PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
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], [redacted], [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 31 de Julio 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 abogados al Dr. [redacted] y a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 2024-00326, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 25 de noviembre

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

del 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: en cuanto al fondo, se rechaza el recurso de apelación, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia civil número 208-2023-SSEN-00917 de fecha 14 de septiembre del año 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil, Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, por las razones expuestas. SEGUNDO: condena al recurrente, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del abogado concluyente, licenciado [redacted], quien afirma haberlas avanzando en todas sus partes.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 8 de enero del 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 010/2025, instrumentado el 9 de enero del 2025 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 13 de enero del 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 20 de enero de 2025; y **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 16/2025, de la ministerial [redacted], instrumentado y depositado en fecha 27 de enero 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,

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

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.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente: **a)** [redacted] incoó una demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios contra [redacted], propietaria de los locales que el demandante había alquilado. Esta acción fue rechazada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, mediante la sentencia civil núm. 208-2023-SSEN-00917 de fecha 14 de septiembre de 2023; **b)** dicha decisión fue recurrida en apelación por el demandante original, quien planteó una excepción de incompetencia del tribunal de primer grado para conocer de su demanda; pedimento que –mediante el fallo impugnado—fue declarado inadmisible por la corte *a quo* en aplicación del artículo 3 de la Ley núm. 834 de 1978; adicionalmente, en cuanto al fondo, la alzada rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado.

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

Medios de casación

2) En sustento de su recurso, la parte recurrente invoca los medios de casación siguientes: **primero:** errónea aplicación de la ley (artículo 3 de la Ley núm. 834-78); **segundo:** violación de la ley (artículo 41, párrafo, de la Ley General de Alquileres; **tercero:** falta de valoración del escrito de conclusiones justificativo del recurso de apelación; **cuarto:** violación al principio de tutela judicial efectiva; **quinto:** violación a un principio de orden público, examen de la competencia del tribunal *a quo* que dictó la sentencia recurrida en apelación; **sexto:** desnaturalización de las pruebas y de los hechos de la causa.

Sobre el interés casacional

3) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se configura, en el nuevo contexto procesal, como una vía extraordinaria de derecho inspirada en una concepción marcadamente institucional. Su régimen normativo responde a una lógica de optimización de los recursos jurisdiccionales, en la que prevalece la función pública de la casación sobre el interés estrictamente individual de los litigantes. En ese marco, se trata de una vía de acceso restringido, cuya apertura exige, por regla general, la concurrencia de interés casacional, entendido como la relevancia objetiva del asunto desde la perspectiva de las funciones propias de la casación, de modo que la controversia trascienda el interés particular de las partes y justifique un pronunciamiento con aptitud para contribuir a la interpretación uniforme

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

del derecho, la formación, desarrollo o consolidación de la doctrina jurisprudencial y la preservación de la seguridad jurídica.

4) Visto como institución procesal, el interés casacional se manifiesta bajo dos modalidades: el interés casacional presunto y el interés casacional objetivo. El primero opera respecto de determinadas categorías de asuntos para las cuales el legislador ha estimado, *ex ante*, que la relevancia casacional se encuentra implícita en la propia naturaleza de la controversia, razón por la cual no se exige a la parte recurrente acreditar presupuesto adicional alguno para justificar el acceso a esta vía extraordinaria. Tales supuestos se encuentran contemplados en los numerales 1 y 2, así como en el párrafo II del artículo 10 de la Ley núm. 2-23. Asimismo, esta sala ha reconocido, de manera excepcional, la existencia de un interés casacional en aquellos casos en que se constate una afectación grave al derecho de defensa de la parte recurrente, siempre que la lesión denunciada resulte real, verificable y de entidad suficiente para comprometer las garantías fundamentales del debido proceso[1].

5) En cuanto a la segunda modalidad, el interés casacional objetivo se encuentra delimitado en el numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 y opera respecto de las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o dispongan su

[1] Ver sentencias: SCJ-PS-26-0177, 26 febrero 2026, Boletín inédito; SCJ-PS-26-0437, 31 marzo 2026, Boletín inédito; SCJ-PS-26-0434, 31 marzo 2026, Boletín inédito; SCJ-PS-26-0866, 30 abril 2026, Boletín inédito.

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

suspensión o sobreseimiento, así como de las sentencias de fondo dictadas en única o en última instancia. En estos casos, la admisibilidad del recurso exige la acreditación de alguna de las circunstancias específicamente previstas por el legislador, a saber: a) que la sentencia impugnada haya resuelto en contradicción con la doctrina jurisprudencial de la corte de casación; b) que decida puntos o cuestiones respecto de los cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre las distintas salas de la Suprema Corte de Justicia; o c) que aplique normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la corte de casación, siempre que se justifique la necesidad y trascendencia de establecerla.

6) Las hipótesis descritas responden a la finalidad institucional de la casación, en cuanto persiguen asegurar la uniformidad interpretativa del ordenamiento jurídico, resolver divergencias jurisprudenciales y propiciar la formación de nuevos criterios doctrinales cuando las exigencias del sistema así lo demanden.

7) Adicionalmente, el interés casacional debe ser analizado desde la perspectiva de las cuestiones que son impugnadas en casación. En ese tenor, cuando en un mismo proceso convergen cuestiones a las que aplica el interés casacional presumido y, a su vez, el interés casacional objetivo, el análisis de este último aspecto dependerá de la correcta acreditación que realice la parte recurrente con ocasión de su recurso de casación. Esto se debe a que la presunción de interés casacional establecida para las

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

materias contempladas en el inciso 1 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 justifica la apertura excepcional del recurso respecto de estas cuestiones, por tratarse de asuntos de relevancia constitucional, para la organización judicial y el orden público procesal, sin que ello implique necesariamente la extensión de dicho interés a los demás puntos de derecho decididos en la misma sentencia.

8) En el caso concreto, el proceso se trató de una demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios, materia que no conlleva –en sí misma— interés casacional presunto conforme al artículo 10, incisos 1 y 2, ni al párrafo II de dicho texto. Empero, según consta en el fallo impugnado, la corte de apelación evaluó e inadmitió una excepción de incompetencia presentada por el actual recurrente –entonces apelante—, cuestión que es impugnada en casación desde la perspectiva del control de legalidad. Al resolver de manera definitiva la referida excepción, la alzada decidió una cuestión relativa a la competencia, supuesto comprendido en el inciso 1 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23. En consecuencia, únicamente la cuestión relativa a la competencia se encuentra amparada por la presunción de interés casacional, resultando necesario la acreditación del interés casacional objetivo respecto de los agravios dirigidos contra la decisión adoptada sobre el fondo de la contestación.

9) En vista de que la parte recurrente no ha identificado cuál de las hipótesis previstas

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

en el artículo 10, inciso 3, concurre en el caso ni desarrolla una argumentación apta para demostrar la existencia de interés casacional objetivo, tal omisión impide tener por satisfecho este presupuesto de admisibilidad. En consecuencia, en lo adelante será analizado el recurso de casación exclusivamente en el aspecto relativo a la competencia juzgada por el tribunal de segundo grado.

Sobre el análisis del caso

10) En el desarrollo de sus medios del tercero y quinto, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la corte *a quo* incurrió en un error al declarar inadmisible la excepción de incompetencia planteada contra el tribunal de primer grado que dictó la sentencia apelada en la última audiencia, al afirmar que no señaló el tribunal competente, cuando en su escrito justificativo de conclusiones depositado en fecha 28 de noviembre de 2023, a las 9:09 a. m., mediante la solicitud número 2023-R477313 y notificado a la contraparte previo a la última audiencia, sí precisó que correspondía al Juzgado de Paz del lugar del inmueble dado en alquiler, conforme al artículo 41 de la Ley General de Alquileres; sin embargo, añade que la alzada no valoró ese escrito, declarando la inadmisibilidad del pedimento en virtud del artículo 3 de la Ley núm. 834-78.

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

11) En contraposición, la parte recurrida defiende el fallo impugnado alegando, en síntesis, que el tribunal de primer grado fue apoderado para conocer y fallar de una demanda en cobro de pesos, por tanto, era competente, al igual que el tribunal de alzada para conocer del recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente.

12) El punto discutido en el presente caso se circunscribe a determinar si, como lo sostiene la parte recurrente, la falta de indicación en audiencia pública del órgano competente al cual se pretende la declinatoria por incompetencia, conforme a lo prescrito en el artículo 3 de la Ley núm. 834 de 1978, puede subsanarse mediante su señalamiento en un escrito justificativo.

13) El artículo 3 de la norma señalada prevé que: "Si se pretende que la jurisdicción apoderada es incompetente, la parte que promueve esta excepción debe, a pena de inadmisibilidad, motivarla y hacer conocer en todos los casos ante cuál jurisdicción ella demanda que sea llevado". Sobre el particular, el criterio actual de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia se inclina por una interpretación literal del referido texto, en el sentido de que procede la declaratoria de inadmisibilidad de la pretensión incidental ante la falta de señalamiento del órgano que se estima competente.

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

14) En el caso, fue precisamente este el criterio asumido por la alzada, al establecer que el recurrente se limitó "a demandar la incompetencia del tribunal sin indicar cuál es la jurisdicción competente", lo que dio lugar a la declaratoria de inadmisibilidad de la excepción. Sin embargo, discute el recurrente que la corte debió percatarse de que, en el escrito justificativo aportado con anterioridad a la última audiencia y notificado a la parte contraria, este indicó con detalle el órgano que estimaba competente; de manera que –a su juicio—la actuación de la corte implicó un desconocimiento de sus pretensiones.

15) Con relación a los escritos justificativos de conclusiones, esta Primera Sala ha juzgado que "estos tienen por finalidad que las partes que se prevalecen de ellos justifiquen pura y simplemente las motivaciones que les sirven de apoyo a sus conclusiones vertidas en audiencia contradictoria, pero no pueden mediante estos ampliarlas (…) o modificarlas…"[2]. Además, se ha establecido que el hecho de que los jueces no los mencionen o no valoren alguna pretensión nueva realizada mediante estos, no implica la casación del fallo impugnado, por cuanto las únicas conclusiones que atan al tribunal son las que han sido sometidas al contradictorio[3].

[2] SCJ-PS-23-2479, 27 noviembre 2023, B. J. 1356.
[3] SCJ 1.ª Sala núms. 160, 27 septiembre 2017, B. J. 1282; 37, 14 agosto 2013, B. J. 1233.

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

16) En el caso, procede realizar dos precisiones: *(i)* en primer lugar, la instancia que se alega no fue ponderada no se trató puntualmente de un escrito justificativo de conclusiones, por cuanto –como bien señala la parte recurrente—constituye una instancia depositada y notificada en el curso de los debates (28 de noviembre de 2023), antes de la celebración de la última audiencia (29 de febrero de 2024); y, *(ii)* por otro lado, aun en el supuesto de tratarse de un escrito justificativo, la indicación de la jurisdicción competente no implicaría una modificación de la pretensión planteada en audiencia pública, sino un complemento que puede ser reconocido por el juez a la hora de valorar la excepción declinatoria por incompetencia para cubrir la causa de inadmisibilidad.

17) Para la decisión del presente caso, esta Primera Sala se circunscribirá a lo referido en el inciso *i)* del párrafo anterior por ser suficiente para dar solución al recurso. En efecto, consta en el expediente que, mediante trámites de fecha 28 de noviembre de 2023, núms. **2023-R0477313**, depositado a las 9:09 a.m., y **2023-R0474800**, depositado a las 10:13 a.m., el ahora recurrente aportó ante la corte tanto el escrito de conclusiones a que hace referencia, como el acto de notificación de dicha instancia a su contraparte [redacted], quien lo recibió en su propia persona, según consta en el acto núm. 1375/2023, instrumentado en la misma fecha del depósito. En ese sentido, se trató de piezas que constaban en el expediente y que habían sido sometidas al

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

contradictorio con anterioridad a la celebración de la primera audiencia (7 de diciembre de 2023) y audiencias posteriores (23 de enero y 29 de febrero de 2024).

18) Adicionalmente, se verifica que, en dicho escrito, [redacted] hizo constar la jurisdicción que pretendía competente, esto es, el Juzgado de Paz del lugar de la ubicación del inmueble, en aplicación de la Ley núm. 85-25, sobre Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, que consideraba aplicable al momento de incoar su demanda, en fecha 27 de mayo de 2022.

19) Si bien es cierto que, conforme al artículo 3 de la Ley núm. 834-78 utilizado por la alzada, la parte que promueve la excepción de incompetencia debe hacer conocer la jurisdicción que entiende competente, no menos cierto es que la finalidad de dicha exigencia reside en garantizar el respeto al derecho de defensa y al principio de contradicción, de manera que la contraparte esté en condiciones de discutir útilmente el incidente planteado. Por lo tanto, esta sala es de criterio que, contrario a lo sostenido por la corte *a quo*, no se verifica en la especie la irregularidad sancionada por el señalado artículo.

20) No obstante, la comprobación del señalado error no da lugar, por sí sola, a la casación con envío de la sentencia impugnada. Una vez descartada la causa de inadmisibilidad que retuvo la corte, corresponde verificar si dicha excepción tenía

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

asidero jurídico. Sobre este aspecto, se advierte que, aun en el supuesto de que la corte hubiera ponderado la instancia depositada por el hoy recurrente y admitido que en ella se identificó la jurisdicción que estimaba competente, la excepción carecía de fundamento. Esto ocurre así, debido a que el Juzgado de Primera Instancia apoderado de la demanda constituía el órgano competente para su conocimiento; esta demanda tenía carácter mixto al comprender pretensiones de rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero, y reparación de daños y perjuicios. En consecuencia, la retención de competencia por parte de dicho tribunal de primer grado era jurídicamente correcta, sobre todo al no resultar aplicable la Ley núm. 85-25 a la que hizo referencia la parte entonces apelante, quien promovió la excepción.

21) De lo expuesto resulta que la corte incurrió en un error al considerar que la excepción de incompetencia era inadmisible por falta de indicación de la jurisdicción competente; sin embargo, dicho error no tuvo incidencia sobre la solución que debía adoptar respecto de la excepción planteada, toda vez que la atribución de competencia correspondía al órgano que resolvió el caso originalmente. Por lo tanto, procede casar la sentencia impugnada con supresión y sin envío en cuanto a este aspecto, al no resultar necesario un nuevo examen de la cuestión decidida.

22) Al tenor del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por cualquiera de las violaciones a

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, como sucede en la especie. En tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, conforme se hará constar en el dispositivo de la presente decisión.

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 la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; arts. 3 de la Ley núm. 834 de 1978, 141 del Código de Procedimiento Civil y 12 y 13 de la Ley núm. 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: CASA parcialmente, con supresión y sin envío, la sentencia civil núm. 2024-00326, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 25 de noviembre del 2024, exclusivamente en lo referente a la decisión de inadmisibilidad de la excepción de incompetencia planteada por [redacted].

SCJ-PS-26-1494
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0008430)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA parcialmente con supresión y sin envío
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [redacted], [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.*