PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [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, quien preside, [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 **31 de marzo de 2026,** año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto [redacted], quien tiene como abogada a la Licda. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como recurrida [redacted], quien tiene como abogada a la Licda. Acened Karleny [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia núm. 026-02-2025-SCIV-00552, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 19 de agosto de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

> Primero: Acoge el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], mediante acto núm. 68/2025, de fecha 24 del mes de enero del año 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cuarta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional. Segundo: Revoca, en cuanto a la declaración de incompetencia parcial, la sentencia civil núm. 036-2024-SSEN-01069, dictada en fecha veintidós (22) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en consecuencia, modifica el número segundo agregando el inciso "C" para que en lo adelante se exprese de la siguiente manera: Segundo: En cuanto al fondo, acoge parcialmente la demanda en resciliación de contrato, interpuesta por la señora [redacted], en contra del señor [redacted] y, en consecuencia: A) Declara resciliado el contrato de alquiler suscrito en fecha 19 de noviembre del año 2020, entre la señora [redacted] (propietaria), [redacted] (inquilino), por los motivos anteriormente expuestos. B) Ordena el desalojo inmediato de [redacted] o de cualquier otra persona, bajo el título que fuere, que se encuentre ocupando el inmueble descrito como "local comercial ubicado en la avenida [redacted], número 264, sector Villas Agrícolas. C) Condena al señor [redacted], al pago de la suma de doscientos veinte mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$220,000.00) por concepto de alquileres vencidos a la fecha, así como al pago de las mensualidades que se sigan devengando a razón de once mil pesos dominicanos (RD$11,000.00) hasta la efectiva restitución del inmueble. Tercero: Confirma, en

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [redacted]

> cuanto a lo demás, la referida sentencia recurrida. Cuarto: Condena a la parte recurrente señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de la licenciada [redacted], abogada constituida de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los que consta: a) el memorial de casación depositado en fecha 5 de septiembre de 2025; b) el acto de notificación de memorial de casación núm. 621/2025 de fecha 8 de septiembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 4 de febrero de 2026; c) el memorial de defensa depositado en fecha 12 de septiembre de 2025; c) el acto de notificación del referido memorial de defensa, marcado con el núm. 2208/2025, instrumentado por [redacted], notificado y depositado en fecha 17 de septiembre 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-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [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.

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 los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] demandó al hoy recurrido en resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados, resultando apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, quien dictó la sentencia civil núm. 036-2024-SSEN-01069 de fecha 22 de noviembre de 2024, mediante la cual se declaró incompetente sobre el cobro de los alquileres, acogió la demanda en cuanto a la resciliación del contrato por la llegada del término y ordenó el desalojo del inmueble en cuestión; **b)** la referida decisión fue recurrida por el demandado original y la corte *a quo* dictó la sentencia que constituye el objeto del presente recurso de casación, a través de la cual revocó la

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [redacted]

incompetencia parcial y modificó el ordinal segundo de la sentencia de primer grado, agregando el ordinal C que condena al demandado al pago de la suma de RD$220,000.00, por concepto de alquileres vencidos a la fecha de la sentencia, así como el pago de las mensualidades que se sigan devengando a razón de RD$11,000.00 mensual y hasta la efectiva restitución del inmueble.

Sobre la caducidad del recurso de casación

2) De conformidad con los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23, una vez depositado el memorial de casación, la parte recurrente tiene la obligación de notificar a cada recurrido en su persona, en su domicilio real o en su domicilio de elección, un acto de emplazamiento en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha del depósito del memorial de casación. El acto de emplazamiento deberá ser depositado, por cualquiera de las partes en la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia, dentro de los cinco días hábiles a contar de la fecha de la notificación.

3) Por disposición del párrafo II del artículo 20 de dicha ley, pasados los quince días hábiles del depósito del recurso de casación sin que conste el depósito del acto emplazamiento, "la corte de casación estará habilitada para pronunciar la caducidad del recurso, de oficio o a pedimento de parte". Por igual, la misma sanción procede en los

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [redacted]

casos en que el referido emplazamiento se deposite luego de vencido el plazo dispuesto en el texto legal antes indicado.

4) Todo esto es con independencia de que la parte recurrida haya producido su memorial de defensa en tiempo oportuno, conforme ha juzgado el Tribunal Constitucional dominicano mediante su sentencia TC/1643/25 de fecha 30 de diciembre de 2025, al establecer:

> 10.9…En el marco de la Ley núm. 2 23, y para los fines de este caso, la caducidad opera como consecuencia del incumplimiento en el depósito del emplazamiento dentro de los quince (15) días hábiles establecidos, siempre que dicho emplazamiento haya sido efectuado correctamente. Aunque el recurso de casación, por su naturaleza en el ordenamiento jurídico, se caracteriza por un elevado nivel de formalismo, el legislador incorporó el principio pro actione — como manifestación de la tutela judicial efectiva— al disponer que, en la medida de lo posible, la corte de casación verificará de oficio las condiciones de admisibilidad y la regularidad del apoderamiento (Ley núm. 2-23, art. 33, párrafo). No obstante, si tales requisitos no se configuran, el recurso no puede ser admitido y, con mayor razón, tampoco puede evitar la sanción de caducidad en ausencia de esas condiciones.
>
> 10.12. La corte a quo no lesionó los derechos de la parte recurrente. Conforme con la documentación anexa y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23, el recurrente en casación tiene la obligación de emplazar válidamente a la parte recurrida en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna y depositar dicho emplazamiento en el plazo de quince (15) días

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [redacted]

> hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del memorial de casación, a pena de caducidad.
>
> 10.14. Tampoco puede prosperar el argumento de la parte recurrente, en el sentido de que la parte recurrida presentó memorial de defensa. (…) la parte recurrente estaba obligada a aportar ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia constancia del emplazamiento, sin cuya concurrencia no puede reputarse satisfecha la integridad del procedimiento ni garantizada una sana administración de justicia, como ocurrió en el caso que nos ocupa.

5) En este caso, el memorial de casación que apoderó a esta Primera Sala fue depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en fecha 5 de septiembre de 2025, por lo que el plazo de 15 días hábiles para depositar el emplazamiento notificado a la contraparte venció el 29 de septiembre de 2025.

6) No obstante, del examen del expediente se verifica que la notificación de recurso de casación fue realizada mediante el acto núm. 621/2025 del 8 de septiembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], y depositado en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia el 4 de febrero de 2026. En consecuencia, dicha diligencia procesal se realizó fuera del plazo legalmente establecido, por lo que procede pronunciar de oficio la caducidad del presente recurso de casación por incumplimiento del párrafo II del artículo 20, sin que sea necesario referirse a ningún otro presupuesto procesal ni mucho menos al fondo, dada la naturaleza de lo decidido.

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [redacted]

7) Al tenor del artículo 55, numeral 1, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas por haber sido decidido el recuro, exclusivamente, por un medio o solución suplido de oficio por esta corte 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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; artículos 11, 19, 20, 26, 29 y 55 Ley núm. 2 de 2023; y, los artículos 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: DECLARA CADUCO, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 026-02-2025-SCIV-00552, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 19 de agosto de 2025, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

SCJ-PS-26-0386
Exp. núm.: 2[redacted] (2025-R0946114)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato por la llegada del término, desalojo e intimación de cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: CADUCO de oficio
Ponente: [redacted]

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

César [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.