PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
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], asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de octubre 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 D & [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2022-SSEN-00069, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 24 de abril de 2022, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

> *Primero: En cuanto al fondo rechaza el recurso de apelación principal, y confirma en todas sus partes lo relativo a la demanda en resciliación de contrato por llegada al término, por los motivos expuestos. Segundo: En cuanto al fondo acoge en parte el recurso de apelación*

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

incidental, en consecuencia, modifica el ordinal segundo del dispositivo de la sentencia recurrida, respecto a la demanda en reparación de daños y perjuicios, para que el mismo se lea como sigue: "Segundo: En cuanto al fondo, acoge en parte la referida demanda, y en consecuencia condena a la entidad D & [redacted]., al pagarle al señor [redacted]: a) La suma de un millón de pesos (RD$1,000,000.000) por concepto de daños y perjuicios morales. b) El uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual calculados a la suma de US$15,003.70, a partir de la fecha en que se trabó el embargo y hasta el levantamiento de medida, por concepto de reparación de daños y perjuicios materiales, conforme la motivación expuesta.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 17 de mayo de 2022; **b)** el acto de emplazamiento núm. 419/2022, instrumentado el 25 de mayo de 2022, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 2 de junio de 2022; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 1 junio de 2022; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 612/2022, instrumentado el 3 de junio de 2022 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 17 de junio de 2022.

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 Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente D & [redacted]. y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** D & [redacted]. demandó en resciliación de contrato y reparación de daños y perjuicios a [redacted], sustentada en que le notificó al demandado su intención de no extender la duración del contrato de alquiler; posteriormente, el demandado interpuso una demanda en reparación de daños y perjuicios contra el demandante, sustentada en que sufrió daños producto de un embargo retentivo practicado por la empresa demandante, por pago de alquileres no adeudados; **b)** apoderada de ambas demandas, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia civil núm. 036-2020-SSEN-00301, de fecha 4 de marzo de 2020, mediante la cual rechazó la demanda en resciliación de contrato sometida por la actual recurrente, acogió parcialmente la demanda en reparación de daños y perjuicios de [redacted] y condenó a D & [redacted]. al pago de RD$1,000,000.00, a su favor; **c)** la indicada decisión fue apelada de manera principal por la entidad recurrente y de forma incidental por [redacted]. La Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 026-03-2022-SSEN-00069, de fecha 24 de abril de 2022, la cual rechazó el recurso principal y confirmó el fallo apelado en todas sus partes en cuanto a la demanda original, acogió la apelación incidental, modificó el ordinal segundo del primer juez, condenó a la ahora recurrente a los pagos de RD$1,000,000.00 por daños

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

morales y 1.5% mensual calculados a la suma retenida de US$15,003.70, por los perjuicios materiales.

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** violación al derecho de defensa, artículo 69 párrafo 4 de la Constitución; **segundo:** violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **tercero:** desnaturalización de los documentos, hechos y circunstancias de la causa y falta de base legal; **cuarto:** errónea interpretación de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil.

3) En el desarrollo del primer medio la parte recurrente argumenta que la corte *a qua* no valoró que se trataba de dos locales comerciales distintos descritos en los contratos suscritos por el recurrido y el antiguo propietario.

4) El recurrido no hizo inferencia concreta en su memorial de defensa sobre el punto abordado.

5) De la lectura del fallo impugnado se constata que la recurrente no planteó ante la corte de apelación que se trataba de dos locales comerciales distintos, amén de que estos argumentos si fueron valorados por el tribunal de primera instancia que llegó a la conclusión de que se trataba solo de un local, tras escuchar la ponencia del propietario original, de modo que al no ser sometido nueva vez tales aseveraciones a la corte y por tanto no contener referencia a estos el fallo impugnado, constituyen medios nuevos en

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

casación.

6) En aplicación del art. 1 de la ley 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, ante la Suprema Corte de Justicia no pueden ser presentados medios nuevos, o lo que es lo mismo, no alegados ante la jurisdicción de fondo; sin embargo, esto no alcanza (a) aquellos medios que, aunque no fueron planteados, se derivan de lo que la jurisdicción de fondo motiva en su decisión, (b) los medios de orden público ni (c) aquellos cuyo análisis se imponía a la corte en razón de su apoderamiento, pues para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias en que fundamenta los agravios formulados[1], salvo que estos se deriven de la propia decisión recurrida, lo que no ocurre en la especie, razón por la cual el argumento invocado por la parte recurrente constituye un medio nuevo no ponderable en casación, en ese sentido debe ser inadmitido.

7) Por otro lado, resulta importante indicar que, si bien la parte recurrente titula este medio como *violación al derecho de defensa*, en su desarrollo se limita a invocar lo descrito anteriormente, sin señalar de qué forma la alzada violó su derecho de defensa, lo que coloca a esta Sala en un estadio en que no se le permite constatar la transgresión que se enuncia.

8) Por otra parte, la parte recurrente alega en su segundo, tercer y cuarto medios de casación, reunidos por estar estrechamente vinculados, en síntesis, lo siguiente: **a)** que

1 SCJ-PS-22-1987, 29 de junio de 2022, BJ 1339.

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

la corte *a qua* se adhirió a la decisión de primer grado, sin realizar una valoración justa de los aspectos que motivaron la demanda, estatuyendo sobre unos contratos sin fecha y sobre una condición de término que no fue expresada por ninguna de las partes; **b)** que la alzada no contestó los pedimentos de las partes en ninguno de los sentidos; **c)** que la corte de apelación no observó que el pretendido desalojo del inquilino era por la llegada del término del contrato de fecha 3 de agosto de 2012, cuya duración fue por un período de cinco años, el cual estaba vencido al momento de la interposición de la demanda, por lo que dejó de ponderar el alcance real y efectivo de la intención de los contratantes e inobservó las formalidades establecidas en los artículos 1134 y 1135 del Código Civil; **d)** que la corte incurrió en falta de motivos y de base legal, ya que se limitó a indicar que el primer juez hizo una correcta interpretación de las pruebas que aportó el recurrido, sin indicar si realizó esa misma interpretación a los medios probatorios que depositó la recurrente, ni las razones en que fundamentó su decisión.

9) La parte recurrida argumenta en defensa de la decisión criticada, en suma, que la alzada realizó una exposición completa de los hechos de la causa, actuó conforme a derecho y dio motivos suficientes, ponderó tanto los documentos como las pretensiones de las partes e hizo una sabia aplicación de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil. Aduce, igualmente, que la recurrente no explicó en qué consiste la desnaturalización invocada.

10) La sentencia impugnada se fundamenta, respecto a los vicios invocados, en los motivos que se transcriben a continuación:

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

…9. Sobre el particular han sido aportados los contratos de alquiler siguiente: a) Contrato de alquiler de fecha 03 del mes de agosto del 2012, suscrito entre los señores [redacted] (propietario) y [redacted] (inquilino), notarizado por el Licdo. Bienvenido Juvenal [redacted], notario público de los del Distrito Nacional, mediante el cual el propietario cede en alquiler al inquilino, la edificación ubicada en la Ave. [redacted] esquina Ave. Padre Castellanos de la ciudad de Santo Domingo Norte, Distrito Nacional, quien la usará para fines comerciales, no pudiendo dedicarlo a otro uso, ni cederla ni sub-alquilarla, ni en todo ni en parte, sin el consentimiento escrito del propietario, fijando como precio de alquiler mensual o fracción de mes la suma de RD$30,000.00, pagaderos los días 30 de cada mes, sin retraso alguno, precio que se mantendrá fijo por el tiempo establecido en el presente contrato en virtud de la inversión que realizará el inquilino en la remodelación total del inmueble, precio que será revisado al vencimiento del presente contrato; con una duración de 5 años a contar de la fecha del contrato, tiempo que se prorrogará por un año en caso de que ninguna de las partes lo hubiere denunciado; y el de fecha 15 de enero del 2014, suscrito entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble, el cual en su artículo Quinto, establece lo siguiente:. "Quinto: el inquilino hizo unas remodelaciones al local por un valor de dos millones setecientos cincuenta mil pesos dominicanos (RDS2,750.000.00) cosa que reconoce el propietario, por lo que el inquilino durará pagando la suma de treinta mil pesos dominicanos (RD$30,000.00), por concepto espacio de veinte (20) años hasta tanto este recupere lo invertido en la reparación del local". (…) 13. Aunado a todo lo anterior, del análisis de los documentos depositados y de los alegatos de las partes, esta Sala de la Corte ha podido constatar que en el caso de la especie contrario lo que alega la parte recurrente principal, entidad D&[redacted]., que si bien existe un contrato de inquilinato de fecha 03 de agosto del 2012 con una vigencia de 05 años, no menos cierto es que en fecha 15 de enero del 2014, las partes suscribieron otro contrato de inquilinato sobre el mismo inmueble, con una modificación relativa al tiempo de vigencia de este, es decir, el alquiler del inmueble se acordó por un período de 20 años, sustituyendo este último contrato al del 03 de agosto del 2012, de donde se establece que no ha llegado aún el término del alquiler y por tanto no ha nacido el derecho de accionar procurando la resciliación de dicho contrato por esta causa, destacando que el mismo fue realizado con anterioridad al contrato de venta a la actual propietaria y que por ende esta se debe respectar (sic).

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

11) De la revisión del fallo impugnado se constata que, contrario a lo alegado por la recurrente, la corte *a qua* no adoptó los motivos del tribunal de primer grado, sino que transcribió los fundamentos que ofreció dicha jurisdicción para rechazar de la demanda primigenia interpuesta por la empresa recurrente, así como para acoger la demanda en reparación de daños y perjuicios incoada por [redacted], cuyos puntos estaban siendo impugnados por la vía de apelación por ambas partes.

12) También, el examen de la decisión impugnada pone de manifiesto que la corte de apelación comprobó la existencia de dos contratos de alquiler suscritos entre el ahora recurrido y el señor [redacted], anterior propietario del inmueble en cuestión, de fechas 3 de agosto de 2012 y 15 de enero de 2014, con plazos de vigencia de 5 y 20 años, respectivamente, y determinó que el último convenio sustituyó al primero. En virtud de lo anterior, esta Primera Sala estima que la alzada actuó correctamente al determinar que no era posible obtener la resciliación del contrato de alquiler por la llegada de término, puesto que de la valoración documental extrajo el hecho de que el tiempo del vencimiento de la convención no había llegado puesto que este estipuló un tiempo de vigencia de 20 años.

13) Según se deriva del artículo 1709 del Código Civil, el contrato locación o alquiler es aquel por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo y por un precio determinado que esta se obliga a pagarle, el cual tiene por objeto el goce de la cosa de que se debe disfrutar el locatario o inquilino.

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

14) Del estudio de la sentencia refutada se comprueba que la corte *a qua* ponderó cuál era la intención de los contratantes, que fue la de convenir un plazo de veinte años para la terminación del contrato de inquilinato, observando de esta forma lo dispuesto en los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, que indican: *Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe.* "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".

15) En cuanto al alegato de que la corte de apelación no contestó los pedimentos de las partes, la empresa recurrente no señala cuáles pedimentos dejó de contestar la jurisdicción *a qua*, constatándose del fallo objetado que los litigantes concluyeron al fondo de sus recursos de apelaciones, pretendiendo estos se acojan y que los del contrario sea rechazado; que esta Primera Sala verifica que la alzada dio respuesta a las apelaciones que estaba apoderada, por lo que resulta improcedente el argumento de la parte recurrente.

16) En torno a la denuncia de falta de motivos y de base legal en la sentencia impugnada, esta Primera Sala ha juzgado que la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia[2]. En tal sentido, cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión, se incurre en falta de base legal. Este vicio proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales[3].

17) Con relación a la falta de motivación, ha sido juzgado por esta Sala, además, que la obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva[4]; que en ese tenor, también el Tribunal Constitucional se ha pronunciado al respecto, expresando lo siguiente: *La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas 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*[5].

18) Denuncia la parte recurrente que la alzada no indicó si le dio a sus documentos la misma interpretación que le proporcionó a los del recurrido, es criterio de esta Corte de

[2] SCJ-PS-22-0167, 31 de enero de 2022, BJ 1334.
[3] SCJ-PS-23-1122, 31 de mayo de 2023, BJ 1350.
[4] Artículo 69 de la Constitución dominicana.
[5] Tribunal Constitucional núm. TC/0017/12, 20 febrero 2013.

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Casación que los jueces, haciendo uso de su poder soberano de apreciación, pueden justificar su decisión en aquellos documentos que consideren útiles para la causa y sustentar en ellos su fallo, sin que constituya motivo de casación; salvo que dejen de valorar documentos que resulten relevantes para la suerte del litigio y cuya valoración puede contribuir a darle una solución distinta al asunto[6].

19) El fallo impugnado está compuesto por la valoración de los elementos probatorios aportados por las partes, los cuales permitieron a la alzada fijar los hechos del caso. En esencia, que existían dos contratos de alquiler del inmueble [redacted], para ser usado con fines comerciales, suscritos en fechas 3 de agosto de 2012, con vigencia de 5 años y 15 de enero de 2014, con expiración de 20 años, sustituido el primer convenio por el último. En consecuencia, rechazó la demanda original, por no haber llegado la fecha para que se pueda demandar la resciliación del contrato de alquiler por la llegada del término.

20) Estas motivaciones son coherentes, suficientes y precisas, de las cuales se desprende que están presentes los elementos de hecho y derechos necesarios para justificar el dispositivo, permitiendo a esta Corte de Casación ejercer su función de control de legalidad del fallo impugnado.

[6] SCJ-PS-24-0488, 27 de marzo de 2024, BJ 1360.

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

21) Es preciso resaltar, que se constata del memorial de casación que la parte recurrente titula el tercer medio como *desnaturalización de los documentos, hechos y circunstancias de la causa y falta de base legal*, sin embargo, en el desarrollo de este solo se refiere a la falta de base legal, sin hacer referencia a la indicada desnaturalización, tal y como señala la parte recurrente.

22) Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* realizó una correcta apreciación de los hechos y una adecuada aplicación de la ley y el derecho, sin incurrir en ningún tipo de vicio, razón por la cual por lo que procede desestimar los medios examinados y, con ello, rechazar el presente recurso de casación.

23) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, tal y como haremos 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; los artículos 1, 2, 5, 6 y 65 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; 93 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 44 de la Ley núm. 834 de 1978; artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que Habilita y Regula el Uso de Medios

SCJ-PS-25-2262
Exp. núm. 026-03-2020-ECIV-00341 (2621862)
Partes: D & [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por llegada del término/Reconvencional en reparación de daños y perjuicios
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Digitales Para los Procesos Judiciales y Procedimientos Administrativos del Poder Judicial:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por D & [redacted]., contra la sentencia núm. 026-03-2022-SSEN-00069, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 24 de abril de 2022, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, D & [redacted]., al pago de las costas con distracción en provecho del Lcdo. [redacted], abogado de la parte recurrida que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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.*