PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
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, [redacted], en funciones de presidente, [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 enero de 2026,** 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 actúa en representación de [redacted], quienes tienen como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 119-2025-SSEN-00175, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Dajabón, en fecha 13 de agosto de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

> *PRIMERO: Pronunciar el defecto en contra de la parte demandada, por no haber comparecido a la audiencia de fecha 27 de mayo de 2024, no obstante haber quedado legalmente citada mediante sentencia in voce de fecha 22 de abril del 2024; SEGUNDO: Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por el señor [redacted], en contra de la Sentencia Civil núm. 121-2023-SSEN-00004, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada por el Juzgado de Paz del Distrito Judicial de Dajabón, y la señora [redacted], notificado mediante el Acto núm. 008/2024 de fecha 08/01/2024, instrumentado por el ministerial, Expedido [redacted], alguacil de Estrados del Juzgado de Paz del municipio de Dajabón; TERCERO: En cuanto al fondo de la referida acción, rechaza el mismo y confirma en todas sus partes la sentencia apelada, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 25 de septiembre de 2025; y **b)** el acto de emplazamiento núm. 1150/2025 instrumentado el 30 de septiembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 15 de octubre 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.

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

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

D. Cabe destacar, que el tribunal de alzada en la instrucción y análisis de la demanda utiliza el término recisión de contrato, lo que es incorrecto puesto que la rescisión atiende a un contrato válido y eficaz, pero ineficiente por ser irregular en sus formas, ya que concibe algún perjuicio o lesión a alguna de las partes o un tercero, pero no tiene efecto retroactivo; mientras que la resciliación es un tipo de terminación del contrato por incumplimiento, pero no despoja el contrato de eficacia jurídica aunque, igualmente, no tiene efectos retroactivos, por lo que en los contratos de ejecución sucesiva, se mantienen los efectos que han sido producido en el pasado, como sucede con los contratos de inquilinato. Por lo que el término correcto en este caso es el de la resciliación y será el que utilizará esta sala en la presente decisión.

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)** la parte recurrente demandó en desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

pagados y resciliación de contrato de alquileres a la recurrida, alegando que esta última le adeuda la suma de US$2,400.00 por concepto de alquileres vencidos; **b)** el Juzgado de Paz del municipio de Dajabón, dictó la sentencia civil núm. 121-2023-SSEN-00004, de fecha 18 de diciembre de 2023, mediante la cual rechazó la demanda; **c)** la indicada decisión fue apelada por la parte demandante, y el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Dajabón en función de tribunal de alzada dictó la sentencia núm. 119-2025-SSEN-00175, de fecha 13 de agosto de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, la cual pronunció el defecto a la parte demandada por no haber comparecido, y rechazó la acción recursiva y en consecuencia, confirmó en todas sus partes la sentencia apelada.

Sobre la incomparecencia 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 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

4) En el caso de que no se depositare memorial de defensa o ante 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 este caso no figuran en el expediente las actuaciones correspondientes a la parte recurrida. En ese sentido, en los párrafos subsiguientes será examinada la regularidad del emplazamiento, con la finalidad de comprobar que haya sido diligenciado en cumplimiento de las formalidades de rigor para tutelar el derecho de defensa de la parte ausente y el respeto del debido proceso.

6) De acuerdo con el acto de emplazamiento núm. 1150/2025, de fecha 30 de septiembre de 2025, el ministerial actuante indicó que, para notificar a [redacted], se trasladó a "la [redacted], mismo domicilio donde le fueron notificados todos los actos procesales que se suscitaron durante la demanda y el recurso de apelación, conforme consta en los documentos aportados en ocasión del presente recurso de casación.

[1] SCJ-PS-24-2530, 20 noviembre 2024, B. J. 1368.

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

7) Según dispone el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia, lo cual se encuentra prescrito a pena de nulidad de conformidad con el artículo 70 del mismo cuerpo normativo.

8) Ha sido juzgado que las formalidades de los actos procesales no pueden estar sujetas a interpretación jurídica, sino que estos deben ser efectuados de forma tal que garanticen el derecho de defensa de la parte a quien se le notifique; de manera que se impone que el ministerial actuante, funcionario con fe pública en el ejercicio de sus funciones, realice las diligencias que le han sido encomendadas por la norma a fin de garantizar la defensa oportuna de la parte notificada. La inobservancia de dichas formalidades tiene como sanción la nulidad[2].

9) Partiendo de la situación esbozada se deriva que no existe constancia en el expediente de que el acto de emplazamiento fuera notificado a la parte recurrida en su persona o en su domicilio real, conforme lo dispone el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, o que efectivamente intervino una elección de domicilio que permitiera notificar en una dirección distinta, según lo consagrado en el artículo 19, párrafo I de la ley que regula materia. En esas atenciones, es pertinente retener que

[2] SCJ-PS-23-1602, 17 de agosto de 2023; BJ 1353.

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

no existe certeza de que se ha dado cumplimiento al debido proceso de notificación, por lo tanto, se trata de un acto que no surte los efectos propios de un emplazamiento en casación, desde el punto de vista de las reglas del debido proceso y el régimen procesal constitucional y convencional que lo consagra.

10) En esa virtud, constituye un evento irrefragable que la parte recurrida no fue emplazada regularmente, lo cual impidió su comparecencia en los términos que consagra la ley. A su vez, dada la incomparecencia de dicha parte, queda configurado un agravio que afecta el derecho a la defensa, según el artículo 88 de la Ley núm. 2-23, por lo que procede declarar nulo el acto núm. 1150/2025, de fecha 30 de septiembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], conforme se hará constar en el dispositivo de esta sentencia.

Sobre la caducidad del recurso de casación

11) De la interpretación combinada de los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23, se desprende que el recurrente en casación tiene la obligación de emplazar válidamente a quienes participaron en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna y de depositar dicho emplazamiento en el plazo de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del memorial de casación, a pena de caducidad.

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

12) Al determinarse, en este caso, la nulidad del acto de emplazamiento en casación se verifica que el recurrente no satisfizo las exigencias de los artículos mencionados. En ese sentido, procede declarar la caducidad del presente recurso, sanción procesal que conforme a la jurisprudencia constante dispensa a esta jurisdicción del conocimiento y fallo de las demás pretensiones incidentales y de fondo de las partes.

13) Procede compensar las costas del proceso por haber sido decidido el recurso por una solución suplida de oficio por esta Corte de Casación, conforme lo permite el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

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, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 28, 29, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil; artículos 12 y 13 de la Ley 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: DECLARA la nulidad del acto núm. 1150/2025, de fecha 30 de septiembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo del emplazamiento en casación.

SCJ-PS-26-0058
Exp. núm. 121-2023-ECIV-00008 (2025-R1026360)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago de alquileres vencidos y no pagados y resciliación de contrato de alquiler
Decisión: NULO/CADUCO/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: DECLARA CADUCO de oficio el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 119-2025-SSEN-00175, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Dajabón, en fecha 13 de agosto de 2025, en función de tribunal de alzada, por los motivos expuestos.

TERCERO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: [redacted], [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.*