PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

# SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**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] 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 Chuanyun Zheng, quien tiene como abogado al Dr. [redacted].

Figuran como partes recurridas [redacted], en calidad de sucesores de [redacted], quienes tienen como abogados al Dr. [redacted] y a la Lcda. [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 0195-2025-SCIV-00623, dictada en fecha 27 de octubre de 2025 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, cuyo dispositivo es el siguiente:

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**Ponente:** [redacted]

> PRIMERO: Declara inadmisible el presente recurso de apelación incoado mediante acto número 1770/2024 de fecha 25/09/2024 del protocolo del ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Corte de Trabajo del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por el señor [redacted] en contra de las sentencias 0198-2024-SSEN-00059 de fecha 19/07/2024 y 0198-2023-SSEN-00134 de fecha 20/12/2023, ambas dictadas por el Juzgado de [redacted] del Municipio de La Romana, a favor de la señora [redacted]; por los motivos explicados en el cuerpo de la presente sentencia. SEGUNDO: Condena a la parte recurrente, el señor [redacted], al pago de las costas del proceso con distracción de estas a favor de los letrados [redacted] y Carolinne C. Carbuccia C., quienes afirman 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 5 de diciembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 2381/2025, instrumentado el 8 de diciembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 9 de diciembre de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 16 de diciembre de 2025; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 8511/2025, instrumentado el 18 de diciembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 19 de diciembre de 2025; **e)** el escrito de réplica al memorial de defensa depositado por la parte recurrente en fecha 30 de diciembre de 2025; y **f)** la instancia en solicitud de archivo del expediente por acuerdo conciliatorio, depositada por la parte recurrente en fecha 2 de julio de 2026.

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**Ponente:** [redacted]

**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)** En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, la magistrada [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 Chuanyun Zheng, y como parte recurrida [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la finada [redacted] incoó contra el hoy recurrente una demanda en resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo, respecto del local comercial que le arrendó mediante contrato del 30 de mayo de 2018; **b)** el Juzgado de [redacted] del Municipio de La Romana acogió parcialmente la demanda, mediante

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**Ponente:** [redacted]

la sentencia núm. 0198-2023-SSEN-00134 del 20 de diciembre de 2023, en consecuencia, ratificó el defecto contra el demandado por no haber comparecido, condenó al pago de US$239,652.83 por concepto de alquileres vencidos y no pagados, declaró la resiliación del contrato de alquiler y ordenó el desalojo del local comercial; **c)** el demandado interpuso recurso de apelación contra la indicada sentencia, así como contra la decisión núm. 0198-2024-SSEN-00059, dictada por el Juzgado de [redacted] del Municipio de La Romana, en fecha 19 de julio de 2024, que declaró inadmisible el recurso de oposición ejercido contra el fallo de primer grado. La alzada, mediante la sentencia ahora impugnada en casación, declaró inadmisible el recurso de apelación, al considerar que la única vía recursiva abierta en contra de la decisión que resuelve un recurso de oposición es el recurso de casación.

## Sobre el acuerdo transaccional y desistimiento de acciones

**2)** En el expediente formado con motivo del recurso de casación que nos ocupa figura depositada por la parte recurrente, en fecha 2 de julio de 2026, una instancia en solicitud de archivo del expediente por acuerdo conciliatorio, a la que anexó el documento titulado "Acuerdo conciliatorio y desistimiento formal de acciones legales", suscrito en fecha 25 de junio de 2026 entre los sucesores de [redacted] y Chuanyun Zheng, con firmas legalizadas por la Dra. [redacted], notario público de los del número del municipio de San Pedro de Macorís, en el cual se hace

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**Ponente:** [redacted]

constar, entre otros aspectos, lo siguiente:

> PRIMERO: Queda expresamente convenido que, con la firma del presente acuerdo, se deja sin efecto, sin valor jurídico y definitivamente sustituido el contrato de alquiler suscrito en fecha treinta (30) de mayo del año dos mil dieciocho (2018), relativo al inmueble consistente en un local comercial [redacted], con sus anexidades y dependencias, objeto del presente acuerdo. […] SEGUNDO: Como consecuencia directa del presente acuerdo, las partes convienen que quedan igualmente sin efecto, entre ellas, la Sentencia Civil No. 0198-2023-SSEN-00134 […] dictada en fecha veinte (20) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) por el Juzgado de Paz del municipio de La Romana, así como la Sentencia Civil No. 0195-2025-SCIV-00623, dictada en apelación por la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Romana en fecha veintisiete (27) de octubre del año dos mil veinticinco (2025) […]. En consecuencia, se dejan sin efecto todas las actuaciones, ejecuciones, condenaciones, autorizaciones, efectos o consecuencias que pudieren derivarse de dichas decisiones, en cuanto guarden relación con el contrato anterior, las referidas sentencias y con la ocupación del inmueble objeto del presente acto. TERCERO: En virtud de lo anterior, LA PRIMERA PARTE y LA SEGUNDA PARTE se otorgan mutuamente formal, amplio, recíproco y definitivo descargo por causa del contrato anterior y de las decisiones judiciales antes indicadas, declarando que nada tienen que reclamarse, demandarse ni exigirse entre sí por concepto de alquileres, penalidades, depósitos, mejoras, servicios, gastos, daños, perjuicios, indemnizaciones, honorarios, costas, ejecuciones, condenaciones o cualquier otra causa nacida directa o indirectamente de dicho contrato anterior y de las referidas sentencias.

**3)** El artículo 46 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, dispone que el desistimiento del recurso de casación puede ser realizado en cualquier momento del proceso, hasta tanto no haya intervenido sentencia sobre él. Por su parte, el artículo 47 de la misma ley exige que la instancia haga constar el depósito de un acto notarial

auténtico o bajo firmas legalizadas en el que la parte recurrente afirme que desiste del recurso, individualizándolo con el número de expediente, las generales de quien desiste, el número, la fecha y el tribunal de la sentencia recurrida y los nombres de las partes puestas en causa y de sus abogados, requisitos que el documento examinado satisface.

**4)** El párrafo III del referido artículo 47 prevé que cuando ya ha intervenido acto de emplazamiento a la parte recurrida, la instancia de depósito y el acto de desistimiento deben serle notificados, así como a sus abogados constituidos. No obstante, el párrafo IV del mismo texto establece que "las notificaciones y reparos previstos en el párrafo anterior no aplican para las partes recurridas que hubieren suscrito conjuntamente el acto de desistimiento". En la especie, el acuerdo fue suscrito por la totalidad de los sucesores de [redacted], en su calidad de parte recurrida, así como por sus abogados constituidos, de manera que su aceptación consta en el propio documento y no era menester notificárselo.

**5)** El artículo 2044 del Código Civil dispone: "La transacción es un contrato por el cual las partes terminan un pleito comenzado, o evitan uno que pueda suscitarse. Este contrato deberá hacerse por escrito". En ese contexto, se infiere que para retener la existencia de un acuerdo transaccional se requiere que concurran, en principio, tres elementos constitutivos, a saber: a) una situación litigiosa; b) la intención de las partes

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**Ponente:** [redacted]

suscribientes de ponerle fin a un litigio ya comenzado o evitar que el mismo se suscite; y c) las concesiones recíprocas pactadas por escrito entre las partes[1].

**6)** Por su parte, el artículo 2052 del mismo cuerpo legal establece: "las transacciones tienen entre las partes la autoridad de cosa juzgada en última instancia. No pueden impugnarse por error de derecho, ni por causa de lesión".

**7)** Por igual, en cuanto a los contratos suscritos válidamente[2], el artículo 1134 de dicha normativa dispone: "Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe".

**8)** El art. 402 del Código de Procedimiento Civil dispone: "El desistimiento se puede hacer y aceptar por simples actos bajo firma de las partes o de quienes las representen, y notificados de abogado a abogado".

**9)** El artículo 403 del mismo código, establece lo siguiente: "Cuando el desistimiento hubiere sido aceptado, implicará de pleno derecho el consentimiento de que las cosas

[1]SCJ 1.ª Sala 98, 30 junio 2021, B. J. 1327; TC/0598/23, 9 septiembre 2023.

[2] El artículo 1108 del Código Civil señala que: "Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: El consentimiento de la parte que se obliga; Su capacidad para contratar; Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; Una causa lícita en la obligación".

sean repuestas de una y otra parte, en el mismo estado en que se hallaban antes de la demanda. Implicará igualmente la sumisión a pagar las costas, a cuyo pago se obligará a la parte que hubiere desistido, en virtud de simple auto del presidente, extendido al pie de la tasación, presentes las partes, o llamadas por acto de abogado a abogado. Dicho auto tendrá cumplida ejecución, si emanase de un tribunal de primera instancia, no obstante oposición o apelación se ejecutará igualmente el dicho auto, no obstante oposición, si emanare de la Suprema Corte".

**10)** Ha sido juzgado que, cuando hay un desistimiento, el tribunal queda automáticamente desapoderado para decidir el fondo del asunto, al haber quedado este aniquilado por la voluntad de las partes que son dueñas para desistir de su acción, lo que implica de pleno derecho que las cosas sean respuestas de una y otra parte en el mismo estado en que se encontraban antes de la acción[3].

**11)** Como se puede comprobar del documento descrito, las partes en causa llegaron a un acuerdo transaccional con relación a la demanda y recurso a que se contrae la presente litis, lo que trae consigo la falta de interés manifestada de que se estatuya sobre el presente recurso de casación que nos ocupa. En consecuencia, tomando en cuenta que el presente proceso no envuelve el interés público, sino que es exclusivo de interés privado de las partes, procede dar acta del acuerdo transaccional y

[3] SCJ 3ª Sala, núm. 69, 27 de junio de 2012, B. J. .1219.

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**Ponente:** [redacted]

desistimiento de acciones suscrito y, en consecuencia, ordenar el archivo definitivo del expediente correspondiente al caso.

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 26, 29, 46 y 47 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; los artículos 1134, 2044 y 2052 del Código Civil; y los 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:** DA ACTA DEL ACUERDO TRANSACCIONAL y desistimiento de acciones, suscrito entre Chuanyun Zheng, parte recurrente, y [redacted], en calidad de sucesores de [redacted], parte recurrida, en ocasión del recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil núm. 0195-2025-SCIV-00623, dictada en fecha 27 de octubre de 2025, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por las razones anteriormente expuestas.

**SCJ-PS-26-1862**
**Exp. núm.** 0198-2024-ECIV-00014 (2025-R1314589)
**Partes:** Chuanyun Zheng vs. [redacted], en calidad de sucesores de [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo
**Decisión:** Da acta del acuerdo transaccional y desistimiento
**Ponente:** [redacted]

**SEGUNDO:** ORDENA el archivo definitivo del expediente.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*