SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
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], [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 **29 de mayo de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Cocofit, [redacted], [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados a los Lcdos. [redacted] y Yiraniza del Pilar Miquí Aristy, cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogada a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 551-2024-SSEN-00848, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en funciones de tribunal de alzada, en fecha 23 de octubre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

> *PRIMERO: En cuanto al fondo, rechaza el presente recurso de apelación, intentado por la entidad comercial Cocofit, S.R.L.,* [redacted], [redacted] *y* [redacted], *en contra de* [redacted] *y de la sentencia civil No. 559-2023-SSEN 00725, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Santo Domingo Oeste Distrito Judicial de Santo Domingo, en ocasión de la demanda en resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago, incoada por* [redacted], *y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia apelada, por los motivos expuestos en el cuerpo motivacional de la presente decisión. SEGUNDO: Condena a la parte recurrente, la entidad Cocofit, S.R.L., y los señores* [redacted], [redacted], [redacted], *al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la licenciada* [redacted], *quienes afirman haberla avanzando 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 3 de enero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 01/1/25, instrumentado el 8 de enero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 23 de enero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 17 de enero de 2025; y, **d)**

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

el acto de notificación del indicado memorial de defensa núm. 016/2025, instrumentado el 20 de enero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 22 de enero 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) El magistrado [redacted] no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación de esta.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia se establece lo siguiente: **a)** [redacted] incoó una demanda en resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo en contra de los hoy recurrentes; **b)** el tribunal de primer grado acogió la demanda, declaró la

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes instanciadas, condenó a los demandados al pago de RD$ 1,448,000.00, por concepto de los meses vencidos y dejados de pagar, más los meses por vencer hasta la ejecución de la sentencia y ordenó el desalojo, mediante la sentencia civil núm. 559-2023-SSEN-00725, de fecha 7 de septiembre de 2023; **c)** la enunciada decisión fue recurrida en apelación por los demandados. La jurisdicción de alzada rechazó el recurso y confirmó la decisión apelada, al tenor de la sentencia ahora impugnada en casación.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero**: violación al artículo 4 de la Ley 834 del 1978. Violación al derecho de defensa; **segundo:** violación al artículo 69 de la Constitución y por ende al principio de seguridad jurídica.

Sobre el interés casacional

3) 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

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

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.

4) 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. Visto como institución procesal, este reviste un interés casacional objetivo, el que está 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.

5) En concreto, el interés casacional objetivo 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

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

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.

6) 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[1] y 2[2] 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[3].

1 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".

2Art. 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".

3 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-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

7) En ese contexto, para acreditar válidamente el interés casacional el recurrente debe señalar y aportar precedentes de esta sala en los que se haya abordado expresamente la infracción procesal que denuncie, los que deben ser utilizados como parámetro de contraste para demostrar que la sentencia recurrida se aparta de manera ostensible y contradictoria del criterio fijado por la Suprema Corte de Justicia, configurándose así uno de los supuestos que justifican la admisión del recurso conforme al literal a) del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

8) En lo que respecta a la obtención de los fallos dictados por esta jurisdicción, las Leyes núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 821-27 sobre Organización Judicial y 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, contienen la forma de publicidad de las decisiones, de cuya interpretación se concluye que el dictado de toda sentencia judicial reviste carácter público, lo que conlleva la existencia de mecanismos formales para su obtención y verificación.

9) Con miras a garantizar una publicidad eficaz de los fallos de esta alta corte, el Poder Judicial ha habilitado en su sitio web oficial distintos accesos digitales que permiten la consulta organizada de las decisiones judiciales. A través de los enlaces disponibles, los usuarios pueden acceder tanto a los boletines judiciales en línea, como a las sentencias dictadas por las distintas salas de la Suprema Corte de Justicia, filtradas por fecha, materia y órgano jurisdiccional. Y como último

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

recurso, la Escuela Nacional de la Judicatura ha instaurado una biblioteca en línea, llamada Juristeca, con una extensa base de datos actualizada que contiene los boletines judiciales, jurisprudencias, legislación y doctrina. Estas herramientas sirven para identificar los precedentes relevantes para sustentar adecuadamente sus recursos y acreditar el interés casacional, conforme lo exige la Ley núm. 2-23.

En cuanto al análisis del caso

10) En sus medios de casación, la parte recurrente denuncia violación del derecho de defensa puesto que la alzada únicamente se refirió a la medida de instrucción que fue solicitada ante el tribunal de primer grado, sin embargo, no estatuyó respecto de la puesta en mora para concluir al fondo de la demanda. Por lo tanto, corresponde determinar si la propia configuración legal del recurso permite prescindir de la necesidad de acreditación del interés casacional objetivo por estar en juego la preservación del derecho de defensa como derecho fundamental, tratándose de una circunstancia extraordinaria que así lo habilitaría, según el mandato del artículo 69 de la Constitución.

11) El referido texto sustantivo dispone, en su inciso 4), como una garantía mínima de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, "el derecho a un juicio público,

oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al **derecho de defensa**"[4]. Este derecho fundamental no se limita a la facultad que tiene el ciudadano de intervenir en el proceso para contradecir los alegatos formulados en su perjuicio; también se vincula, como institución, al principio de seguridad jurídica, lo cual –visto desde un sentido amplio— impone al tribunal apoderado la observancia de las reglas procesales previstas en beneficio y protección de las partes instanciadas.

12) En esa línea, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha reconocido como parte de estas garantías: (i) el deber de una debida motivación del fallo impugnado, visto como una garantía del ciudadano en tanto expresa las razones mediante las que se explica el fundamento de la decisión[5]; (ii) la correcta valoración de las pruebas, otorgándoles su verdadero sentido y alcance, sin desnaturalizarlas, puesto que este vicio supone decidir sin analizar adecuadamente los documentos del caso[6]; (iii) el deber de los jueces de enmarcar su rol, de cara a la función judicial, dentro del ámbito de su apoderamiento, sin fallar más allá de lo que le fue pedido[7].

[4] Resaltado de esta Primera Sala.
[5] SCJ-PS-26-0177, 26 febrero 2026, Boletín inédito.
[6] SCJ-PS-26-0176, 26 febrero 2026, Boletín inédito.
[7] SCJ-PS-26-0437, 31 marzo 2026, Boletín inédito.

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

13) Adicionalmente, el deber que tienen los jueces de contestar las conclusiones o argumentos principales presentados por las partes forma parte de estas garantías. De conformidad con el criterio jurisprudencial de esta Primera Sala, la omisión de estatuir constituye un vicio procesal en que se incurre cuando los jueces del fondo dictan sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones vertidas formalmente por las partes[8], ya sean principales, alternativas, subsidiarias, entre otras, en todo su contexto procesal[9] y se ha extendido, igualmente, a los argumentos principales de las partes, considerados como tal, aquellos que se vinculan directamente a las conclusiones presentadas.

14) Según ha juzgado el Tribunal Constitucional dominicano, el hecho de no ser observada la regla de referirse a las conclusiones presentadas implica, por parte del juez, una violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, previstos en el artículo 69 de la Constitución[10]; garantías que surgen con la intención de asegurar que el proceso judicial se lleve a cabo en observancia del derecho de defensa de las partes instanciadas.

15) Al respecto, debe aclarar esta sala que la denuncia de omisión de estatuir sobre conclusiones formales o argumentos principales solo habilita el acceso directo al

[8] SCJ 1.ª Sala, núm. 13, 5 febrero 2014, B. J. 1239.
[9] SCJ-PS-23-2800, 20 diciembre 2023, BJ. 1357.
[10] Sentencias TC/578/17, TC/0765/18 y TC/0562/23

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

recurso de casación cuando se trate de una vulneración muy grave. En esas atenciones, de las consideraciones precedentemente expuestas se deriva que el examen del presente recurso no puede agotarse en la verificación formal del cumplimiento del test de admisibilidad del interés casacional objetivo. En cambio, cuando la violación al derecho de defensa detectada es de tal magnitud que afecta el desarrollo del proceso llevado ante los jueces del fondo, es pertinente el acceso al recurso de casación al amparo del artículo 69 de la Constitución.

Sobre la valoración del vicio invocado

16) Se advierte de la revisión del fallo impugnado, que –efectivamente— ante la jurisdicción de alzada la entonces apelante, actual parte recurrente solicitó que la decisión de primer grado fuese anulada, ya que el proceso no fue instruido adecuadamente puesto que la medida de instrucción solicita fue rechazada y se decidió el fondo de la demanda sin dar oportunidad a las partes de concluir, provocándoles un estado de indefensión. Sostiene que la corte de apelación incurrió igualmente en el vicio invocado, ya que tampoco la puso en mora para producir conclusiones al fondo.

17) La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada alega que la función de decidir sobre el recurso de apelación fue ejercida y fundamentada de manera

amplia, clara y precisa, pues se exponen las razones por las cuales se rechaza el pedimento, instando a las partes a concluir. Sin embargo, estas no hicieron uso de su derecho en el tiempo hábil y esperaron la audiencia de fondo. De haberse acogido dicho pedimento, se habría vulnerado el derecho de la parte recurrida.

18) No obstante, el tribunal de alzada no motivó con relación a estas pretensiones, limitándose en su fallo a rechazar supliendo motivos sobre la medida de instrucción que fue solicitada en sede de primer grado. Con ello, como se invoca, dicho órgano incurrió en el vicio de omisión de estatuir respecto a la denuncia planteada en ocasión del recurso de apelación sustentada en que el proceso no fue instruido adecuadamente en sede de primer grado, al no poner en mora a la entonces demandada para concluir al fondo de la demanda.

19) Igualmente, de la sentencia impugnada se advierte que la jurisdicción de alzada tampoco procedió a poner en mora a la entonces apelante para concluir al fondo, máxime cuando confirmó la decisión apelada que resolvió el fondo de la demanda.

20) Conforme ha sido juzgado por esta corte de casación la puesta en mora a las partes para concluir al fondo, constituyen medidas de salvaguarda del derecho de defensa de las partes y de administración judicial, cuya procedencia cae bajo el

poder soberano de los jueces de fondo quienes pueden ordenarlas, aún de oficio, cuando lo entiendan conveniente para el conocimiento de la causa y una mejor administración de justicia[11].

21) De lo expuesto se retiene que la decisión recurrida vulnera el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva consagrados en el artículo 69 de la Constitución de la República, por lo cual procede acoger el recurso de casación y anular la sentencia impugnada, a fin de que sea dictada una nueva decisión que, respetando las exigencias constitucionales del debido proceso, subsane el vicio advertido y restablezca las garantías que deben presidir el ejercicio de la función jurisdiccional.

22) La configuración de la omisión de estatuir argumentada constituye una situación grave y grosera desde el punto de vista de lo que consagra el artículo 69 de la Constitución y el régimen jurídico de la prueba y el acceso a la defensa de la parte que funge como contraparte en igualdad de condiciones y de armas. De manera que procede acoger el recurso de casación y, por consiguiente, casar en su totalidad el fallo impugnado, enviando el asunto a otra jurisdicción, en aplicación del artículo 36, párrafo V de la Ley núm. 2-23.

[11] SCJ-PS-23-1898, 31 de agosto 2023, Boletín judicial 1353.

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

23) Procede compensar las costas del procedimiento por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor 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; la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023: 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: CASA la sentencia civil núm. 551-2024-SSEN-00848, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en funciones de tribunal de alzada, en fecha 23 de octubre de 2024, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, la envía ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia

SCJ-PS-26-0954
Exp. núm. 559-2022-ECIV-00005 (2025-R0004441)
Partes: Cocofit, [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

del Distrito Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del procedimiento.

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

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico que la sentencia que antecede ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*