SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

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]o, quien preside, [redacted], [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 **26 de febrero 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 Auto Centro [redacted], representada por [redacted], quien tiene como abogado al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida De los [redacted]., representada su gerente general [redacted], quien tiene como abogado al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2025-SSEN-00245 de fecha 2 de mayo de 2025, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

> *Primero: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por la entidad Auto Centro [redacted], S.R.L., en contra de la sentencia civil núm. 038-2023-SSEN-00743, de fecha 30 de octubre de 2023, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos explicados en el cuerpo de esta sentencia. Segundo: Condena a la parte recurrente, la entidad Auto Centro [redacted], S.R.L., al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del abogado constituido y apoderado especial de la parte recurrida, [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 25 de julio de 2025; **b)** el acto núm. 231/2025, de fecha 1 de agosto de 2025, instrumentado por [redacted], contentivo de emplazamiento a la parte recurrida, depositado el 18 de agosto de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 11 de agosto del 2025; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 1394/2025 instrumentado en fecha 26 de junio de 2025, por el ministerial [redacted], y depositado el 30 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.

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

C) En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, la magistrada Miguelina Ureña Núñez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación de esta.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Auto Centro [redacted] y como parte recurrida De Los [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que ella hace referencia se establece lo siguiente: **a)** la sociedad comercial De Los [redacted], demandó en resciliación de contrato de alquiler y desalojo a Auto Centro [redacted], sustentado en la llegada del término del contrato verbal de alquiler; **b)** la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 038-2023-SSEN-000743 de fecha 30 de octubre de 2023, mediante la cual acogió la demanda, ordenó la resciliación del contrato verbal de alquiler y ordenó el desalojo de la demandada así como de cualquier persona que estuviera ocupando el inmueble envuelto en el proceso; **c)** la indicada decisión fue apelada por la demandada. La Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 1303-2025-SSEN-00245 de fecha 2 de mayo de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, mediante la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión impugnada.

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

Medios de casación

2) Del examen del memorial de casación, se advierte que la parte recurrente no enuncia el medio planteado, no obstante, tomando en consideración que ha sido reiteradamente juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que no es necesario que los medios en que se sustenta el recurso hayan sido particularizados, sino que basta con que estos se encuentren desarrollados en el contenido del memorial; por lo tanto, procede que esta Sala examine dicho medio en base a la violación que se denuncia, es decir errónea aplicación de la norma.

Sobre las pretensiones incidentales relativas a la falta de acreditación de interés casacional

3) La parte recurrida propone que se declare inadmisible el presente recurso de casación por falta de interés casacional debido a que el recurrente solo pretende eternizar el proceso.

4) La parte recurrente no presentó argumentos en defensa del referido pedimento incidental, a pesar de haberle sido notificado el memorial de defensa que lo contiene mediante el acto núm. 1394/2025, descrito en parte anterior de la presente decisión.

5) 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

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

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.

6) El interés casacional como institución procesal reviste, en primer lugar, un interés casacional objetivo tasado en el artículo 10.3 de la ley que rige la materia, literales a), b) y c); y, en segundo orden, el interés casacional presunto aplicable a un glosario de casos para los cuales no se requiere la acreditación de presupuesto alguno de admisibilidad previa, y que están señaladas en los numerales 1 y 2, así como en el párrafo II del artículo 10[1].

7) Hasta hace poco tiempo, también se reconocía un interés casacional presunto derivado de infracciones procesales o sustantivas por errores -*in procedendo* o *in*

[1] **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-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

iudicando-, conforme se interpretaba del alcance del artículo 12 del referido texto legal[2], refiriéndose a las reglas para el dictado de las sentencias a cargo de los jueces, definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como la omisión de estatuir, la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que corresponde exclusivamente a los jueces su aplicación u observancia.

8) No obstante, esta postura fue variada a través de la sentencia núm. SCJ-PS-25-1661 de fecha 29 de agosto de 2025[3], estableciéndose como nueva interpretación de la ley realizada por esta sala de la corte de casación que, como regla general, se valorará el interés casacional objetivo por encima del interés de las partes, aun cuando estos hayan invocado infracciones procesales, toda vez que el nuevo instituto de casación encarna un sagrado principio que busca afianzar la certeza de la administración de justicia en base a la viabilidad del derecho y su predictibilidad.

9) En el marco de la Ley núm. 2-23, el acceso al recurso de casación, como vía pública, excepcional y extraordinaria de impugnación, se ha restringido a cuestiones que

[2] Ver en ese sentido SCJ-PS-25-0190, 28 de febrero de 2025, [redacted]. 1371; SCJ-PS-25-0003, 31 de enero de 2025, [redacted]. 1370; SCJ-PS-24-2599, 20 de diciembre de 2024, [redacted]. 1369; SCJ-PS-24-2379, 20 de noviembre de 2024, [redacted]. 1368; SCJ-PS-23-2797, 29 de diciembre de 2023, [redacted]. 1357.
[3] B. J. 1377.

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

presenten trascendencia para el ordenamiento jurídico más allá de los intereses de las partes en conflicto. Así ha sido instaurado en el considerando sexto del preámbulo de la normativa citada, que indica que "la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema".

10) El interés casacional se entiende como la relevancia del asunto desde la perspectiva de las funciones propias de la casación, superando el interés particular del caso para proyectarse en la formación o consolidación de doctrina jurisprudencial. En concreto, dicho interés se configura cuando concurre alguno de los supuestos establecidos en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23, a saber: a) en la sentencia se ha resuelto en oposición a la doctrina jurisprudencial de la corte de casación; b) en la sentencia se resuelve acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la corte de casación, y c) en la sentencia se apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la corte de casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina.

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

11) En coherencia con lo expuesto, la Ley núm. 2-23 ha establecido con absoluta claridad cuáles asuntos deben ser admitidos sin necesidad de acreditar interés casacional, a saber, los recursos de casación interpuestos contra: a) las decisiones señaladas en los numerales 1[4] y 2[5] del art. 10 de dicha ley, y b) las decisiones que hayan inaplicado una norma por considerarla inconstitucional, pues es obligación de la corte de casación juzgar lo relativo a la inconstitucionalidad aun cuando lo principal no fuere susceptible de recurso de casación conforme el párrafo II, art. 10[6].

12) En sintonía con este paradigma, el cambio de criterio que se adoptó en la decisión descrita con anterioridad constituye un esfuerzo orientado a retomar el enfoque originario que motivó la reforma procesal y armonizar la jurisprudencia nacional con los fines y objetivos perseguidos por el legislador al promulgar la Ley núm. 2-23. En este contexto, corresponde reconocer que criterios interpretativos previamente sostenidos, formulados en atención a circunstancias y fundamentos atendibles en su momento, pudieron no reflejar con plena fidelidad el propósito que animó la

4 Art. 10.1 Ley 2-23: "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".

5Art. 10.2 Ley 2-23: Las decisiones interlocutorias o definitivas sobre incidentes, dictadas en el curso de los procesos señalados en el numeral anterior, solo serán recurribles en casación de manera independiente si han puesto fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento. En caso contrario, deberán ser recurridas en casación conjuntamente con la decisión que decida el todo de lo principal.
6 Art. 10, párrafo II de la ley 2-23: "El recurso de casación será admisible en todos los casos, sin importar la materia, cuando la sentencia pronunciada en única o en última instancia decida inaplicar una norma por considerarla inconstitucional, pero la Corte de Casación solo estará obligada a decidir sobre este aspecto si lo principal no es susceptible de recurso de casación".

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

instauración del nuevo régimen casacional, lo que justifica y torna oportuno el reajuste doctrinal que se introdujo.

13) Adicionalmente, el propio ordenamiento jurídico establece que la Suprema Corte de Justicia no es un tercer grado de jurisdicción, sino que, como corte de casación, le compete garantizar la correcta interpretación y aplicación del derecho, así como unificar la jurisprudencia nacional (artículos 7 y 9 Ley 2-23). Siendo así, procede mantener un equilibro para no desvirtuar las funciones de esta alta corte ni convertir el recurso de casación en un mecanismo de revisión ordinaria de sentencias.

14) Por otro lado, se señaló en el fallo que ajustó el criterio, que el hecho de que el artículo 12 de la Ley núm. 2-23 disponga que el recurso de casación solo podrá fundarse en la existencia de una infracción o errónea aplicación de la norma jurídica, sea en el fondo o en la forma, no debe interpretarse –como se estuvo haciendo hasta la fecha del cambio de criterio- como un reconocimiento implícito de un interés casacional presunto ni como una dispensa al recurrente del deber de acreditar dicho interés en los términos exigidos por el artículo 10.3 de la misma ley. Por el contrario, la configuración del recurso de casación en el nuevo régimen legal responde, como ya se mencionó, a una lógica restrictiva y de control normativo, orientada a preservar la función nomofiláctica de esta corte de casación, lo que exige que cada caso sometido a su conocimiento justifique, de manera clara y precisa, su relevancia más allá del interés individual de las partes.

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

15) En tal virtud, el señalamiento de una infracción sustantiva o procesal no resulta suficiente para habilitar, por sí solo, la intervención de esta jurisdicción casacional, sino que es imprescindible que el recurrente fundamente dicha infracción, explicando –aunque sea de forma sucinta— la influencia que ha tenido en la decisión impugnada la aplicación o la interpretación errónea de la norma jurídica o de la jurisprudencia cuya vulneración se denuncie, y cómo dicha infracción se vincula con alguno de los supuestos que integran el interés casacional objetivo, conforme a los literales a), b) o c) del artículo 10.3.

16) Es pertinente subrayar que la Escuela Nacional de la Judicatura dispone para todo público de una biblioteca en línea, denominada "Juristeca" con una extensa base de datos actualizada con jurisprudencia al día, así como legislación y doctrina[7]. Esta herramienta presenta un mecanismo ágil y amigable para identificar los diversos precedentes, en el sentido de sustentar adecuadamente los recursos y acreditar el interés casacional, conforme lo exige la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

17) Esta postura responde a la naturaleza y finalidad del nuevo régimen del recurso de casación, que consagra un principio esencial orientado a fortalecer la seguridad jurídica y la coherencia del ordenamiento, mediante una jurisprudencia consolidada, uniforme y previsible, en la cual se fundamente la legitimidad de la administración

7 https://juristeca.edu.do/base/domenj

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

de justicia, la seguridad jurídica y la viabilidad del derecho como garantía del Estado de derecho.

En cuanto al análisis del caso

18) En su memorial de casación, la parte recurrente se circunscribe a desarrollar el medio en que fundamenta su recurso, limitándose a cuestionar la decisión recurrida desde la óptica de la supuesta infracción denunciada, pero omite cumplir con la carga procesal que le impone la ley de justificar de manera expresa y concreta la existencia del interés casacional objetivo. En efecto, no identifica ni demuestra que el caso encuadre en alguno de los supuestos previstos en los literales a), b) o c) del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23, ni expone razones que permitan apreciar la necesidad de un pronunciamiento de la Suprema Corte de Justicia en función de la unificación, desarrollo o fijación de la doctrina jurisprudencial.

19) De lo anterior se desprende que la parte recurrente no ha satisfecho los rigores procesales relativos a la acreditación de los presupuestos que configuran el interés casacional objetivo exigido por la normativa vigente, presupuesto indispensable para la apertura de la vía casacional. En tales condiciones, el recurso carece del sustento técnico que permita superar el test de admisibilidad previo al examen del fondo, pues el esquema argumentativo propuesto no evidencia la trascendencia jurídica requerida ni la concurrencia de los supuestos habilitantes previstos por la ley. En consecuencia, procede acoger el medio de inadmisión objeto de examen y, por vía de consecuencia,

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

declarar inadmisible el recurso de casación de que se trata.

20) En virtud de lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, con distracción a favor de los abogados apoderados por la parte recurrida, quienes hicieron la afirmación de lugar.

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; la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023: 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 INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Auto Centro [redacted], contra la sentencia civil núm. 1303-2025-SSEN-00245, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 2 de mayo de 2025, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-26-0219
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0773067)
Partes: Auto Centro [redacted], vs. De los [redacted].
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: Mag. [redacted]o

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción de estas a favor y provecho del abogado de la parte recurrida, el Dr. [redacted], quien afirma haberlas avanzando en su totalidad.

Firmado: [redacted]o, [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.*