PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
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 Justiniano Montero Montero, presidente, [redacted], [redacted], [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 septiembre de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 164.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted]; quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y Yennyfer Yohanka Febriel.

Figura como parte recurrida Parroquia Nuestra Señora de la Consolación, representada por [redacted], la cual tiene como abogados al Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 435-2025, dictada en fecha 14 de noviembre de 2025 por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

> Primero: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por [redacted], contra la sentencia número 1530-2025-SSEN-00269, dictada en fecha 26 de marzo del año 2025, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, por las razones dadas; y, en consecuencia, confirma, en todas sus partes la sentencia recurrida. Segundo: Condena a [redacted] al pago de las costas del procedimiento, con distracción de ellas en provecho del licenciado [redacted], quien afirma estarlas avanzando en mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 22 de enero de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 51/2026, instrumentado el 23 de enero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado el 27 de enero de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 4 de febrero de 2026; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 71/2026, instrumentado el 6 de febrero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 11 de febrero 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.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

C) La Magda. [redacted] no firma la presente decisión por no haber participado en la deliberación del caso.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida Parroquia Nuestra Señora de la Consolidación. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** en fecha 30 de septiembre de 2021 las partes en litis suscribieron un contrato de alquiler respecto de un local comercial ubicado en la calle Padre Borbón esquina calle Padre Ayala núm. 186 de la ciudad de San Cristóbal, en el que figuraban como arrendadora la Parroquia Nuestra Señora de la Consolación y como arrendataria [redacted]. Posteriormente, la arrendadora notificó la llegada del término respecto del contrato, en fecha 13 de junio de 2023 y, en consecuencia, incoó una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo contra la inquilina; **b)** apoderada de esta acción, la Primera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, mediante sentencia núm. 1530-2025-SSEN-00269 de fecha 26 de marzo de 2025, declaró la resiliación del contrato y ordenó el desalojo de la inquilina y de cualquier otra persona que ocupara el inmueble; **c)** contra la referida decisión la demandada interpuso un recurso de apelación; conforme a la sentencia ahora impugnada en casación, la corte *a quo* rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

Sobre el medio de inadmisión por falta de interés casacional

2) La parte recurrida solicitó en su memorial de defensa la inadmisibilidad del presente recurso de casación, por no presentar interés casacional.

3) Si bien la parte recurrente no contestó este incidente en un escrito justificativo de conclusiones, pese a haberle sido notificado el memorial de defensa que lo contiene, mediante el acto núm. 71/2026, instrumentado el 6 de febrero de 2026, por el ministerial [redacted], previamente descrito; este justificó el interés casacional de su recurso en el memorial de casación indicando que su recurso presenta interés casacional por haber sido interpuesto contra una decisión definitiva, además, porque la sentencia impugnada incurrió en contraposición de la doctrina jurisprudencial y porque se configura la ausencia de doctrina.

4) 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 más allá del interés individual de las partes. En ese sentido, se trata de una vía de derecho de acceso restringido, cuya apertura exige, por regla general, la concurrencia de interés casacional, entendido este como la

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

relevancia objetiva de la cuestión, bajo la óptica de un mandato de uniformidad del derecho, como eje de consolidación de la doctrina jurisprudencial.

5) El interés casacional en su configuración procesal reviste 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 concibe, *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 los párrafos I y II del artículo 10 de la Ley núm. 2-23.

6) En el contexto de la trazabilidad jurisprudencial esta sede de casación ha reconocido, de manera excepcional, la existencia de un interés casacional presunto en aquellos casos en que se retenga una afectación grave al derecho de defensa de la parte recurrente, siempre que la situación procesal denunciada resulte real, incontestable y de suficiente importancia para comprometer las garantías fundamentales del debido proceso[1].

7) 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 el cual opera respecto

[1] Ver sentencias: SCJ-PS-26-0177, 26 febrero 2026, B. J. 1383; SCJ-PS-26-0437, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0434, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0866, 30 abril 2026, B. J. 1385; SCJ-PS-26-1757, 31 agosto 2026, B. J. 1389.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

de las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o dispongan su 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, con exclusión de las que se dictaren en materia penal; 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.

8) Las hipótesis esbozadas precedentemente se corresponden con la finalidad institucional de la casación, en el nuevo modelo normativo, en tanto 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.

9) La parte recurrente sustenta el interés casacional de su recurso, entre otras razones, en que la sentencia impugnada constituye una decisión definitiva sobre el fondo que puso fin al litigio en segunda instancia, por lo que, a su juicio, satisface los requisitos previstos en el artículo 10.1 de la Ley núm. 2-23.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

10) Sin embargo, es importante puntualizar que, si bien el recurso fue interpuesto contra una sentencia definitiva sobre el fondo, no se trata de un proceso concerniente a una de las materias enunciadas en el numeral 1 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, pues versa sobre la resiliación de un contrato de arrendamiento y el desalojo por llegada del término. En consecuencia, el acceso al recurso de casación no opera de manera automática y requiere la verificación previa de la concurrencia del interés casacional.

Sobre el interés casacional por ausencia de doctrina jurisprudencial

11) En el presente caso, la parte recurrente invoca como presupuesto de interés casacional objetivo que en la sentencia impugnada se aplicaron normas jurídicas sobre las cuales no existe doctrina jurisprudencial de la corte de casación, conforme al literal c) del artículo 10, inciso 3) de la Ley núm. 2-23. Al respecto plantea que no existe jurisprudencia que determine si una parroquia con personalidad jurídica propia, pero que no figura como titular registral del inmueble, puede válidamente ejercer una acción de desalojo sin demostrar un mandato, una representación específica o un título que la habilite para actuar en nombre de la propietaria registral. Afirma, que la cuestión posee relevancia jurídica general por su incidencia en la determinación de la legitimación activa en este tipo de procesos.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

12) Sin embargo, esta corte de casación aprecia que la cuestión planteada no revela, *prima facie*, la existencia de una problemática jurídica novedosa o de una laguna interpretativa que requiera la fijación de doctrina jurisprudencial al amparo del artículo 10.3.c de la Ley núm. 2-23. En efecto, el artículo IV del Concordato suscrito entre la República Dominicana y la Santa Sede en 1954 reconoce expresamente personalidad jurídica a las parroquias, mientras que el artículo XXIII del mismo instrumento les reconoce plena capacidad para adquirir, poseer y administrar toda clase de bienes. Asimismo, esta Primera Sala ha juzgado que para otorgar en arrendamiento un inmueble no constituye un requisito imprescindible que el arrendador sea propietario del bien, bastando que demuestre la calidad en virtud de la cual actúa[2]. En tales condiciones, la recurrente no identifica una cuestión jurídica desprovista de referentes normativos o jurisprudenciales que demande la intervención unificadora de esta corte.

13) Conviene señalar que la configuración del interés casacional objetivo al amparo del referido literal c), no se satisface con la sola afirmación de la inexistencia de doctrina jurisprudencial, sino que adicionalmente, es imperativo que la parte recurrente exponga una argumentación que explique el problema jurídico y a su vez ofrezca una justificación sobre porqué es necesaria la creación de una doctrina jurisprudencial en el contexto del punto de derecho planteado.

[2] SCJ, 1ª Sala, núm. 191, 24 julio 2020, B. J. 1316.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

Sobre el interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta corte de casación

14) Adicionalmente, en la especie, el recurrente invoca que su recurso de casación posee interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial conforme el artículo 10 numeral 3) literal a). Sostiene que la alzada, al momento de dictar la sentencia impugnada, se apartó de los precedentes de esta sala relativos a la calidad o legitimación activa como presupuesto procesal de orden público y a la falta de poder o representación para actuar en justicia. Alega, además, que la corte *a quo* incurrió en dicho vicio al confirmar la decisión de primer grado sin examinar, según afirma, la falta de legitimación activa de la parroquia demandante, pese a que el inmueble objeto del litigio figura registrado a nombre de la Iglesia Católica de la República Dominicana y no de la referida parroquia, la cual, a su juicio, no acreditó mandato, representación legal ni título que la habilitara para ejercer la acción de desalojo. Para justificar este planteamiento, cita las sentencias núms. SCJ-PS-22-2532, de fecha 26 de agosto de 2022 y 36, de fecha 20 de enero de 2016.

15) Los precedentes citados por la parte recurrente ciertamente constan en el repositorio digital que contiene los fallos emitidos por esta sede, así como en los boletines judiciales correspondientes. No obstante, esta corte aprecia que se refieren a cuestiones vinculadas con la falta de poder de representación para actuar en justicia y a la noción general de calidad procesal. Ahora bien, tales aspectos no se corresponden

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

plenamente con la denuncia formulada en el presente recurso, en la que la recurrente cuestiona la habilitación de la parroquia demandante para ejercer la acción de desalojo al sostener que el inmueble figura registrado a nombre de la Iglesia Católica de la República Dominicana y que dicha entidad no acreditó mandato, representación legal ni título habilitante para actuar. A ello se suma que las cuestiones relativas a la falta de poder de representación y a la falta de calidad no constituyen materias de orden público, por lo que su examen presupone haber sido oportunamente sometidas al debate ante los jueces del fondo, circunstancia que no se evidencia de la denuncia formulada.

16) En esas atenciones, los precedentes invocados no permiten establecer, la contradicción jurisprudencial denunciada. Máxime cuando, como se indicó al examinar la alegada ausencia de doctrina jurisprudencial, la cuestión debatida encuentra respuesta tanto en los artículos IV y XXIII del Concordato celebrado entre la República Dominicana y la Santa Sede, que reconocen personalidad jurídica y capacidad para adquirir, poseer y administrar bienes a las parroquias, como en la jurisprudencia de esta Primera Sala que ha juzgado que para otorgar en arrendamiento un inmueble no constituye un requisito imprescindible que el arrendador sea propietario del bien, bastando que acredite la calidad en virtud de la cual actúa.

Sobre la denunciada vulneración al debido proceso y el derecho a la tutela judicial efectiva

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

17) En su tercer medio de casación, la parte recurrente sostiene que la jurisdicción de apelación vulneró su derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso al omitir pronunciarse sobre los agravios que afirma haber planteado en su recurso de apelación, relativos, por una parte, a la alegada falta de legitimación activa de la parroquia demandante para ejercer la acción de resiliación y desalojo y, por otra, al supuesto incumplimiento de las condiciones legales y contractuales vinculadas al vencimiento del plazo del arrendamiento, limitándose la alzada, a su juicio, a confirmar la decisión de primer grado sin ofrecer respuesta a dichos planteamientos.

18) No obstante, esta corte de casación no advierte, la vulneración denunciada, toda vez que los agravios cuya falta de respuesta se invoca no constan reseñados en la sentencia impugnada y la recurrente tampoco ha aportado el acto de apelación ni otro elemento que permita comprobar que tales planteamientos fueron efectivamente sometidos al debate ante la jurisdicción de segundo grado.

19) Es preciso esclarecer que la mera invocación de una supuesta violación de derechos fundamentales y, en particular del derecho de defensa, no resulta suficiente para admitir el recurso de casación, si su desarrollo no cuenta con una argumentación jurídicamente cualificada, solvente y suficiente para presumir la existencia de un interés casacional en conocer y decidir este caso.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

20) Al margen de esto, se observa que la parte recurrente denuncia en su memorial de casación otras infracciones procesales, las cuales no vincula con ninguna causa de interés casacional objetivo, ni con la vulneración a su derecho de defensa o al debido proceso, además de que tampoco contiene un desarrollo que haga presumir la existencia de un interés casacional, tal y como establece el propio Tribunal Constitucional en su decisión TC/0772/26, del 17 de agosto de 2026, al indicar que se requiere que "los motivos desarrollados por la parte recurrente permitan advertir la posible existencia de una infracción procesal atribuible al juez al momento de dictar sentencia". Entenderlo de otro modo equivaldría a vaciar de contenido el filtro consagrado en el artículo 10 de la ley que rige la materia y convertir la casación en una instancia ordinaria de revisión, en abierta contradicción con su carácter extraordinario y con la finalidad perseguida por el legislador.

21) Según lo expuesto se deriva que la parte recurrente no ha cumplido con el rol procesal que le corresponde, al amparo de la ley que regula la materia. En ese sentido, no es posible retener la superación del test de admisibilidad que reglamenta el orden normativo vigente para la valoración del fondo del recurso, por lo que procede acoger el pedimento de la parte recurrida y declarar inadmisible el presente recurso de casación.

Costas procesales

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

22) Al tenor del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones.

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; los artículos IV y XXIII del Concordato suscrito entre la República Dominicana y la Santa Sede en 1954; los artículos 10, 26, 29 y 54 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 INADMISIBLE, por falta de acreditación del interés casacional, el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia civil núm. 435-2025, dictada en fecha 14 de noviembre de 2025 por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal.

SCJ-PS-26-1860
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0072757)
Partes: [redacted] vs. Parroquia Nuestra Señora de la Consolación
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por la llegada del término
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación del interés casacional, a pedimento.
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, distrayéndolas a favor del Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted].

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*