SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: [redacted].R.L., y [redacted] Piso 84 S.R.L., vs. [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted].
Materia: Rescisión de contrato 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, regularmente constituida por los jueces 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 31 de agosto de 2026, año 183° de la Independencia y año 164° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por las entidades [redacted].R.L., representada por [redacted] y, [redacted] Piso 84 S.R.L., representada por [redacted], quienes tienen como abogada a la Lcda. [redacted].

Figura como parte recurrida, [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted], quienes tienen como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Contra la sentencia civil núm .551-2026-SSEN-00402 ,dictada en fecha 2 de junio del 2026 ,por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo ,cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: [redacted].R.L., y [redacted] Piso 84 S.R.L., vs. [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

> PRIMERO: Acoge el medio de inadmisión solicitado por las partes recurridas, en consecuencia: Declara inadmisible el recurso de apelación interpuesto por la razón social [redacted].R.L., y la empresa AE Piso 84, S.R.L., en contra de la razón social [redacted] (TEPON), S.R.L., de la señora [redacted] y de la sentencia civil No. 559-2024-SSEN-01215, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio Santo Domingo Oeste Distrito Judicial de Santo Domingo, por haber sido interpuesto fuera de los plazos establecidos en la Ley. SEGUNDO: Condena a la parte recurrente razón social Abongwa. S.R.L., y la empresa AE Piso 84, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento distrayéndolas en favor y provecho del abogado de la parte recurrida, licenciados [redacted] y Desiree Bruno Guerra, quienes afirma haberlas 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 26 de junio de 2026, b) memorial de defensa depositado en fecha 13 de julio de 2026; c) actos nùms. 392/26 y 389/26, instrumentados por el ministerial [redacted], en fecha 14 de julio de 2026 y depositados el 15 de julio de 2026, contentivo de la notificación del memorial de defensa.

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.

SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: [redacted].R.L., y [redacted] Piso 84 S.R.L., vs. [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

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, 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 presente recurso de casación figura como parte recurrente, las entidades [redacted].R.L., representada por [redacted] y, [redacted] Piso 84 S.R.L., representada por [redacted] y como parte recurrida [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted]. Del estudio de la decisión impugnada y de los documentos que ella hace referencia se establece lo siguiente: **a)** con motivo de una demanda en rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago, incoada por la actual parte recurrida contra los hoy recurrentes, resultó apoderado el Juzgado de Paz Ordinario del municipio Santo Domingo Oeste, Distrito Judicial de Santo Domingo. Dicho tribunal, mediante la sentencia civil núm. 559-2024-SSEN-01215, de fecha 3 de diciembre de 2024, acogió la demanda y condenó a las entidades [redacted].R.L. y [redacted]. Piso 84 S.R.L., en calidad de fiadora, al pago de las sumas de US$52,000.00 más ITBIS y US$9,360.00, a favor de [redacted] (TEPON), S.R.L., representada por [redacted], por concepto de mensualidades vencidas. Asimismo, ordenó la resciliación del contrato de alquiler y el desalojo de la parte demandada, así como de cualquier otra persona que ocupara el inmueble objeto del litigio; **b)** esta decisión fue recurrida en

SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: [redacted].R.L., y [redacted] Piso 84 S.R.L., vs. [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

apelación por la razón social [redacted].R.L. ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo. Dicha alzada, mediante la sentencia núm. 551-2026-SSEN-00402, de fecha 2 de junio de 2026, declaró inadmisible el recurso de apelación, por haber sido interpuesto fuera del plazo establecido por la ley. Esta última decisión es la que se impugna mediante el presente recurso de casación.

Sobre la caducidad del recurso de casación

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

SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: [redacted].R.L., y [redacted] Piso 84 S.R.L., vs. [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

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.

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) Todo esto es con independencia de que la parte recurrida haya producido su memorial de defensa en tiempo oportuno, conforme ha juzgado el Tribunal Constitucional dominicano mediante su sentencia TC/1643/25 de fecha 30 de diciembre de 2025, al establecer:

> 10.9… 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.

SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: [redacted].R.L., y [redacted] Piso 84 S.R.L., vs. [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

> 10.12. La corte a quo no lesionó los derechos de la parte recurrente. Conforme con la documentación anexa y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23, el recurrente en casación tiene la obligación de emplazar válidamente a la parte recurrida en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna y depositar dicho emplazamiento en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del memorial de casación, a pena de caducidad.
>
> 10.14. Tampoco puede prosperar el argumento de la parte recurrente, en el sentido de que la parte recurrida presentó memorial de defensa. (…) la parte recurrente estaba obligada a aportar ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia constancia del emplazamiento, sin cuya concurrencia no puede reputarse satisfecha la integridad del procedimiento ni garantizada una sana administración de justicia, como ocurrió en el caso que nos ocupa.

6) En la presente contestación, el memorial de casación fue depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 26 de junio del 2026; en consecuencia, el último día hábil para el depósito del acto de emplazamiento era el 17 de julio del 2026. Sin embargo, a la fecha de emisión de la presente sentencia no figura depositado el emplazamiento que se requiere para culminar el trámite de correcto apoderamiento del recurso de casación.

7) Por tanto, 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.

SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: [redacted].R.L., y [redacted] Piso 84 S.R.L., vs. [redacted] (TEPON), S.R.L., y [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente: [redacted]

8) 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, 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 La razón social [redacted].R.L., representada por [redacted]; y la empresa [redacted] Piso 84 S.R.L., representada por [redacted], contra la sentencia civil núm. 551-2026-SSEN-00402, de fecha 2 de junio de 2026, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-26-1656
Exp. 559-2024-ECIV-4384965 (2026-R0823619)
Partes: .R.L., y Piso 84 S.R.L., vs. (TEPON), S.R.L., y .
Materia: Rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: CADUCO, de oficio
Ponente:

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Justiniano Montero Montero, presidente, , y Miguelina Ureña Núñez.

, *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.*