PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 jueces 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 Dr. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted] y [redacted], representados por [redacted], quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 026-02-2024-SCIV-00645, dictada en fecha 3 de septiembre de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *Primero: RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por la señora* [redacted], *en contra de los señores* [redacted] *y* [redacted], *y confirma la sentencia civil número 036-2023-SSEN-01149, de*

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

fecha veintitrés (23) del mes de octubre el año dos mil veintitrés (2023), relativa al expediente número 2[redacted], dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes indicados. Segundo: CONDENA a la señora [redacted], al pago de las costas del procedimiento de alzada, ordenando su distracción en provecho del licenciado [redacted], abogado apoderado de las partes recurridas, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 23 de octubre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1,275/2024, de fecha 31 de octubre de 2024, del ministerial [redacted], depositado el 6 de noviembre de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 1.º de noviembre de 2024; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa y constitución de abogado núm. 2,005/2024, instrumentado el 6 de noviembre de 2024 por el ministerial [redacted], depositado el 12 de noviembre 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 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], y como parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del estudio

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

de la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** los hoy recurridos incoaron una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo en contra del actual recurrente; **b)** mediante la sentencia civil núm. 036-2023-SSEN-01149 de fecha 23 de octubre de 2023, el tribunal de primer grado acogió la referida acción y, en consecuencia, declaró la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y ordenó el desalojo de la demandada y cualquier otra persona que ocupara el inmueble objeto de dicho contrato; **c)** la demandada apeló esta sentencia, sin embargo, la corte *a qua* rechazó su recurso y confirmó la decisión de primer grado, a través del fallo objeto del presente recurso de casación.

Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso el siguiente medio: **único:** infracción de la norma jurídica consistente en precedentes de jurisprudencia constitucional por falta de motivación de la decisión.

En cuanto al incidente planteado por la parte recurrida

2) La parte recurrida solicita que el presente recurso de casación sea inadmitido, debido a que la recurrente omitió desarrollar el supuesto interés casacional que invoca, limitándose a citar sentencias, sin razonar en qué sentido se ha vulnerado o desconocido la jurisprudencia, por lo que su recurso carece de interés casacional.

3) La recurrente no depositó escrito justificativo contestando el pedimento anterior, pese a que se le notificó el memorial de defensa que lo contiene mediante el acto

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

núm. 2,005/2024, instrumentado el 6 de noviembre de 2024 por el alguacil [redacted], ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

4) De conformidad con la Ley núm. 2-23, el recurso de casación se concibe como 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, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

5) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10;[1] y, *iii)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

[1] Estas 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.

6) El medio de casación previamente indicado se enmarca en las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir, corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede admitir su análisis por estar investido de interés casacional presunto. En consecuencia, se rechaza el incidente planteado, lo cual vale deliberación dispositiva.

Sobre el interés casacional presunto por infracción procesal

7) Las infracciones procesales han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces, tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

8) En un aspecto del medio de casación invocado la parte recurrente expone, en esencia, que la corte *a qua* omitió referirse a otras circunstancias especiales en este caso que no solo responden al contrato en sí, sino también a ciertos hechos, como la marca y el punto comercial creado, los clientes del negocio, los suplidores, entre otros, por lo que la decisión impugnada carece de motivación al respecto, incurriéndose en una falta de respuesta a los argumentos planteados, lo que a su vez implica una violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 69 de la Constitución.

9) La parte recurrida no se refirió a los vicios anteriores en su memorial de defensa.

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

10) Del análisis del fallo impugnado se advierte que la parte recurrente cuestionó la calidad de los demandantes primigenios ante la alzada, invocó que el nombre consignado en el contrato de alquiler no coincide con el suyo y planteó, a modo general, que el juez de primer grado realizó una valoración incorrecta de las pruebas y una interpretación y aplicación errónea de la ley. Sin embargo, no consta que los agravios denunciados en el aspecto ahora examinado hayan sido expresamente planteados ante el tribunal del cual proviene la decisión criticada, máxime cuando no se aportó en esta sede casacional el acto contentivo del recurso de apelación. En consecuencia, se configura un planteamiento novedoso e inadmisible ante esta Corte de Casación, conforme a lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley núm. 2-23, que veda la introducción de medios nuevos en sede casacional, salvo que se trate de cuestiones de puro derecho, constitucionales o que deriven de los fundamentos esgrimidos por los jueces de grado en sus decisiones, elementos que no se configuran en el presente caso, por lo que se inadmite el aspecto invocado.

11) En otro aspecto del medio de casación planteado la parte recurrente sostiene que la corte *a qua* desconoció su obligación de motivación, vulnerando la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que promueve esta garantía fundamental, en particular, la sentencia núm. TC/0009/13.

12) En defensa del fallo impugnado la parte recurrida expone que la alzada actuó conforme a las disposiciones legales aplicables al caso y falló en base a los documentos aportados, realizando una interpretación correcta de los hechos. En consecuencia, destaca que la sentencia recurrida se encuentra debidamente

motivada, por lo que procede rechazar el vicio propuesto y rechazar el presente recurso de casación.

13) Ha sido juzgado que la motivación es aquella argumentación en la que el tribunal expresa, de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, es decir, las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar su decisión. La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y a la tutela judicial efectiva, consagrada en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios, sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas.[2]

14) Para adoptar su decisión sobre el caso concreto, la jurisdicción de alzada ofreció la motivación siguiente:

> *Considerando, que el artículo 1736, del Código Civil Dominicano, establece que: "Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de 180 días. Si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de 90 días si no estuviere en este caso"; (...) Considerando que, el artículo 1738 del Código Civil dispone: "Si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se deja en posesión, se realiza un nuevo contrato; cuyo efecto regula por el artículo 1736, que hace relación a los arrendamientos que se hicieron sin escrito". Considerando que, este plenario ha podido comprobar que real y efectivamente las partes envueltas en la presente litis se*

[2] SCJ-PS-24-0314, 29 de febrero de 2024, B. J. 1359.

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

ajustaron a una convención de alquiler, la cual tenía una duración de un (01) año a contar desde el día siete (07) del mes de enero del año dos mil nueve (2009), cuyo vencimiento sería el siete (07) del mes de enero del año dos mil diez (2010); que en ese orden de ideas, al llegar la fecha del término del referido contrato, las partes instanciadas continúan la convención, pero esta vez de manera verbal, aplicándose lo que en derecho se conoce como la tácita reconducción de las previsiones en la que fue creado dicho contrato. Considerando que, al haberse aplicado una tácita reconducción del contrato de referencia, nos encontramos apoderado de una convención verbal, regulada por el articulo 1736 arriba citada, la cual nos obliga a verificar si los propietarios, en este caso, los señores [redacted] y [redacted], representados por el señor [redacted], realizó la notificación correspondiente, a fin de comunicarle a la inquilina su deseo de poner fin a la convención existente y si se otorgó el plazo de ciento ochenta (180) días que le correspondían por tratarse de un establecimiento comercial. Considerando, que en fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), se le notificó a la señora [redacted] su intención de no renovar el contrato de alquiler. Considerando que, en la fecha en que se interpuso la demanda primigenia, doce (12) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), (...), el plazo de los ciento ochenta días del artículo 1736 del Código Civil Dominicano, al tratarse de un establecimiento comercial se encontraba ventajosamente vencido. Considerando que, desde la puesta en mora para desocupar el inmueble veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022) y el acto introductivo de la demanda inicial doce (12) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), transcurrieron tiempo suficiente para que el inquilino desocupara el inmueble que le fue requerido; por lo que este tribunal entiende que habiendo vencido el término establecido en el ordinal quinto del citado contrato de alquiler y más aun habiéndosele notificado a la inquilina mediante acto de alguacil el deseo de ponerle fin al contrato en cuestión, somos de opinión que tal y como lo estableció el juez a quo, procede ordenar el desalojo del inmueble de que se trata. Considerando que, así las cosas, lo procedente es que esta alzada rechace el recurso y confirme la decisión recurrida, en atención al interés de los propietarios de poner fin a un contrato de ejecución sucesiva.

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

15) En el contexto de nuestro derecho, cuando se suscribe un contrato de alquiler de forma escrita y el inquilino permanece en posesión de la cosa alquilada después de vencido el plazo pactado, al amparo de la tácita reconducción se origina un nuevo contrato, conforme con los términos del artículo 1738 del Código Civil, pero bajo la nomenclatura de una relación de inquilinato suscrita verbalmente, según el mandato del artículo 1736 del citado código, que se refiere a los arrendamientos verbales, el cual condiciona el ejercicio del desahucio, en caso de que el inmueble arrendado sea un establecimiento comercial o una industria fabril, a la notificación de 180 días previos a la demanda y, 90 días si no estuviere en este caso, con el propósito de que el inquilino tenga la oportunidad de desalojar el inmueble en un tiempo prudente[3].

16) Igualmente, de acuerdo con el artículo 1739 del mismo código, el inquilino no puede invocar la tácita reconducción, aun cuando continúe en el disfrute de la cosa, cuando se haya notificado el desahucio, lo que quiere decir que la tácita reconducción no está supeditada solamente a que el inquilino continúe el disfrute de la cosa dada en alquiler, sino en la inequívoca voluntad de las partes de continuar con la relación contractual[4].

17) Otro aspecto que debe destacarse es que todo contrato de arrendamiento que contempla un término de su vigencia no implica para el propietario del bien una limitación en sus derechos y mecanismos legales para recuperar la posesión de su

[3] SCJ, 1.ª Sala, núm. 64, 26 de febrero de 2020, B. J. 1311.
[4] SCJ-PS-23-2397, 31 de octubre 2023, B. J. 1355; SCJ-PS-22-0629, 28 de febrero de 2022, B. J. 1335.

propiedad, pues de conformidad con el artículo 1135 del Código Civil, *las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza*[5].

18) Asimismo, vale precisar que en las demandas que tienen por objeto la resciliación de un contrato de alquiler por la llegada del término, los jueces de fondo solo tienen la obligación de determinar el efectivo cumplimiento de la comunicación de la voluntad del propietario al inquilino de no renovar el contrato, esto así, porque el legislador tiene como fin esencial respetar el derecho fundamental de propiedad que tiene todo propietario sobre su inmueble, cuyo derecho solo puede ser limitado por causa de utilidad pública o de interés social[6], lo que no es el caso.

19) Según se deriva del fallo impugnado, la corte *a qua* confirmó la decisión del tribunal de primer grado, que declara la resciliación del contrato de alquiler de un local comercial suscrito entre las partes instanciadas y ordena el desalojo de la actual recurrente del local, en virtud de que verificó que el referido contrato fue suscrito el 7 de enero de 2009 con la duración de un año y, al transcurrir ese tiempo, las partes continuaron con la ejecución de la convención, produciéndose la tácita reconducción de las previsiones en la que fue creado dicho contrato, por lo que se convirtió en un contrato verbal bajo los términos del artículo 1736 del Código Civil.

[5] SCJ-PS-24-0804, 30 de abril de 2024, B. J. 1361.
[6] SCJ-PS-23-1149, 31 de mayo de 2023, B. J. 1350.

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

20) Además, la corte retuvo que los recurridos, en su calidad de propietarios del inmueble, le notificaron a la recurrente su voluntad de ponerle fin al contrato de alquiler, mediante el acto núm. 520/2022, de fecha 29 de junio de 2022, del ministerial [redacted], de estrado de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Luego, los recurridos introdujeron su demanda en resciliación de contrato y desalojo el 12 de enero de 2023, a través del acto núm. 29/2023, instrumentado por el mismo ministerial. En ese sentido, a partir del cotejo de las fechas indicadas, la alzada constató que se cumplió con el plazo de los 180 días para el ejercicio del desahucio del establecimiento comercial arrendado a la recurrente.

21) Las consideraciones de la alzada ofrecidas en virtud de las comprobaciones que retuvo, a juicio de esta Primera Sala, resultan correctas y acorde al derecho, toda vez que existe la comunicación de los recurridos a la recurrente de su intención de no renovar el contrato de alquiler y dicha voluntad fue informada en un lapso mayor al dispuesto en el artículo 1736 del Código Civil para los contratos verbales, por lo cual cesó la reconducción del contrato, quedó cubierto el plazo previsto y cumplidas las formalidades requeridas para este tipo de procesos.

22) De conformidad con el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, las sentencias deben contener, entre otras formalidades, *la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho, los fundamentos y el dispositivo*, lo que ocurrió en este caso, debido a que la corte hizo una relación completa de los hechos relevantes de la causa y sustentó su decisión en motivos pertinentes, precisos y congruentes que han

permitido a esta jurisdicción, en sus funciones de Corte de Casación, acreditar que se realizó una correcta aplicación del derecho, por lo que no se incurrió en el vicio de falta de motivación denunciado, en consecuencia, se desestima el aspecto analizado y, por consiguiente, se rechaza el presente recurso de casación.

23) De conformidad con el artículo 54 de la Ley núm. 2-23 y el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido los litigantes, respectivamente, en algunos puntos de sus conclusiones.

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, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; los artículos 1135, 1736, 1738 y 1739 del Código Civil; los artículos 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil; y los artículos 4, 6, 8, 12, 17, 22, 26, 29, 30, 35, 39, 41 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 026-02-2024-SCIV-00645, dictada en fecha 3 de septiembre de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-1385
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0647057)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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.*