corte *a qua* a responder todos los aspectos criticados de la

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

sentencia impugnada y examinar la procedencia de las pretensiones procuradas en la demanda original.

27) Ha sido reiteradamente juzgado por esta Primera Sala que el recurso de casación -y por ende sus medios- debe contener vicios que ocasionen un perjuicio personal y no el causado a un tercero, pues una condición indispensable para ejercer el recurso de casación es que quien lo intente lo haga en contra de una disposición que le perjudique, de modo que se verifique la existencia de un interés real y legítimo[6]. En ese orden, el interés de interponer un recurso de casación contra una decisión no puede sustentarse pura y simplemente en el reconocimiento de un punto de derecho que ha sido dictado o rechazado, sino en la existencia de un agravio real que afecte de manera personal y directa el derecho del reclamante[7].

28) En consecuencia, la violación al efecto devolutivo de la apelación dado el alcance total del recurso de apelación interpuesto en contra de la ahora recurrente, así como la supuesta omisión de respuesta de los aspectos criticados por el entonces apelante, hoy recurrido, en el referido acto, son aspectos que deben ser cuestionados por este, no por el apelado, pues admitir lo contrario sería permitir que se actúe por procuración, lo que

[6] SCJ 1ra. Sala núm. 65, 8 de febrero de 2012, BJ. 1215; núm. 59, 27 de octubre de 2021, BJ. 1331.
[7] SCJ-PS-23-2061, 29 de septiembre de 2023, BJ. 1354.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

está prohibido en nuestro sistema procesal. Por lo que, el punto del medio objeto de análisis deviene en inadmisible por falta de interés de la parte recurrente.

29) En un aspecto de su segundo medio, la parte recurrente denuncia que tanto el tribunal de primer grado como la alzada eran incompetentes para conocer sobre los daños y perjuicios en función de la resciliación de un contrato de alquiler por falta de pago en virtud del párrafo II del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil.

30) La parte recurrida, en defensa de la decisión impugnada, indica que la alzada no obvió la disposición legal denunciada ya que la condena resultante de lo decidido proviene de un incumplimiento al contrato de alquiler, incurrido por la actual recurrente.

31) En ese sentido, cabe destacar que el artículo 1ro, párrafo 2, del Código de Procedimiento Civil, indica, entre otras cosas, que los jueces de paz: *Conocen sin apelación, hasta la suma de quinientos pesos, y a cargo de apelación por cualquier cuantía a que se eleve la demanda: de las acciones sobre pago de alquileres o arrendamientos.* De lo que se infiere que recae sobre el juez de paz la competencia exclusiva de conocer las demandas en resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

32) Sobre la competencia de los juzgados de paz en lo que concierne a las solicitudes de condenación en daños y perjuicios requeridas por las partes de manera accesoria a una demanda cuya competencia le sea atribuida por la ley, esta sala ha interpretado, de la disposición legal antes citada, que si la competencia es atributiva, es decir, que es impuesta por la propia ley cuando faculta al juzgado de paz de que materialmente tenga la aptitud para decidir sobre la acción, también es competente para conocer, de manera excepcional, sobre la pretensión de daños y perjuicio ejercida de manera accesoria a la acción original en cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo[8].

33) A partir de lo anterior, el Juzgado de Paz posee la competencia material para analizar y decidir sobre la reparación de daños y perjuicios requerida por el actual recurrido como aspecto accesorio a su demanda en cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo, por tanto, el tribunal de primera instancia, en atribuciones de alzada, también queda facultado para reevaluar este tipo de pedimento en función del efecto devolutivo de la apelación. Dicho esto, procede descartar el aspecto del medio objeto de análisis.

34) En su tercer medio, la parte recurrente expresa que la corte *a qua* incurrió en una incongruencia de motivos. Alude dos causas de esta infracción: i) en el considerando

[8] SCJ 1era Sala, núm. 45, 31 agosto 2021. BJ. 1329.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

17 de la decisión se indicó que la falta radicó en la falta de pago y luego que resultó de la falta de entrega del inmueble; ii) en la parte inicial del considerando 10 se refiere al contrato de fecha 7 de diciembre de 2016 y luego indica un contrato verbal del Banco Agrícola.

35) Al respecto, la parte recurrida manifiesta que la alzada, al momento de fallar, fundamentó correctamente la decisión impugnada, por lo que esta cumple a cabalidad con todos los requisitos de hecho y de derecho exigidos por normativa jurídica procesal. También quedaron resueltas todas las cuestiones planteadas en el curso del proceso, conteniendo motivos y fundamentos suficientes que la justifican.

36) Para que el vicio de contradicción de motivos quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones supuestamente contradictorias, fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia. Además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de motivos[9].

[9] SCJ-PS-22-1981, 29 de junio de 2022. BJ. 1339.

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

37) Sobre la causa i), se advierte que en la parte considerativa 14 de la decisión impugnada, el tribunal de primera instancia, en atribuciones de alzada, estableció lo siguiente: *14. Que para que la obligación sea extinguida, se debe pagar la cosa por la cual se ha obligado el deudor, y que probado el incumplimiento del pago del alquiler, mediante la Certificación de No Pago expedida por el Banco Agrícola, y no habiendo en el expediente documentos que justifiquen el pago reclamado a pesar de que la recurrida* [redacted] *SRL, fue formalmente intimado para el cumplimiento de la obligación, este tribunal juzga pertinente acogerlas pretensiones de la parte demandante sobre el pago de los alquileres vencidos, en base a los meses trascurridos desde diciembre del 2016 hasta abril del 2022, resultando 65 meses sin realizar el pago, lo que equivale a la suma de Un Millón Trecientos Setenta y Cinco Mil Ochocientos Cuarenta y Un pesos dominicano con 00/40 (RD$1,375,841.40), en beneficio de la demandante, el señor* [redacted]*, por concepto de los alquileres vencidos y no pagados correspondientes a los meses antes referidos, así como al pago de los alquileres vencidos en el curso del proceso.*

38) Conforme se visualiza de la parte considerativa 17 de la sentencia impugnada, transcrita en el párrafo 34 de esta decisión, no se evidencia que la alzada indicara la contradicción alegada respecto de la falta, pues en este apartado se indica el pedimento formal de solicitud de daños y perjuicios y se establece la comprobación de que la actual recurrente fue puesta en mora. La alzada retuvo la falta contractual a partir de

lo expuesto en el considerando 14, previamente citado, que consistió en el *incumplimiento del pago del alquiler*. Por ende, procede desestimar este aspecto del medio examinado.

39) Sobre la causa ii), se advierte que la alzada indicó en el párrafo 10.a) de su parte expositiva lo siguiente: *a) Que en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), los señores* [redacted] *(Propietario) y la entidad* [redacted] *SRL (Inquilina), suscribieron un contrato de alquiler del espacio la azotea de la vivienda ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 1 REF., del Distrito Catastral No. 2, del Barrio Moscú, del Municipio de San Cristóbal, de la República Dominicana, por el valor de Diecinueve Mil Pesos Mensuales con 00/100 (RD$19,000.00), durante el primer año, más Itbis, con un 5% por ciento de aumento a partir del primer aniversario del primer pago, conforme se aprecia en el contrato verbal expedido por el Banco Agrícola.*

40) Ha sido juzgado de manera reiterada por esta Suprema Corte de Justicia, que cuando los errores que se deslizaron en la decisión impugnada tienen un carácter puramente material, en modo alguno pueden dar lugar a invalidar el fallo intervenido, pues aparte de que cualquier punto determinante en el proceso puede ser resuelto en los motivos o en el dispositivo de la sentencia que se dicte, el error material así

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

intervenido no influye en la cuestión de derecho resuelta en el dispositivo del fallo impugnado[10].

41) Al respecto, el Tribunal Constitucional ha dicho: que los errores materiales tienen carácter involuntario y carecen absolutamente de efecto o incidencia sobre la apreciación de los hechos y la interpretación del derecho efectuadas por los jueces en sus sentencias, tales como las faltas en los nombres y apellidos de las partes, los números de cédulas de identidad electoral, las fechas de los actos, los números de leyes o artículos aplicables, así como otras equivocaciones análogas[11].

42) En el presente caso, se observa que la alzada estableció que la existencia del contrato de arrendamiento la dedujo a partir del contenido de un supuesto contrato verbal expedido por el Banco Agrícola. Sin embargo, en el apartado de pruebas aportadas se indica que el convenio presentado como elemento de prueba es el *contrato de Alquiler San Cristóbal VII, Sitio 722, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016),* aspecto que apunta a un error material involuntario que no incide en el punto de derecho resuelto, ya que este se corresponde con la descripción del contrato resiliado en la parte dispositiva de la sentencia objeto de cuestionamiento, donde en

[10] SCJ 1ra. Sala, núm. 77, 26 de mayo de 2021. BJ. 1326.
[11] TC/0121/13, 4 de julio de 2013.

modo alguno se hace alusión a que se trató de un contrato verbal expedido por el Banco Agrícola. Por lo que, procede desestimar este punto y, con ello, el recurso de casación, tal y como se indicará en la parte dispositiva.

43) En virtud del párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, en todo lo concerniente a las costas procesales, la Corte de Casación observará las disposiciones previstas en el derecho procesal común, en ese sentido, el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil dispone que las costas pueden ser compensadas cuando los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones, tal y como ha sucedido en la especie.

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; los artículos 10, 12, 16, 26, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted]., contra sentencia civil núm. 1530-2024-SSEN-00274, dictada en fecha 29 de mayo de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

SCJ-PS-25-1378
Exp. núm.: 303-2022-ECIV-0023 (2024-R0538377)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, en atribuciones de alzada, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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 secretario que figuran en la estampa.*