PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
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 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] Jhonson, quien tiene como abogados al Lcdo. [redacted] y las Dras. [redacted] Di Carlo y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted] & CIA, representada por su gerente general [redacted], la cual tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 1303-2025-SSEN-00711, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 15 de diciembre de 2025, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

> "Primero: Rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], en consecuencia, confirma la sentencia núm. 036-2025-SSEN-00044, dictada en fecha 24 de enero de 2025, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos. Segundo: Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción y provecho a favor de los abogados constituidos de la parte recurrida, licenciados [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte".

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 10 de febrero de 2026; **b)** el acto núm. 30/2026 instrumentado el 17 de febrero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 13 de marzo de 2026, **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 2 de marzo de 2026, **d)** el acto núm. 225/2026 instrumentado el 6 de marzo de 2026 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 13 de marzo de 2026.

B. No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República,

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

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 celebración de audiencia, conforme al artículo 29 de la indicada normativa.

C. Al amparo de las disposiciones de los artículos 6 de la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97 y 39 de la Ley núm. 2-23, que permiten a la sala constituirse válidamente con tres de sus miembros, esta sentencia ha sido adoptada por unanimidad por quienes figuran firmándola.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] Jhonson, y como parte [redacted] & CIA. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella hace referencia se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] & CIA incoó una demanda en resciliación de contrato de alquiler en contra de [redacted] Jhonson; **b)** mediante sentencia núm. 036-2025-SSEN-00044 de fecha 24 de enero de 2025, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, acogió parcialmente la demanda, en consecuencia, declaró la resciliación del contrato de alquiler y ordenó el desalojo de [redacted] Jhonson, o de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble; **c)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por la parte hoy recurrente. La alzada a través del fallo objeto del presente recurso de casación rechazó el recurso y confirmó la sentencia impugnada.

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

2) La Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, instituye el procedimiento para conocer el recurso de casación. En coherencia con su carácter extraordinario, es una vía restringida debido a lo cual somete este recurso a reglas de admisibilidad, de una parte, en función de su procedencia; de otra parte, en vigilancia del cumplimiento de las reglas de interposición en cuanto a las formas, los plazos y respecto de los trámites para un correcto apoderamiento casacional. Adicionalmente, cuando procediere, también impone el examen riguroso del interés casacional. De manera que, antes de conocer los fundamentos del recurso, la corte de casación tiene la obligación oficiosa de asegurarse de que se cumplan las condiciones relativas a la regularidad de su apoderamiento y las condiciones de admisibilidad.

3) 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.

4) Por disposición del párrafo II del artículo 20 de esta ley, pasados los quince días hábiles del depósito del recurso de casación sin que conste el depósito del 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

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

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

5) 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. La caducidad implica que un acto o actuación procesal pierde su eficacia o validez debido al transcurso de un plazo sin haberse realizado la gestión correspondiente (Sentencia TC/0437/17, p. 12). 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.
>
> 10.10. En ese sentido, dadas las características propias de este recurso extraordinario, el legislador está facultado para establecer requisitos y parámetros destinados a preservar su naturaleza y finalidad, como ocurre con

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

la sanción de caducidad prevista en los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23. Del mismo modo, dicha limitación no surge de manera sorpresiva ni arbitraria, sino que deriva de una normativa previamente vigente al momento en que se interpuso el recurso de casación decidido en la sentencia ahora impugnada. Esta ley se presume conocida por sus destinatarios, conforme a los principios constitucionales y legales, lo que implica que la parte recurrente tenía el deber de emplazar al recurrido observando los procedimientos establecidos por la propia ley.

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 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.

6) En el caso que nos ocupa, el memorial de casación que apoderó a esta Primera Sala fue depositado en la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia el 10 de febrero de 2026; por lo tanto, el último día hábil para el depósito del acto de emplazamiento notificado a la parte recurrida era el miércoles 4 de marzo de 2026, tomando en consideración que el día 27 de febrero del indicado año, el Poder Judicial, salvo las

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

oficinas de Atención Permanente, no laboró por conmemorarse el día de la Independencia Nacional. Cabe retener que el referido emplazamiento fue depositado el 13 de marzo de 2026, es decir, fuera del plazo indicado en el párrafo II del artículo 20. Procede, en ese sentido, pronunciar de oficio la caducidad del presente recurso de casación, sin que sea necesario pronunciarse sobre los demás presupuestos procesales o del fondo dada la naturaleza de lo decidido.

7) Al tenor del artículo 55, literal 1) de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando el recurso fuere decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio, como acontece en el presente caso.

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; los artículos 19, 20 párrafo I y II, 26, 33, 55 párrafo I y 82 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; 1033 del Código de Procedimiento Civil; 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

SCJ-PS-26-1170
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0157273)
Partes: [redacted] Jhonson vs. [redacted] & CIA.
Materia: Resiliación de contrato de alquiler por la llegada al término
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

PRIMERO: DECLARA CADUCO, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted] Jhonson, contra la sentencia civil núm. 1303-2025-SSEN-00711, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 15 de diciembre de 2025, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA 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 secretario que figuran en la estampa.*