PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
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 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 septiembre de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogados a Lcdos. [redacted] y [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como recurrido [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted] Aragonés, cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 366-2022-SSEN-00242, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en funciones de tribunal de alzada, en fecha 3 de junio de 2022, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

> *Primero: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte recurrente [redacted], por falta de concluir. Segundo: En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación de referencia por las razones desarrolladas en el cuerpo de la presente sentencia; en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia civil Núm. 0383-2022-SCIV-00014, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de la ciudad Santiago de los Caballeros, en fecha 21-2-2022, notificado al señor [redacted], mediante el acto Núm. 0666-2022, de fecha 25-3-2022, del ministerial [redacted]. Tercero: Condena al señor [redacted] al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Lcdos. [redacted] y [redacted] Aragonés, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. Cuarto: Comisiona al ministerial [redacted], de estrados de esta sala a notificar la presente decisión.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación de fecha 22 de julio de 2022; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1213-2022, instrumentado el 27 de julio de 2022, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 26 de agosto de 2022; **c)** memorial de defensa de fecha 29 de octubre de 2024 y; **d)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 408/2025, instrumentado el 2 de mayo de 2025, por la ministerial Dorca Yokely [redacted], depositado en fecha 20 de mayo de 2025.

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

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted] y como recurrido [redacted]. Del contenido de la ordenanza impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia se verifica lo siguiente: **a)** que se trató de una demanda en resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados, incoada por [redacted] contra [redacted], de la cual resultó apoderado el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, que conforme a la sentencia núm. 0383-2022-SCIV-00014, dictada en fecha 21 de febrero de 2022, acogió en parte la acción, ordenó la resiliación del contrato, ordenó al demandado pagarle al demandante la suma económica de RD$120,000.00, por concepto de 10 meses de alquileres vencidos y no pagados, a razón de RD$12,000.00 mensuales, desde julio de 2020 hasta abril de 2021, a quien también le ordenó desalojar inmediatamente el inmueble; **b)** la decisión fue recurrida en apelación por el entonces demandado, conforme a la sentencia núm. 366-2022-SSEN-00242, de fecha 3 de junio de 2022, que ratificó el defecto pronunciado en audiencia de fecha 6 de mayo de 2022, en contra del apelante por falta de concluir, no obstante haber quedado citado legalmente, rechazó el recurso y confirmó la sentencia recurrida; fallo que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Sobre la solicitud de confirmación del fallo censurado

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

2) El recurrido solicita en su memorial de defensa lo siguiente: *SEGUNDO: Que sea confirmada en todas sus partes la sentencia civil No.366-2022-SSEN-00242, dictada en fecha 3 del mes de junio del año 2022, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, por ser justa.*

3) Sobre este tipo de pedimento, ha sido juzgado que desborda los límites de la competencia de la Corte de Casación, ya 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, es decir, 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[1], toda vez que implica la adopción de medidas que son ajenas a la propia fisonomía de la Corte de Casación, por ser asuntos que corresponde examinar y dirimir a los jueces de fondo, conforme se indica en el criterio citado. En consecuencia, por los motivos indicados procede conocer el recurso de casación que nos ocupa conforme al contexto procesal correspondiente.

Sobre las pretensiones del recurso

4) El recurrente en sustento de su recurso invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación al derecho de defensa; **segundo:** violación a la ley por errónea aplicación y *falta de ponderación de la sentencia* (sic).

[1] SCJ, Primera Sala, núms. 86 y 12, 24 de marzo de 2021 y 20 de octubre de 2024, B. J' s. 1324 y 1127, respectivamente.

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

5) En el desarrollo de su primer medio de casación el recurrente argumenta que el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa porque ratificó el defecto sin verificar que en el avenir se cometió un error en el llamamiento de la audiencia; dígase, indicó que esta se celebraría el martes 6 de mayo de 2022, cuando en realidad estaba fijada para el *VIERNES QUE CONTÁBAMOS A SEIS (6) DEL MES DE MAYO DEL AÑO 2022*.

6) La recurrida, en cambio, defiende el fallo impugnado argumentando que en este no se verifica el vicio invocado, por lo que el alegato es infundado y debe desestimarse.

7) De la lectura y análisis del medio de casación invocado, así como del argumento esbozado por el recurrido, se verifica que el motivo que impulsó la interposición del recurso consiste en determinar si el tribunal *a quo* comprobó que el derecho de defensa de la parte ausente fue garantizado mediante una citación regular, en observancia plena del debido proceso, y que en consecuencia el defecto por falta de concluir fue correctamente decidido.

8) Se entiende que un acto procesal es válido cuando es oponible a la contraparte a fin de ponerla en condiciones de ejercer su derecho de defensa; 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

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

realizar las alegaciones que considere oportunas y proponer los medios de defensa que entienda pertinentes, así como la facultad de contradecir los alegatos propuestos por la contraparte, con la finalidad de que se tomen en cuenta y que sean valoradas sus pretensiones[2].

9) Del escrutinio de la sentencia impugnada se advierte que la jurisdicción de alzada formó su convicción para ratificar el defecto en contra del apelante, en base a que este *no compareció a pesar de haber sido debidamente emplazado, según se observa en el acto depositado*, por lo que hizo defecto por falta de concluir. Dicho motivo refleja que el tribunal no hizo un juicio de valor para comprobar si existía alguna irregularidad en la fecha colocada en el acto y que en consecuencia precisara las medidas para salvaguardar el derecho de defensa de la parte ausente.

10) Para justificar su medio de casación la parte recurrida depositó en el expediente el acto núm. 414/2022, instrumentado por la ministerial Dorca Yokely [redacted], en fecha 22 de abril de 2022, contentivo de avenir, a través del cual se citó a los representantes legales del entonces apelante *a comparecer el día MARTES que contaremos a SEIS (06) del mes de MAYO del año 2022, a las 09:00 horas de la mañana, por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, a los fines de conocer el recurso de apelación en contra de la Sentencia Civil No. 0383-2022-SCIV-00014.*

[2] SCJ, Primera Sala, núm. 0134, 29 de enero de 2020, B. J. 1310.

11) La comprobación del calendario deja claro que nunca existió un *martes* 6 de mayo de 2022, pues el día de la semana que le correspondió al día 22 de ese mes y año fue **viernes**. En el contexto de lo expuesto, dadas las discordancias, es válido colegir que el recurrente no fue correctamente citado para la audiencia en la que se conoció el recurso de apelación, incurriendo el tribunal en un incumplimiento de su deber procesal, de observar la validez de la actuación por la cual se dispuso a pronunciar el defecto contra la parte ausente.

12) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación, 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; que además la sentencia debe contener en sí misma la prueba evidente de que han sido cumplidos los requisitos legales anteriores y concomitantes a su pronunciamiento, de manera tal que si la sentencia no da constancia de que ha sido debidamente satisfecha cualquier formalidad prescrita por la ley, procede considerar que no fue observada[3].

13) En concordancia con la línea discursiva desarrollada, al emitir el tribunal una decisión sin verificar y hacer constar que la parte recurrente en apelación haya sido correctamente citada, y sin valorar exhaustivamente el acto de avenir donde, en efecto, se deslizó un error en el llamamiento de la audiencia lo que produjo un estado de indefensión del hoy recurrente, de modo que es ostensible que la corte

[3] SCJ, Primera Sala, núm. 68, 24 de octubre de 2012, B. J. 1223.

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

jurisdicción incurrió en el vicio denunciado, razón por la cual procede casar la sentencia impugnada, y, conforme manda el artículo 20 de la Ley núm. 3726 enviar el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

14) Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una sentencia casada por violación a una regla procesal cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces de conformidad con lo dispuesto por el numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, sin necesidad de hacerlo 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, 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, del 10 de julio de 1997 y los artículos 1, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, 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;

FALLA:

ÚNICO: CASA íntegramente la sentencia núm. 366-2022-SSEN-00242, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en funciones de tribunal de alzada, en fecha 3 de

SCJ-PS-25-2112
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00029
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

junio de 2022, 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 ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

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.*