PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
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 [redacted], presidente en funciones, [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 30 de junio de 2026,** año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado al Licdo. [redacted].

Figuran como parte recurrida [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de sucesores de la finada [redacted]; quienes tienen como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 550-2025-SSENT-00582, dictada el 27 de agosto de 2025 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, actuando como tribunal de alzada,

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

corregida mediante decisión núm. 550-2025-ADM-00051, de fecha 19 de noviembre de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, intentado por el señor [redacted], en contra de la sentencia civil número 2024-SCV1439, dictada en fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del dos mil veinticuatro (2024), por el Juzgado de Paz Ordinario de Villa Mella del Municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo y los señores [redacted] y [redacted], mediante acto número 1057/2024, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por haber sido incoado de conformidad con la normativa procesal vigente. SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], en contra de la sentencia civil número 2024-SCV-1439, dictada en fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del dos mil veinticuatro (2024), por el Juzgado de Paz Ordinario de Villa Mella del Municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo y los señores [redacted] y [redacted], y, en consecuencia: confirma la referida decisión en todas sus partes, por los motivos establecidos en esta decisión. TERCERO: CONDENA a la parte recurrente, el señor [redacted], al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrida, los Licdos. [redacted], [redacted] y [redacted], por los motivos antes establecidos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado el 13 de febrero

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 220/2026, instrumentado el 16 de febrero de 2026 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 20 de mayo de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado el día 25 de febrero de 2026; y, **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 322/2026, instrumentado el 13 de marzo de 2026 por el ministerial [redacted], depositado el 27 de marzo de 2026.

B) No procede notificar el presente recurso al Procurador 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) Esta sentencia ha sido adoptada por unanimidad, y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 156-97, que modificó la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el recurso figura como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida [redacted], [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que esta

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** los indicados recurridos, en calidad de sucesores de la finada [redacted], incoaron una demanda en resiliación de contrato de arriendo, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios contra [redacted]; **b)** esta acción fue acogida por el Juzgado de Paz Ordinario de Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, mediante la sentencia civil núm. 2024-SCV-1439, de fecha 18 de septiembre de 2024, que condenó al demandado al pago de RD$357,000.00 por concepto de alquileres vencidos, sin perjuicio de los meses por vencer en el curso del proceso, declaró la resiliación del contrato de alquiler y ordenó el desalojo del demandado; **c)** la indicada decisión fue apelada por la parte demandada, vía recursiva que fue rechazada conforme los motivos que constan en el fallo objeto de este recurso de casación.

Sobre los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso

2) En su memorial de defensa, la parte recurrida propone la inadmisibilidad del recurso: **i)** por haber sido interpuesto fuera del plazo de 20 días hábiles previsto por la ley; y, **ii)** debido a que el monto de la condenación no alcanza la cuantía de los 50 salarios mínimos.

3) En cuanto a la inadmisibilidad por extemporaneidad, señala la parte recurrida que la sentencia impugnada fue notificada mediante acto núm. 1623/2025 de fecha 25 de noviembre del 2025, por el ministerial [redacted], ordinario de la

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

Suprema Corte de Justicia, sin embargo, el recurrente depositó su memorial de casación el 13 de febrero del 2026, es decir, un mes y 13 días después.

4) Sobre este presupuesto de admisibilidad, la parte recurrente argumenta, en el desarrollo de su memorial, que su recurso fue interpuesto dentro del plazo legal de veinte (20) días hábiles previsto en el artículo 14 de la referida ley, toda vez que la decisión recurrida le fue notificada el 12 de febrero de 2026, mediante el acto núm. 72/2026.

5) Conforme a la Ley núm. 2-23, el recurso de casación se interpondrá dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto. Se trata de un plazo hábil, entendido como aquel que sea laborable para la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, aumenta en razón de la distancia y le aplica de forma supletoria el régimen del plazo franco del procedimiento común[1].

6) El plazo para recurrir tiene como punto de partida el día de la notificación del fallo impugnado, cuando este ha sido regularmente hecho, por lo que es necesario evaluar la validez de la actuación procesal.

[1] Artículos 14, párrafo I, 79, 80, 81, 82, 85 y 86 de la Ley núm. 2-23, y 1033 del Código de Procedimiento Civil.

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

7) Del examen de las piezas del expediente, esta sala ha comprobado el depósito de dos actos de notificación de la sentencia impugnada: a) el acto núm. 1623/2025, instrumentado el 25 de noviembre de 2025 por [redacted], alguacil ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de [redacted] y [redacted], recibido por el propio recurrente en su domicilio ubicado en la avenida Los Restauradores esquina San [redacted], sector Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; y b) el acto núm. 72/2026, instrumentado el 12 de febrero de 2026 por [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santo Domingo, a requerimiento de [redacted], notificado en el domicilio de los ahora recurridos, ubicado en la calle E, núm. 88, sector [redacted], de esta ciudad, en manos de [redacted], quien manifestó ser sobrino y nieto de los requeridos.

8) El análisis minucioso de ambas piezas permite constatar que dichas notificaciones cumplieron con las formalidades de traslado y notificación exigidas por el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 19 de la Ley núm. 2-23. Además, en ambos actos fueron notificadas tanto la sentencia impugnada núm. 550-2025-SSENT-00582 como la decisión núm. 550-2025-ADM-00051, de fecha 19 de noviembre de 2025, que corrigió sus errores materiales. En tal virtud, corresponde tomar como punto de partida para el cómputo del plazo el primer acto

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

de notificación, esto es, el núm. 1623/2025, de fecha 25 de noviembre de 2025, por ser el primero en el tiempo y satisfacer las formalidades requeridas.

9) De lo anteriormente expuesto se desprende que, habiendo sido notificada la sentencia ahora impugnada el 25 de noviembre de 2025, el plazo de veinte (20) días hábiles y francos para recurrir en casación, aumentado en un (1) día por razón de la distancia entre el lugar de la notificación y la sede de esta Suprema Corte de Justicia, venció el martes 30 de diciembre de 2025, tomando en consideración que los días 24, 25 y 26 de diciembre de ese año no fueron laborables para el Poder Judicial. No obstante, el recurso fue depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 13 de febrero de 2026, cuando dicho plazo se encontraba ampliamente vencido.

10) En virtud de lo anterior, procede acoger el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida y declarar inadmisible, por extemporáneo, el presente recurso de casación. En consecuencia, resulta innecesario examinar las demás conclusiones incidentales formuladas en el memorial de defensa, así como los agravios invocados por la parte recurrente contra la sentencia impugnada, toda vez que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, impiden el conocimiento de cualquier otra cuestión procesal o del fondo del litigio, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

11) Al tenor del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones.

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; visto el artículo 44 de la Ley 834 de 1978; la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación del 17 de enero de 2023; 141 y 1033 del Código de Procedimiento Civil, artículos 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: DECLARA INADMISIBLE, por extemporáneo, el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 550-2025-SSENT-00582, dictada el 27 de agosto de 2025 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, corregida por la decisión núm. 550-2025-ADM-00051, dictada en fecha 19 de noviembre de 2025.

SCJ-PS-26-1217
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0176651)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos, desalojo y daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento.
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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

[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.*