PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

# SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**SCJ-PS-26-1439**
**Exp. núm.** 0068-2024-ECIV-00234 (2026-R0637282)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resiliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago
**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], presidente en funciones, [redacted] y [redacted], asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de julio 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 abogado al Lcdo. [redacted].

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

Contra la sentencia núm. 035-2026-SSEN-00038, dictada en fecha 16 de enero de 2026 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, cuyo dispositivo establece lo siguiente:

**SCJ-PS-26-1439**
**Exp. núm.** 0068-2024-ECIV-00234 (2026-R0637282)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resiliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago
**Decisión:** CADUCO, de oficio
**Ponente**: [redacted]

> PRIMERO: RECHAZA en cuando al fondo, el recurso de apelación, interpuesto por el señor [redacted], en contra de la sentencia civil número 0068-2024-SCIV-00381, de fecha 25 de octubre de 2024, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional y el señor [redacted], mediante acto número 1318/2024, de fecha 5 de diciembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación y, en consecuencia, confirma la referida decisión en todas sus partes. SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente 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, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

**A)** Entre los cuales consta el memorial de casación depositado en fecha 25 de mayo 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

**SCJ-PS-26-1439**
**Exp. núm.** 0068-2024-ECIV-00234 (2026-R0637282)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resiliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago
**Decisión:** CADUCO, de oficio
**Ponente**: [redacted]

Justicia, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que aparecen firmando la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

**1)** En el recurso figura como parte recurrente [redacted], y como parte 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 resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago contra [redacted]; **b)** el Juzgado de Paz Ordinario de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional acogió la demanda, condenó a la parte demandada al pago de RD$3,616,216.00 por concepto de alquileres vencidos y no pagados, declaró la resiliación del contrato de alquiler del 1 de septiembre de 2018 y ordenó el desalojo de [redacted], mediante la sentencia 0068-2024-SCIV-00381, de fecha 25 de octubre de 2024; **c)** esta decisión fue apelada por [redacted]. La corte *a quo*, mediante la sentencia ahora impugnada en casación, rechazó el recurso de apelación y confirmó lo resuelto en primer grado.

**SCJ-PS-26-1439**
**Exp. núm.** 0068-2024-ECIV-00234 (2026-R0637282)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resiliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago
**Decisión:** CADUCO, de oficio
**Ponente**: [redacted]

**Sobre la caducidad del recurso de casación**

**2)** La Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, instituye el procedimiento aplicable al conocimiento de este recurso. En consonancia con su naturaleza extraordinaria, configura una vía de impugnación de acceso restringido, razón por la cual lo somete a un conjunto de exigencias de admisibilidad. Estas responden, de un lado, a la procedencia misma del recurso y, de otro, al cumplimiento de las reglas que disciplinan su interposición en cuanto a las formas, los plazos y las actuaciones necesarias para un correcto apoderamiento de la corte de casación. Asimismo, cuando corresponda, la ley exige un examen riguroso de la concurrencia del interés casacional. En consecuencia, antes de adentrarse en el estudio de los fundamentos del recurso, la corte de casación tiene el deber, aun de oficio, de verificar que se satisfagan tanto las condiciones que garantizan la regularidad de su apoderamiento como los presupuestos de admisibilidad legalmente establecidos.

**3)** La Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, regula el procedimiento para el conocimiento de este recurso. En consonancia con su naturaleza extraordinaria, configura una vía de impugnación de acceso restringido, razón por la cual la somete a un conjunto de exigencias de admisibilidad. Estas responden, de un lado, a la procedencia misma del recurso y, de otro, al cumplimiento de las reglas que disciplinan su interposición en cuanto a las formas, los plazos y las actuaciones necesarias para el

**SCJ-PS-26-1439**
**Exp. núm.** 0068-2024-ECIV-00234 (2026-R0637282)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resiliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago
**Decisión:** CADUCO, de oficio
**Ponente**: [redacted]

correcto apoderamiento de la corte de casación. Asimismo, cuando corresponda, la ley exige un examen riguroso de la concurrencia del interés casacional. En consecuencia, antes de adentrarse en el estudio de los fundamentos del recurso, la corte de casación tiene el deber, aun de oficio, de verificar que concurran los presupuestos que aseguran la regularidad de su apoderamiento y las demás condiciones de admisibilidad legalmente establecidas.

**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 se haya realizado la consignación del acto de 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 25 de mayo de 2026; en consecuencia, el último día hábil para el depósito del acto de emplazamiento era el 16 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, a la fecha de emisión de la presente sentencia, no consta depositado el emplazamiento que se requiere para culminar el trámite de correcto apoderamiento del recurso de casación.

**SCJ-PS-26-1439**
**Exp. núm.** 0068-2024-ECIV-00234 (2026-R0637282)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resiliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago
**Decisión:** CADUCO, de oficio
**Ponente**: [redacted]

**6)** En tal virtud, 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 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.

**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.

**SCJ-PS-26-1439**
**Exp. núm.** 0068-2024-ECIV-00234 (2026-R0637282)
**Partes:** [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resiliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago
**Decisión:** CADUCO, de oficio
**Ponente**: [redacted]

FALLA

**PRIMERO**: DECLARA CADUCO, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 035-2026-SSEN-00038, dictada en fecha 16 de enero de 2026 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de tribunal de alzada.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas procesales.

Firmado por [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.*