PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
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, constituida por los magistrados Justiniano Montero Montero, quien preside, [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 [redacted], quien tiene como abogadas a la Dra. [redacted] y a la Lcda. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente; y [redacted], quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia núm. 1500-2024-SSEN-00400, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

Domingo, en fecha 26 de septiembre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

"PRIMERO: PRONUNCIA el defecto en contra del señor [redacted], por falta de comparecer no obstante citación legal. SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación principal incoado por el señor [redacted], mediante el acto ya descrito en contra de la sentencia civil No. 549-2022-SSENT-01136 contenida en los expedientes Nos. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 de fecha veintinueve (29) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por los motivos expuestos. TERCERO: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelación incidental interpuesto por [redacted], mediante el acto ya descrito, en contra de la mencionada decisión, por los motivos expuestos, y, en consecuencia, esta corte, actuando por propia autoridad e imperio: REVOCA en parte la sentencia apelada, por los motivos antes indicados. CUARTO: RECHAZA, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación la demanda en nulidad de contrato de alquiler por falta de calidad para alquilar, desalojo inmediato de inmueble y daños y perjuicios incoada por el señor [redacted], al tenor del acto número 2316-2020 de fecha 10/11/2020, ambos del ministerial [redacted], Alguacil Ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, en contra de los señores [redacted] y [redacted]. QUINTO: COMPENSA las costas del procedimiento. SEXTO: COMISIONA al ministerial [redacted], Alguacil de estrados de esta Corte, para que proceda a la notificación de la presente sentencia a requerimiento de parte interesada".

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

.Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 14 de febrero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 36/2025, instrumentado el 20 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 25 de febrero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado por [redacted] en fecha 28 de febrero de 2025; d) el acto de notificación del memorial de defensa núm. 448/2025, instrumentado el 6 de marzo de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 20 de marzo de 2025.

A. 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.

B. Esta sentencia ha sido adoptada por 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

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted], y como parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente: **a)** se trató de una demanda en nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios, incoada por el recurrente contra la parte recurrida, fundamentada en [redacted] alquiló el inmueble propiedad del demandante a [redacted], sin autorización. En el curso del proceso, el recurrente interpuso una demanda en devolución de valores, mientras que la codemandada, [redacted], demandó reconvencionalmente en reparación de daños y perjuicios al demandante; **b)** la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante la sentencia civil núm. 549-2022-SSENT-01136, en fecha 29 de diciembre de 2022, acogió parcialmente la referida acción, en consecuencia, declaró la nulidad del contrato de alquiler en cuestión, y ordenó el desalojo del inmueble. Por otro lado, rechazó la demanda en devolución, así como la demanda reconvencional; **c)** la enunciada decisión fue recurrida en apelación de manera principal por el demandante original e incidental por [redacted]. La corte *a quo*, mediante el fallo ahora recurrido en casación, rechazó el recurso principal y acogió parcialmente el incidental, en consecuencia, revocó la decisión de primer grado y rechazó la demanda original.

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

Sobre la incomparecencia de la parte correcurrida [redacted]

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. En los párrafos I y II dispone 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) El artículo 21 de la referida norma consagra 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.

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

4) 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.

5) En el caso de que no se depositare memorial de defensa, o 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.

6) En la contestación que nos ocupa el correcurrido, [redacted], no depositó su memorial de defensa con constitución de abogados, ni su notificación a la contraparte. En tal sentido, 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

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

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

respeto del debido proceso.

7) Conforme fue descrito, el emplazamiento fue realizado a través de la actuación procesal núm. 36/2025, instrumentado el 20 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], quien para ello indicó que se trasladó al domicilio de [redacted], provincia Santo Domingo, donde habló con [redacted], quien dijo ser empleada de su requerido. Igualmente, dicho acto contiene notificación del memorial de casación, así como exhortación a producir memorial de defensa y constitución de abogado.

8) En tal sentido, dicho emplazamiento debe ser considerado válido por haber sido hecho en apego a las disposiciones requeridas por la norma, en cuanto al traslado al domicilio del requerida y las enunciaciones que contiene. En consecuencia, procede pronunciar el defecto de la parte correcurrida, [redacted], por no haber comparecido ante esta jurisdicción conforme a formalidades establecidas en la ley.

Medios de casación

9) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero:** violación del artículo 51 de la Constitución dominicana (derecho

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

de propiedad); **segundo:** error en la interpretación del Código Civil (artículos 1134 y 1108); **tercero**: falta de motivación suficiente (artículo 141 del Código de Procedimiento Civil); **cuarto**: error en la denegación de indemnización por daños y perjuicios (artículos 1382 del Código Civil); **quinto**: precedentes jurisprudenciales contradictorios.

Sobre el interés casacional

10) 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 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.

11) 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

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

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.

12) 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 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.

13) De conformidad con lo expuesto, la Ley núm. 2-23 concibe 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 y 2 del artículo 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

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

recurso de casación conforme el párrafo II artículo 10.

14) En ese contexto, se retiene que para acreditar válidamente el interés casacional el recurrente debe señalar precedentes de las salas de la Suprema Corte de Justicia, salvando la Segunda Sala, por no estar incluida en el ámbito de lo que consagra la ley, 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.

15) 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.

16) 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 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.

Sobre el análisis del caso

17) En su memorial introductorio la parte recurrente se limita a desarrollar los medios de casación en los que sustenta su recurso —mencionados en otra parte del presente fallo—, omitiendo acreditar, como le era legalmente exigible, el interés casacional derivado de alguno de los supuestos contemplados en los literales a), b) o c) del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

18) En el quinto medio de casación, argumenta que la sentencia impugnada ha sido dictada en oposición a la doctrina jurisprudencial de esta corte de casación, en cuanto al criterio relativo a la nulidad de los contratos celebrados por personas sin calidad, lo que se subsume en el supuesto previsto en el artículo 10, numeral 3, literal a), de la referida ley.

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

19) Cabe destacar, que para acreditar válidamente el interés casacional, en los casos donde se pretenda invocar desconocimiento a la jurisprudencia de la corte de casación es necesario que, además de citar precedentes de esta jurisdicción, se exponga una argumentación precisa y razonada respecto de cómo, en qué forma y en qué sentido la sentencia impugnada ha desconocido o vulnerado la jurisprudencia mencionada, siempre orientando la enunciación a la acreditación del interés casación objetivo que se pretenda invocar. Sin embargo, ninguna de estas condiciones fue cumplida por el recurrente.

20) De lo expuesto se deriva que la parte recurrente no ha satisfecho los rigores procesales concernientes a la acreditación de los presupuestos que configuran el interés casacional objetivo exigido por la ley. En esas atenciones, debido a que bajo el esquema sustentado por la parte recurrente no es posible retener la superación del test de admisibilidad necesario para la valoración del fondo del recurso, procede declarar inadmisible el recurso de casación que nos ocupa, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

21) De conformidad con el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la corte de casación, como ocurre en el presente caso, las costas del proceso pueden ser

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

compensadas, como en efecto se compensan.

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 141 del Código de Procedimiento Civil y 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: PRONUNCIA el defecto del correcurrido [redacted], por los motivos expuestos.

SEGUNDO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 1500-2024-SSEN-00400, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 26 de septiembre de 2024, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-26-1153
Exp. núm. 549-2020-ECIV-00825 y 549-2021-ECIV-00120 (2025-R0140706)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Nulidad de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: DEFECTO / INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

TERCERO: COMPENSA el pago de las costas procesales.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*