**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**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 jueces Justiniano Montero Montero, quien preside, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, 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 abril de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dictan la sentencia siguiente:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado apoderado al Lcdo. [redacted]; cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 549-2022-SSEN-00655, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

Domingo, en fecha 13 de septiembre de 2022, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *Primero: Pronuncia el defecto en contra de la parte demandante, señor* [redacted]*, por falta de concluir. Segundo: Pronuncia el descargo puro y simple de Meritina Monclus, del Recurso de Apelación interpuesto por el señor* [redacted]*, en contra de la sentencia civil núm. 01234-2020, de fecha 11/12/2020, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del Municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, por los motivos expuestos. Tercero: Condena al señor* [redacted] *y a la razón social* [redacted]*, representada por el señor* [redacted]*, al pago de las costas civiles del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos.* [redacted] *y* [redacted]*, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. Cuarto: Comisiona al ministerial* [redacted]*, Alguacil Ordinario de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, teléfono* [redacted]*, 809-444-4072, para que proceda a notificar la presente decisión.*

## VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

**A)** En el expediente constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 7 de diciembre de 2022, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1197/2022, de fecha 22 de diciembre de 2022, instrumentado por el ministerial [redacted]

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

Tavarez, ordinario del Tribunal Superior Administrativo; **c)** el memorial de defensa de fecha 18 de agosto de 2023; d) el acto de notificación del memorial de defensa núm. 1083/2023 de fecha 21 de agosto de 2023, instrumentado por el ministerial [redacted], Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Distrito Nacional.

**B)** En virtud de lo dispuesto por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, esta Sala prescinde de la necesidad de celebración de la audiencia y de dictamen del Ministerio Público.

## LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y [redacted] y, como parte recurrida [redacted], verificándose del estudio de la sentencia impugnada y los documentos que refiere, lo siguiente: **a)** en ocasión de la demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo, interpuesta por [redacted], en contra de [redacted], el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del Municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, mediante la sentencia civil núm. 01234-2020 de fecha 11 de diciembre de 2020, acogió la acción, declaró la resciliación del contrato de alquiler, ordenó el desalojo de la parte demandada y el

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

pago de RD$77,000.00 por concepto de alquileres vencidos, así como el interés judicial de 2% y, las mensualidades por alquiler que vencieran desde la demanda hasta la posesión del inmueble por parte del propietario; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], interviniendo de forma voluntaria [redacted], representada por [redacted]. El tribunal de primer grado, en funciones de alzada, rechazó la intervención voluntaria, declaró el defecto del apelante por falta de concluir y pronunció el descargo puro y simple del recurso de apelación, a favor de la intimada, conforme el fallo objeto de este recurso de casación.

***En cuanto al recurso de casación de*** [redacted]

2) La parte recurrida plantea en su memorial de defensa la inadmisibilidad del recurso de casación incoado por [redacted], fundamentada en que este no fue parte ante la corte *a quo,* por lo que carece de calidad para recurrir en casación.

3) Desde la perspectiva de la legitimación procesal para el ejercicio del recurso de casación, el artículo 4 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, refiere que: *Pueden pedir casación: Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio; Segundo: El Ministerio Público ante el tribunal que dictó la sentencia, en los*

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

*asuntos en los cuales intervenga como parte principal, en virtud de la ley, o como parte adjunta en los casos que interesen al orden público.* De lo anterior se infiere -lo cual ya ha sido juzgado por esta sala- que para recurrir en casación se requiere que el recurrente haya sido parte en la instancia y haya sufrido un perjuicio por haber sido vencido total o parcialmente en el juicio, de lo contrario no tendría legitimación procesal activa para hacerlo[1].

4) El interés como institución procesal alude a la utilidad que tiene un accionante el en el ejercicio de un derecho, expresado en un acto material, ya sea una demanda o una vía de recurso. En ese mismo tenor se ha pronunciado el Tribunal Constitucional al establecer que el interés "*supone ser una de las condiciones sine qua non para la validez de la acción en justicia; a su vez, consiste en la ventaja moral o de naturaleza pecuniaria que ha de importar a una persona para ejercitar un derecho o acción, debiendo existir al momento en que se interpone la acción para tutelar los derechos, bajo características como que ha de ser personal, legítimo, nato y actual*[2].

5) Debido a la vía extraordinaria que comporta el recurso de casación, cuyo objeto es ejercer el control de la legalidad de las sentencias, el rigor procesal exige que se verifique un interés en la revisión del fallo impugnado, de lo cual se infiere que para

[1] SCJ, 1ra. Sala núm. 124, 29 enero 2020. [redacted]. 1310
[2] TC/0436/16, 13 septiembre 2016.

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

producir legitimación procesal activa en cuanto a su ejercicio no basta enunciar una simple intención de recibir tutela en aras de proteger un bien jurídico litigioso, sino que se debe proyectar clara y efectivamente el beneficio procesal que de su contexto se generaría a favor de quien lo haya ejercido. Por tanto, para que dicho recurso sea admisible desde el punto de vista del interés jurídicamente protegido es preciso que el fallo sea efectivamente desfavorable al recurrente vinculado al ámbito de la sentencia y la dimensión de lo juzgado; esto es, atendiendo a su comportamiento de cara a lo que ha sido su defensa.

6) En el contexto de la situación esbozada esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado que el interés jurídicamente protegido como presupuesto procesal debe evaluarse en función del alcance de las conclusiones formuladas ante los jueces de fondo, ya que dichas pretensiones determinan el beneficio que generaría con el ejercicio de su acción o el recurso[3]. Así como que lo concerniente a la legitimación activa que debe existir en toda acción se opone a que la parte a la que no perjudica un fallo pueda intentar acción o recurso alguno contra el mismo[4].

7) En la especie, según se advierte de la sentencia impugnada, los instanciados ante la corte *a quo* fueron [redacted] (apelante), [redacted] (apelada) y, Casa

[3] SCJ, Salas Reunidas núm. 3, 3 julio 2013. B. J. 1232.
[4] SCJ, Salas Reunidas núm. 6, 19 febrero 2014. B. J. 1239.

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

Vimaye (interviniente voluntaria), representada por [redacted], por tanto, este último no figuró a título personal ante el tribunal de segundo grado, resultando ostensible que no fue parte en el proceso, motivo por el cual su recurso de casación carece de los presupuestos procesales propios de la legitimación procesal activa y pasiva con relación al recurrente, en tanto que solamente quien haya figurado como parte "a cualquier título" en el juicio de primer grado o en apelación, se encuentra investido de calidad para interponer esta vía recursiva, por lo que procede acoger el medio de inadmisión propuesto por la recurrida y, declarar inadmisible el recurso respecto de [redacted].

***En cuanto al recurso de casación de*** [redacted]

8) La parte recurrida solicita en su memorial de defensa de manera principal, que sea declarado inadmisible el recurso de casación incoado por [redacted], por haber sido interpuesto fuera del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la notificación de la sentencia, según lo establecido en el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08.

9) Al tenor del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, el recurso de casación contra las sentencias civiles o

comerciales, dictadas de manera contradictoria o reputadas contradictorias, debe ser interpuesto mediante el depósito en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, en un plazo de treinta (30) días a contar de la notificación de la sentencia impugnada; que en virtud de los artículos 66 y 67 de la misma ley dicho plazo para recurrir en casación es franco y será aumentado en razón de la distancia conforme a las reglas de derecho común si la parte notificada reside fuera de la jurisdicción de la ciudad capital, donde se encuentra el asiento de esta Suprema Corte de Justicia; que de los citados textos también se prevé que si el último día del plazo es un sábado, un domingo o un día feriado, se prorrogará el plazo hasta el día hábil siguiente.

10) Es un principio general admitido que solo una notificación válida de la sentencia hecha a persona o a domicilio hace correr el plazo para la interposición de las vías de recursos; en ese sentido, previo a verificar el plazo que discurrió desde la notificación de la sentencia ahora impugnada hasta el momento de interponerse el presente recurso, es preciso determinar si la actuación procesal mediante la cual fue notificada la sentencia impugnada cumple con las exigencias requeridas para ser admitido como punto de partida del plazo para la interposición del presente recurso.

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

11) En el expediente figura aportado el acto identificado con el núm. 697/2022, de fecha 26 de octubre de 2022, instrumentado por [redacted], ordinario de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, mediante el cual se advierte que la actual recurrida, [redacted], notificó al recurrente la sentencia impugnada conforme proceso verbal que da constancia de haberse trasladado a la [redacted], provincia Santo Domingo, donde fue recibido por el Lcdo. [redacted], quien dijo ser *abogado* del requerido.

12) De acuerdo con las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia, actuaciones que deben observarse a pena de nulidad, de conformidad con el artículo 70 de dicho Código. En este caso, del indicado acto se advierte que la notificación fue recibida por el abogado de [redacted], el Lcdo. [redacted], sin que conste documento alguno en el expediente que demuestre que este haya realizado elección de domicilio en esta ubicación.

13) Por tanto, la notificación de la sentencia objetada no fue efectuada conforme al requerimiento de la ley; en tal sentido, dicha actuación procesal no ha cumplido

con su finalidad, que es poner a la parte en condiciones de ejercer su derecho de defensa con relación a la sentencia objeto del recurso. En ese sentido, un acto de notificación de sentencia que no cumpla con lo establecido anteriormente constituye una actuación irregular que no permite hacer correr el plazo para la interposición del recurso de casación, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión analizado, valiendo esta decisión deliberación dispositiva.

***Medios de casación***

14) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero:** omisión de estatuir; **segundo:** errónea aplicación de los principios.

15) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación y convenir a su solución, la parte recurrente sostiene, en suma, que la corte *a quo* omitió el alcance y valor de los documentos aportados al debate, incurriendo en falta de base legal por desnaturalización de su contenido; que fue violentado el derecho de defensa de [redacted], al rechazar los pedimentos de su abogado, sin juzgar el rol de tercero imparcial de [redacted]; que la alzada incurrió en el vicio de alterar la existencia de los hechos y el valor de los

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

documentos, lo que se traduce en una decisión que no se ajusta al ordenamiento jurídico, al otorgar un sentido distinto a los medios de prueba aportados. En efecto, el tribunal acogió como prueba válida los cheques emitidos a nombre de Yenni Vicente y de la razón social [redacted]; sin embargo, omitió desarrollar los argumentos relativos a que dicho pago fue realizado a una persona distinta y ajena a los verdaderos propietarios. En consecuencia, la corte incurrió en una desnaturalización tanto de los hechos como de los medios probatorios.

16) La parte recurrida solicita que sea rechazado el recurso por improcedente, mal fundado y carente de base legal, argumentado en síntesis que la decisión intimada da cuenta que fue producido el descargo puro y simple del recurso de apelación por la incomparecencia de [redacted], lo que genera un efecto determinante para quien ha intervenido de manera voluntaria.

17) Respecto a los argumentos descritos, cabe destacar que esta corte de casación ha sostenido que, para que un medio de casación sea acogido, debe ser efectivo, es decir, que el vicio denunciado influya directamente en la decisión impugnada[5]. Sin embargo, un medio de casación resulta inoperante cuando el vicio invocado es ajeno a la sentencia recurrida o a las partes en la instancia en casación, o cuando los

5 SCJ, 1ra Sala, 7 de agosto de 2013, núm. 13, B. J. 1233.

medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia criticada.[6]

18) Del estudio de los medios de casación antes señalados se advierte que lo denunciado no guarda ninguna relación con lo juzgado por la corte, la cual se limitó a pronunciar el defecto de [redacted] y el descargo puro y simple del recurso de apelación a favor de la intimada, Meritina Monclus; por lo que, resulta ostensible que la alzada no emitió juicio de valor alguno que permita sustentar los alegatos ahora planteados por el recurrente; en consecuencia, las premisas enunciadas como vicio casacional deben ser declaradas inadmisibles, por inoperantes, en tanto que se apartan del contexto del asunto debatido. Finalmente, procede rechazar el recurso de casación, por no quedar nada por juzgar.

19) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

[6] SCJ-PS-23-2427, 31 octubre 2023, B. J. 1355.

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009; 44 de la Ley núm. 834 de 1978 y 69 numeral 7 y 141 del Código de Procedimiento Civil,

**FALLA**

**PRIMERO:** DECLARA INADMISIBLE por falta de calidad el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 549-2022-SSEN-00655, dictada en fecha 13 de septiembre de 2022, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, por las razones expuestas precedentemente.

**SEGUNDO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 549-2022-SSEN-00655, dictada en fecha 13 de septiembre de 2022, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, por las razones expuestas precedentemente.

**SCJ-PS-26-0776**
**Exp. núm.** 549-2021-ECIV-00268 BIS (2022-R0143821)
**Partes**: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo
**Decisión:** INADMISIBLE/ RECHAZA
**Ponente:** [redacted]

**TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez.

[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.*