PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1346
Exp. núm. 065-2024-ECIV-00128 (2026-R0593121)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble
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, constituida por los magistrados [redacted]o, presidente, [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, 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:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

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

Contra la sentencia núm. 026-03-2026-SSEN-00164, dictada en fecha 26 de marzo de 2026, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-1346
Exp. núm. 065-2024-ECIV-00128 (2026-R0593121)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

> Primero: Rechaza en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta decisión. Segundo: Condena a la parte recurrente, señores [redacted], [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los los licenciados [redacted] y [redacted] quienes afirman haberla avanzado 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 14 de mayo de 2026; y, **b)** el acto de emplazamiento núm. 688/2026, instrumentado el 10 de junio de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 18 de junio de 2026;

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) 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.

PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1346
Exp. núm. 065-2024-ECIV-00128 (2026-R0593121)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figuran como partes recurrentes [redacted], [redacted] y [redacted] y como recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] incoó una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble en contra de Alexis Díaz Vicioso, [redacted], [redacted] y [redacted]; la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 037-2025-SSEN-00275, de fecha 12 de marzo de 2025, acogió parcialmente la demanda, ordenó la resciliación del contrato de alquiler de fecha 27 de agosto de 2014 y ordenó el desalojo de Alexis Piña Vicioso, [redacted], [redacted], [redacted] y de cualquier persona que estuviera ocupando la casa núm. 93 (primera planta), de la [redacted]; **b)** esta decisión fue apelada por [redacted], [redacted] y [redacted]. La corte rechazó el recurso y confirmó en todas sus partes la sentencia de primer grado.

Sobre la caducidad del recurso de casación

SCJ-PS-26-1346
Exp. núm. 065-2024-ECIV-00128 (2026-R0593121)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble
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.

SCJ-PS-26-1346
Exp. núm. 065-2024-ECIV-00128 (2026-R0593121)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

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

5) En la presente contestación, el memorial de casación fue depositado el 14 de mayo de 2026; en consecuencia, el último día hábil para el depósito del acto de emplazamiento era el 5 de junio de 2026, tomando en cuenta que el día 4 de junio de 2026, no fue laborable por el asueto de *Corpus Christi*. Sin embargo, el depósito de la actuación se produjo en fecha 18 de junio de 2026, es decir, luego de culminado el plazo previsto por el legislador para completar los trámites del recurso puestos a cargo de la parte recurrente.

6) Por tanto, procede pronunciar de oficio la caducidad del presente recurso de casación por el depósito tardío del acto de emplazamiento, al tenor del párrafo II del artículo 20 de la ley que rige la materia. En consecuencia, no es necesario referirse a los demás presupuestos procesales, de admisibilidad o del fondo, dada la naturaleza de lo decidido.

SCJ-PS-26-1346
Exp. núm. 065-2024-ECIV-00128 (2026-R0593121)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

7) Al tenor del artículo 55, numeral 1, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas por haber sido decidido el recurso exclusivamente por un medio o solución suplido de oficio por esta corte 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; 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; y los artículos 19, 20, 26, 29, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 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], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 026-03-2026-SSEN-00164, dictada en fecha 26 de marzo de 2026, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

SCJ-PS-26-1346
Exp. núm. 065-2024-ECIV-00128 (2026-R0593121)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler y desalojo de inmueble
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado por [redacted]o, [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.*