PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

# SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

## EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, [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 **19 de diciembre 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 tienen como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

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

Contra la sentencia civil núm. 186-2025-SSEN-00181, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en funciones de tribunal de alzada, en fecha 19 de febrero de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

*PRIMERO: DECLARA inadmisible el Recurso de Apelación, interpuesto por [redacted], en contra de [redacted], notificado mediante acto número 554/2024, de fecha 02/08/2024, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. las disposiciones de los artículos 128 y 130 de la ley 834 del 1978. TERCERO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas generadas en la presente instancia, a favor de los letrados que representan a la parte recurrida, en aplicación de los artículos 130 y 133 de la norma procesal.*

**VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:**

**A.** Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de mayo de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 562/2025, instrumentado el 29 de mayo de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 3 de junio de 2025; y, **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 12 de junio de 2025.

**B.** No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

**C.** Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

**LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:**

**1)** En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted] y como recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] demandó en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo a [redacted], sustentada en que esta última incumplió su obligación de pago de las mensualidades acordadas; **b)** el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Higüey, dictó la sentencia núm. 188-2024-SCIV-00025, de fecha 29 de enero de 2024, mediante la cual acogió la demanda, declaró la resiliación del contrato de alquiler, ordenó el desalojo de la parte demandada y la condenó al pago de €$130,900.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más aquellos por vencer en el curso del proceso; **c)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por la demandada. La alzada a través de la decisión objeto de este recurso de casación, declaró inadmisible el recurso de apelación por extemporáneo.

***En cuanto a la ausencia de las actuaciones procesales de la parte recurrida***

**2)** La Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación en su artículo 19, establece que: "Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente debe notificar

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

acto de emplazamiento en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del depósito". Luego agrega lo siguiente: "Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión".

**3)** De su parte, el artículo 21 de la referida norma prevé que la parte emplazada dispone de un plazo no [redacted] (10) días a partir del emplazamiento para depositar su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia. Este documento contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios; y deberá ser notificado mediante acto de abogado a abogado dentro de los tres (3) días a partir de su depósito. En un plazo de cinco (5) días de su fecha, dicho acto tiene que ser depositado en la forma que refiere el texto legal señalado. Todos los plazos mencionados deben ser contabilizados en días hábiles, en aplicación del artículo 80 y siguientes de la Ley núm. 2-23. Asimismo, solo el plazo que parte de la notificación del memorial constituye un plazo franco en el sentido contemplado por el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil.

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

**4)** En el caso de que no se depositare memorial de defensa, o de la falta de aporte del acto de su notificación, la parte recurrida será considerada en defecto. Esto implicará que, en el último caso, el memorial de defensa depositado sea desechado, inclusive cuando se considere irregular el emplazamiento, debido a que, con el depósito del memorial, la parte recurrida asume su defensa material respecto del recurso de casación[1]. No obstante, esto no procederá si, al momento de fallar el expediente, aunque el depósito se haya realizado fuera de plazo, conste el acto de notificación.

**5)** En el expediente que nos ocupa figura el memorial de defensa de la parte recurrida depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en fecha 12 de junio de 2025; sin embargo, no reposa el acto de notificación del referido memorial de defensa, lo que permite retener que este no cumplió a cabalidad con las formalidades establecidas en la ley para comparecer ante esta jurisdicción, lo que conlleva como sanción pronunciar el defecto en contra de la recurrida, en aplicación del artículo 21 párrafo III de la Ley núm. 2-23, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta decisión.

### *Medios de casación*

**6)** La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero:** falta de base legal y de motivos; **segundo:** violación a la ley.

1 SCJ-PS-24-2530, 20 noviembre 2024, BJ. 1368.

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

***Sobre el interés casacional***

**7)** 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 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.

**8)** El interés casacional como institución procesal reviste, en primer lugar, un 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; y, en segundo orden, el 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[2].

[2] **Artículo 10.- Procedencia.** El recurso de casación procede contra: 1) Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: 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.

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

**9)** En la parte introductoria del memorial de casación, la parte recurrente denuncia oposición a la doctrina jurisprudencial de esta Corte de Casación, de conformidad con el artículo 10. 3, literal a, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, fundamentado en que la alzada para pronunciar la inadmisibilidad del recurso de apelación se basó en un acto notificado en domicilio desconocido, pero no advirtió que el alguacil no realizó ningún proceso verbal de verificación de domicilio, sino que anexó un formulario que no hace constar si realmente conversó con vecinos de la recurrente, no dice dónde se movió, a qué lugar se dirigió, tampoco menciona a quién indagó o consultó sobre el domicilio, ni si lo hizo y la persona consultada se negó a dar información.

**10)** En consonancia con lo expuesto, la parte recurrente sustenta que se han dictado decisiones constantes sin giro jurisprudencial alguno estableciendo cuáles son las pautas que deben ser verificadas en lo que respecta a los actos de alguacil tramitados por domicilio desconocido. En ese sentido, cita la sentencia núm. 39, del 12 de marzo de 2014, [redacted]. 1240, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que versa sobre lo siguiente: *Para notificar por domicilio desconocido, el alguacil debe indicar las investigaciones previas que ha realizado para descubrir el domicilio o la residencia de la persona que se quiere notificar; no basta con comprobar que la casa que ha dado como domicilio dicha persona se encuentra desocupada y que, al hablar con una vecina, esta le dijo que desconocía el paradero del requerido, sin indicar a cuáles oficinas públicas se dirigió el ministerial para*

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

*informarse de la nueva dirección del requerido, limitándose el ministerial a entregar una copia al fiscal quien visó el original y a expresar que fijó una copia en la puerta del tribunal correspondiente.*

**11)** Se advierte que el denunciado interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta Corte de Casación ha sido acreditado correctamente, al estar sustentado en la sentencia núm. 39, del 12 de marzo de 2014, [redacted]. 1240, de esta Primera Sala, además, de que se explica de forma detallada cómo y en qué sentido la alzada supuestamente ha fallado en contraposición a la doctrina jurisprudencial de esta Sala al no analizar la forma como debe ser notificado un acto de alguacil bajo el procedimiento de domicilio desconocido; por lo que procede examinar si en el recurso que nos ocupa existe interés casacional.

**12)** Según se advierte de la sentencia impugnada, la corte de apelación declaró inadmisible por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto por [redacted], al retener que la decisión apelada fue notificada en fecha 6 de marzo de 2024, mediante el acto núm. 121/2024, el cual fue entregado a [redacted], y el recurso fue ejercido en fecha 2 de agosto de 2024, al tenor del acto núm. 554/2024.

**13)** En ocasión del recurso que nos ocupa, fue aportado el acto núm. 121/2024, instrumentado por el ministerial [redacted], de estrado del Juzgado

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

de Paz del municipio de Higüey, contentivo de notificación de la sentencia de primer grado, de cuyo análisis se advierte que el alguacil [redacted], donde tiene su domicilio [redacted] e indicó "ver nota del acto", la cual establece: *en virtud de haberme trasladado al último domicilio conocido de* [redacted] *he podido comprobar que en vista de haberme trasladado en varias ocasiones y no se encuentra nadie.* Se hace constar en el proceso verbal de notificación que el alguacil no pudo localizar a la actual recurrente, por lo que procedió a notificar por domicilio desconocido en los siguientes traslados: primero: a la calle [redacted], esquina calle Beller núm. 55, sector Centro, donde se encuentra el Juzgado de Paz del Municipio de Higüey, acto recibido por [redacted], quien dijo se secretaria; segundo: en la dirección indicada donde se encuentra las oficinas de la Procuraduría Fiscal del Municipio de Higüey, acto recibido por [redacted], quien dijo ser secretaria y, tercero: a la [redacted], acto recibido por [redacted], quien dijo ser secretaria.

**14)** Conviene destacar que, en el contexto del artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil, la doctrina jurisprudencial de esta Corte de Casación ha juzgado que cuando no se conoce el domicilio ni residencia de la persona que se pretende notificar, el alguacil debe fijar el acto en el tribunal que deba conocer el recurso que se habría de interponer contra la sentencia notificada y además debe notificar la referida

decisión en manos del fiscal; formalidades cuyo cumplimiento riguroso deben ser observadas por el ministerial actuante para la regularidad de la notificación de la sentencia por domicilio desconocido, una vez comprobado que las direcciones donde se ubicaban los últimos domicilios conocidos de sus requeridos ya no fungían como tal[3].

**15)** Conforme resulta del cotejo de cada uno de los eventos procesales enunciados precedentemente, se advierte que el ministerial, contrario a lo juzgado por la alzada, no entregó el acto contentivo de notificación de la sentencia apelada a la actual recurrente, sino que por el contrario conforme el proceso verbal da cuenta que procedió a realizar el procedimiento de notificación por domicilio desconocido. En ese sentido, la jurisdicción de alzada falló en oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sede de casación que se ha pronunciado en el sentido de que antes de iniciar el cómputo del plazo para la interposición de una vía recursiva se debe evaluar la regularidad del acto de notificación de la sentencia impugnada, en tanto que le correspondía a la corte *a qua* analizar exhaustivamente dicha actuación procesal para determinar que se tratase de una diligencia procesal idónea que haya sido sometida al estricto régimen del procedimiento a seguir en caso de domicilio desconocido, conforme prevé el artículo 69, numeral 7 del Código de Procedimiento Civil, por lo que procede casar la sentencia

[3] SCJ, 1ra Sala, núm. 5, 28 de febrero de 2019, B. J. 1299

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

impugnada.

**16)** La parte recurrente plantea, de manera principal, la casación de la sentencia impugnada, así como que se proceda en esta sede a dictar directamente la decisión que en su lugar correspondiere y, subsidiariamente, que se case con envío a otra jurisdicción de igual grado de la que proviene el fallo anulado.

**17)** La casación de instancia como institución procesal se basa en que la Corte de Casación no solo tiene como función decidir el recurso, sino también la facultad de resolver la instancia, decidiendo el conflicto. Igualmente, se recoge de otras doctrinas jurisprudenciales que se han referido respecto de la casación de instancia que se trata de una institución que consiste en la facultad otorgada a la Corte de Casación que le permite en puridad retener el fondo de la controversia en los casos donde haya comprobado infracciones legales de índole sustantivo.

**18)** En el marco del ordenamiento jurídico dominicano, la denominada casación de instancia constituye un modelo institucional de administración de justicia que marca como sesgo que la jurisdicción de casación se acerque a las partes, a fin de consolidar una visión humanista del proceso, lo cual se denomina en doctrina como actividad dikelógica, que no es más que una función jurisdiccional correctora de esta sede, la cual se encuentra regulada en los artículos 38 y 78 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023.

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

**19)** Cabe destacar que el artículo 38 de la ley que rige la materia que nos ocupa dispone en su parte capital que si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al fondo y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere, ya sea a petición de parte o de oficio, partiendo de los hechos fijados por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada, sin embargo, es preciso hacer notar que se trata de una facultad sometida a un conjunto de presupuestos que dejan muy bien concebido que se trata de una excepción.

**20)** Según se advierte del texto objeto de interpretación, se trata de una facultad excepcional conferida a la Corte de Casación, supeditada en su configuración normativa a cuando estime que es de buena administración de justicia proceder en el sentido de decidir el fondo de la contestación, es decir, asume no solo el rol de controlar la legalidad, sino que también pasa a juzgar la contestación original bajo reglas particulares que no pueden socavar el principio que rige como regla general que la Corte de Casación no es una jurisdicción ordinaria en el sentido estricto, puesto que el proceso debe estar debidamente instruido, en tanto que no le es dable a esta jurisdicción la facultad de ordenar medidas a ese fin, aun cuando le es permitido requerir a las partes que aporten sus reparos y hagan los aportes de lugar cuando no se encuentre debidamente edificada sobre los aspectos de fondo; pero debe versar en

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

base a la realidad del expediente en la forma que fue debatido en sede de fondo. En ese sentido, a la Corte Casación no le es dable valorar una situación procesal nueva, en el entendido de que la casación de instancia no se trata del ejercicio del efecto devolutivo o de la facultad de avocación.

**21)** En el caso que nos ocupa esta Corte de Casación estima que no procede decidir el fondo de la contestación, es decir, resolver la instancia mediante el dictado de sentencia directa, en tanto cuanto el expediente no se encuentra lo suficientemente instruido, puesto que el fallo impugnado fue anulado sobre la base de que la alzada falló en oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sede de casación al declarar inadmisible el recurso de apelación por extemporáneo, sin valorar la regularidad del acto contentivo de notificación de la sentencia apelada, por lo que mal podría esta sede de casación asumir el rol enunciado, puesto que ello implicaría juzgar en el sentido de la admisibilidad del recurso de apelación y de las reglas propias del efecto devolutivo. En esas atenciones, se desestima la pretensión objeto de examen. La presente motivación equivale a deliberación.

**22)** Conforme lo expuesto, procede casar con envío la sentencia impugnada por mandato del artículo 36, párrafo V de la Ley núm. 2-23, que dispone lo siguiente: "Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra

composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría".

**23)** Cuando la sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, como sucede en la especie, las costas podrán ser compensadas, como en efecto se compensan, en virtud del artículo 55 numeral 2) de la Ley núm. 2-23.

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; y los artículos 10, 26, 29, 30, 33, 36, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 12 y 13 de la Ley núm. 339-22, del 21 de julio de 2022, que Habilita y Regula el Uso de Medios Digitales Para los Procesos Judiciales y Procedimientos Administrativos del Poder Judicial.

**FALLA:**

**PRIMERO:** CASA la sentencia civil núm. 186-2025-SSEN-00181, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

**SCJ-PS-25-2816**
**Exp. núm.:** 188-2021-ECIV-00340 (2025-R0518712)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo
**Decisión:** CASA
**Ponente:** Mag. [redacted]

Judicial de La Altagracia, en funciones de tribunal de alzada, en fecha 19 de febrero de 2025, en consecuencia, envía el asunto ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas procesales.

Firmado: 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.*