SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
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, presidente, [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 junio de 2026**, año 183° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Con ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogada a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 034-2025-SCON-00566 de fecha 2 de junio de 2025, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "PRIMERO: En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación principal, interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a los licenciados [redacted] y Benjamín

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

[redacted], mediante acto contentivo de recurso de apelación número 667/2020, de fecha 03/12/2020, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Sexta Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Nacional, por las razones ut supra indicada. SEGUNDO: En cuanto al fondo del recurso de apelación incidental, interpuesto por el señor [redacted], en contra de la sentencia civil número 069-2020-SSEN-935, de fecha cuatro (04) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), dictada por el Juzgado de [redacted] de la Segunda Circunscripción del municipio de Santo Domingo Oeste, en ocasión de una demanda en Desalojo, Cobro de Pesos y Rescisión de Contrato, en perjuicio del señor [redacted], revoca el mismo, en consecuencia: A. Condena a la parte recurrida, el señor [redacted], al pago de la suma de trescientos cuarenta y cuatro mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$344,000.00), por concepto de los alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de los meses que puedan vencer hasta la entrega del inmueble. B. Ordena la resciliación del contrato de alquiler verbal suscrito en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil doce (2012), entre los señores [redacted], en calidad de propietario; el señor [redacted], en calidad de inquilino; atendiendo a los motivos expuestos. C. Ordena el desalojo inmediato del señor [redacted], y/o cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble identificado con el número 7, [redacted], provincia Santo Domingo, a cualquier título que sea. TERCERO: En virtud de que la sentencia confirmada contiene en su parte dispositiva una orden de desalojo y atendiendo al principio de aplicación directa de la Constitución, la presente sentencia, una vez que adquiera el carácter de la fuerza ejecutoria por disposición de la ley para llevar a cabo su ejecución, el ministerial actuante debe estar acompañado de la fuerza pública, la cual se canalizará según lo dispone el artículo 26 inciso 14 de la ley número 133-11, Orgánica del Ministerio Público. Por tanto, deja a cargo de la parte interesada la notificación de la presente sentencia al Ministerio Público. CUARTO: Condena a la parte recurrida, el señor [redacted], a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho a favor del licenciado [redacted] y [redacted], quien afirma estarlas avanzando en su totalidad."

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales consta el memorial de casación depositado el 31 de octubre 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 dicha normativa.

C) 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 y 39 de la Ley 2-23 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

1) El proceso tiene su origen en una demanda en resiliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago incoada por [redacted] contra [redacted]. En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted].

2) El proceso tuvo el siguiente resultado jurisdiccional: **a)** mediante la sentencia núm. 069-2020-SSEN-935 de fecha 4 de septiembre de 2020, el Juzgado de [redacted] de la Segunda Circunscripción del municipio Santo Domingo Este declaró la resciliación del

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

contrato verbal de alquiler entre las partes, condenó a la parte demandada al pago de la suma de RD$256,000.00 y ordenó su desalojo; **b)** que esta decisión fue recurrida en apelación por ambas partes y producto de estos recursos, la corte rechazó la apelación principal -interpuesta por el demando original-, acogió el recurso incidental, por lo que modificó el fallo de primer grado en lo referente a la cuantía adeudada por concepto de alquileres vencidos, ascendentes a la suma de RD$336,000.00, sin perjuicio de los alquileres por vencerse hasta la ejecución definitiva de la sentencia; **c)** la Suprema Corte de Justicia casó dicha decisión mediante sentencia núm. SCJ-PS-23-1202 y remitió el asunto a la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en sede de envío, actuando como tribunal de apelación, en la cual, se rechazó nuevamente el recurso principal y se acogió el incidental, fijando la condena en RD$344,000.00, ordenando la resciliación del contrato y el desalojo del inmueble, a través del fallo ahora impugnado en casación.

3) La Ley núm.2-23 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 previa, 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 y los plazos y respecto de los trámites para un correcto apoderamiento casacional; y, también, mediante el examen riguroso del interés casacional. De manera que, antes de conocer los méritos de los medios en que se fundamenta el recurso, la corte de casación tiene la obligación oficiosa de asegurarse de que se cumplan las condiciones de admisibilidad y la regulación de su apoderamiento.

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

Sobre la competencia

4) Por tratarse de un segundo recurso de casación, procede retener en primer orden si el conocimiento del presente recurso corresponde a esta sala o a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, conforme a la normativa contenida en el artículo 6 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, según el cual "…1) la Primera Sala conoce de los recursos de casación en materia civil y comercial, interpuestos por primera vez sobre cualquier punto de derecho. (…) 4) las Salas Reunidas, que conoce en todas las materias de los segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las salas, o sobre puntos mixtos".

5) Al amparo del mandato del artículo 75 de la citada ley de casación consagra en el párrafo II lo siguiente: "Si la jurisdicción de envío decide sobre cualquier otro punto de derecho, sin referirse al punto que provocó la primera casación o sin que sea impugnado nueva vez, será admitido el recurso de casación por primera vez intentado contra los nuevos puntos de derecho, cuya competencia será de la Primera o la Tercera Sala de la Corte de Casación, según corresponda la materia".

6) Del examen de la sentencia núm. SCJ-PS-23-1202 dictada el 30 de junio de 2023, se advierte que esta sala casó el fallo entonces impugnado porque la alzada omitió pronunciarse de manera expresa sobre el medio de inadmisión sustentado en la falta de calidad, así como motivar su decisión en torno a ese aspecto. No obstante, en el presente

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

recurso la parte recurrente cuestiona un punto distinto, relativo a la supuesta errónea valoración de los hechos vinculados con la notificación realizada a la parte recurrida, [redacted], quien, según el acta de defunción aportada al expediente, había fallecido. Dicho aspecto no fue objeto de análisis ni decisión en la sentencia de casación anterior.

7) En consecuencia, es un punto de derecho nuevo lo que se impugna en el presente recurso de casación, por lo que su conocimiento es competencia de esta Primera Sala, al tenor del párrafo II del artículo 75 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

Sobre la caducidad del recurso de casación

8) De conformidad con la Ley núm. 2-23, una vez depositado el memorial de casación, la parte recurrente tiene la obligación de notificar a cada recurrido un acto de emplazamiento, el cual deberá ser notificado en su persona, en su domicilio real o en su domicilio de elección, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. 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[1].

9) Por disposición del párrafo II del artículo 20 de dicha ley, pasado los quince días hábiles del depósito del recurso de casación, sin que conste el depósito del emplazamiento, "la

[1] Art. 19 y 20 de la Ley núm.2-23, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

Corte de Casación estará habilitada para pronunciar la caducidad del recurso, de oficio o a pedimento de parte". En este sentido, se ha pronunciado el Tribunal Constitucional dominicano mediante su sentencia TC/1643/25 de fecha 30 de diciembre de 2025, citamos:

> "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 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) En este recurso de casación no se ha depositado el acto de emplazamiento, cuyo plazo, además, venció. Consta que el memorial de casación fue depositado en la secretaría general

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

de la Suprema Corte de Justicia el 31 de octubre de 2025; por lo que el último día hábil para el depósito del acto de emplazamiento, era el 24 de noviembre de 2025, tomando en cuenta que el lunes 10 de noviembre de 2025 no fue laborable para la secretaría de esta sede, debido al feriado del Día de la Constitución (6 de noviembre).

11) En suma, procede pronunciar de oficio la caducidad del presente recurso de casación por incumplimiento del depósito del acto de emplazamiento, al tenor del párrafo II del artículo 20 y 33 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, sin que sea necesario referirse a los demás presupuestos procesales o del fondo, dada la naturaleza de lo decidido.

12) Procede compensar las costas de la casación debido a que se trata de una decisión de oficio, como lo dispone el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Procedimiento de Casación.

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, 21, 33, 55 y 82 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; 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 CADUCO, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 034-2025-SCON-00566

SCJ-PS-26-1328
Exp. núm.: 069-2018-ECIV-03058 (2025-R1167666)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

de fecha 2 de junio de 2025, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

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 el secretario que figuran en la estampa.*