PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

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, presidente, [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 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 abogado al Lcdo. [redacted].

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], Wilfido [redacted], [redacted] y [redacted].

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 367-2020-SSEN-00324, dictada en fecha 30 de julio de 2020 por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, actuando en funciones de alzada, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: En cuanto al fondo, confirma en todas sus partes la sentencia civil número 083- 2019-ECIV-00192, dictada en fecha 2 de julio del año 2019 por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción de Santiago de los Caballeros. SEGUNDO: Condena al señor [redacted] al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los licenciados [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) En los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado el 11 de noviembre de 2020; **b)** el acto de emplazamiento núm. 931/2020, instrumentado el 25 de noviembre de 2020, por el ministerial [redacted], depositado el 10 de marzo de 2021; **c)** el memorial de defensa de fecha 10 de marzo de 2021; y **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 180/2021, instrumentado en fecha 20 de abril de 2021 por el ministerial [redacted], depositado el 27 de abril de 2021.

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y el dictamen del ministerio público.

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 este 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 cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago, y daños y perjuicios, en contra de [redacted], sustentada en el incumplimiento del pago del alquiler pactado en el contrato suscrito el 7 de junio de 2017, por la suma de RD$13,000.00; **b)** el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del municipio de Santiago, mediante la sentencia civil núm. 0383-2019-SCIV-00403, de fecha 2 de julio de 2019, acogió la demanda y, en consecuencia, condenó al demandado al pago de RD$723,000.00 por concepto de 21 meses de alquileres, así como las que se vencieren en el transcurso del

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

proceso, además declaró la rescisión del contrato de alquiler y ordenó el desalojo del demandado; **c)** la indicada decisión fue apelada por el demandado, recurso que fue rechazado conforme los motivos que constan en el fallo objeto de este recurso de casación.

2) La parte recurrida solicita, en su memorial de defensa, que se declare la inadmisible el recurso de casación.

3) La parte recurrente no se refirió a este pedimento incidental, a pesar de haberle sido notificado el memorial de defensa mediante el acto de alguacil núm. 180/2021 descrito anteriormente.

4) Del examen del expediente se advierte que la parte recurrida limita el desarrollo de su medio de inadmisión a afirmar que se declare inadmisible el recurso de casación, lo que demuestra su falta de desarrollo. Sin embargo, ha sido juzgado reiteradamente que, así como se exige a la parte recurrente sustentar sus medios en un desarrollo ponderable, la parte recurrida también debe cumplir con esta formalidad al formular sus pedimentos incidentales, dado que, en el ámbito de la técnica de la casación, rige que solo aquello que es debidamente desarrollado puede ser ponderado por esta corte de casación. En ese sentido, el alegato, en la forma que ha sido presentado, deja a esta sala desprovista de las condiciones para evaluar efectivamente su pedimento. Por

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

tanto, dicha insuficiencia imposibilita su ponderación en derecho, razón por la cual procede desestimar este pedimento, valiendo decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

5) En la contestación que nos ocupa, la recurrente no tituló sus medios de casación. No obstante, de la lectura de los argumentos desplegados en este se advierte que denuncia que la alzada incurrió en falta de base legal, falta de motivación y ponderación de los documentos, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, así como a los artículos 68 y 69 de la Constitución.

6) En el desarrollo de sus argumentos, examinados conjuntamente por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la corte *a quo* incurrió en falta de base legal, falta de motivación y falta de ponderación de documentos, al omitir valorar piezas que, según afirma, fueron sometidas a su consideración y resultaban determinantes para la solución del litigio, pues de haber sido ponderadas la decisión habría sido distinta. Aduce que tales vicios impiden verificar la correcta aplicación de la ley y comportan una violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, así como de los artículos 68 y 69 de la Constitución, relativos a la tutela judicial efectiva y al debido proceso.

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

7) En defensa del fallo impugnado, la parte recurrida sostiene, en síntesis, que la sentencia impugnada no incurre en los vicios denunciados, esto debido a que el recurrente no depositó documento alguno durante las distintas fases del proceso que pudiera ser objeto de ponderación por los jueces del fondo; agrega que tampoco se produjo vulneración a la tutela judicial efectiva, toda vez que este tuvo oportunidad de comparecer y ejercer su derecho de defensa en los distintos escenarios del procedimiento. Aduce, además, que la actuación del recurrente constituye una táctica dilatoria que afecta su derecho de propiedad, por lo que entiende que la corte *a quo* realizó una correcta administración de justicia.

8) Del análisis de la decisión impugnada se verifica que la corte fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

> (...) "4. En cuanto a alegato de que no adeuda valores concernientes a los alquileres pactados, según consta en el contrato bajo firma privadas con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], notario de los del número para el municipio de La Vega, en fecha 7 de junio del año 2017, fue suscrito un contrato mediante el cual, el ahora recurrido, [redacted], dio en alquiler al señor [redacted] la casa ubicada [redacted] a un precio de trece mil pesos, (rd$13,000,00) mensual por un año, y ese convenio fue inscrito en el Banco Agrícola, en cuya entidad se depositó la suma de treinta y nueve mil pesos, (rd$39,000.00), equivalente a tres mensualidades, con cuyas piezas se evidencia que el recurrente contrato con el recurrido una obligación de pago. 5. En ese tenor, el artículo 13 del Código Civil dispone lo siguiente: "El que reclama la ejecución de

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> una obligación deba probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación". 6. Con el depósito del referido contrato de alquiler y la certificación de que el mismo fue inscrito en el Banco Agrícola, el recurrido y demandante original probó la obligación de pago que a su favor fue contraída por el recurrente, por lo que en virtud del segundo y párrafo final del citado artículo 1315 del Código Civil, corresponde a dicho señor probar que ha cumplido cabalmente con los pagos de los alquileres pactados. 7. Al observar los documentos que las partes hicieron valer, hemos podido verificar que el señor [redacted] sólo depositó el acto número 1017/2019 de fecha 4 de octubre del año 2019, contentivo de recurso de apelación en contra de la sentencia civil número 0383-2019-SCIV-00403, de fecha 2 de julio del año 2019 del ministerial [redacted], contentivo del presente recurso de apelación, es decir, que no aportó ningún otro documento, específicamente recibos que le permitieran probar que ha estado pagando al señor [redacted] las mensualidades pactadas en el contrato de alquiler que ambos suscribieron, por lo que la juez a qua hizo una correcta aplicación de la ley al dictar la sentencia recurrida, en la que rescindió el referido convento, ordenó el desalojo del inmueble alquilado y condenó al señor [redacted] al pago de los valores adeudados, por lo que procede confirmar en todas sus partes la decisión atacada."

9) El estudio del fallo impugnado revela que la alzada comprobó, a partir del contrato de alquiler y de la certificación de su inscripción en el Banco Agrícola, la existencia de la obligación de pago asumida por el recurrente respecto de las mensualidades convenidas; asimismo, verificó que este no aportó ante dicha jurisdicción recibos ni ningún otro elemento probatorio que permitiera establecer el cumplimiento de esa obligación, pues entre las piezas sometidas a su consideración únicamente figuraba el acto contentivo de su recurso de apelación.

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

10) Respecto del vicio denunciado, cabe señalar que la falta de ponderación de documentos consiste en la omisión por parte del tribunal de analizar la o las piezas probatorias que han sido depositadas y que son relevantes o influyen en la suerte de lo decidido. En ese sentido, para que quede configurado el vicio de falta de ponderación de documentos decisivos, es necesario establecer lo siguiente: a) que la corte no ponderó el documento cuya omisión se invoca; b) que ese documento era decisivo y concluyente o determinante para la suerte del litigio y c) que el documento fue sometido al debate contradictorio desarrollado ante la alzada en forma cónsona con el respeto al derecho a la defensa de las partes instanciadas[1].

11) En el caso de que se trata no se reúnen las indicadas condiciones, toda vez que, si bien la parte recurrente invoca la falta de ponderación de las pruebas documentales aportadas al proceso, no identifica cuáles piezas regularmente sometidas al debate ante la jurisdicción de fondo habrían sido omitidas por la alzada, ni establece su carácter decisivo y concluyente para la solución del litigio. Además, según se advierte del fallo impugnado, el tribunal *a quo* examinó los documentos que las partes hicieron valer y constató que el recurrente únicamente había aportado el acto contentivo de su recurso de apelación, sin presentar recibos que permitieran acreditar el pago de las

[1] SCJ-PS-23-1551, 28 julio 2023, B. J. 1352.

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

mensualidades pactadas; por consiguiente, al no haber demostrado la omisión de ponderación de algún documento relevante y decisivo para la suerte de la controversia, no se configura el vicio denunciado.

12) En cuanto a la alegada falta de base legal y de motivación por omitir valorar y dar respuestas a documentos esenciales aportados al proceso, ha sido juzgado por esta sala que esa falta de base legal, como vulneración procesal, tiene lugar cuando los motivos que sustentan la decisión impugnada no permiten retener la correcta aplicación de la ley, producto de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados[2].

13) Asimismo, en virtud del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la argumentación en la que los jueces explican los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan el fallo[3]. La obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva consagrados en los artículos 68 y 69 de la

[2] SCJ-PS-23-0139, 31 enero 2023, B. J. 1346; SCJ-PS-26-0132, 30 enero 2026, Boletín Inédito.
[3] SCJ Salas Reunidas núm. 2, 12 diciembre 2012, B. J. 1228.

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Constitución[4], deber que ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional[5], por la Corte Interamericana de los Derechos Humanos[6] en el contexto del control de convencionalidad, y por esta Suprema Corte de Justicia[7]. En ese sentido, se incurre en el vicio de falta de motivación cuando la decisión carece de una motivación apropiada y suficiente para fundamentar su fallo.

14) La sentencia objeto del presente recurso de casación pone de manifiesto que, contrario a lo denunciado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* expuso de manera suficiente los elementos de hecho y de derecho que sustentan la decisión adoptada, pues estableció la existencia de la obligación de pago derivada del contrato de alquiler, determinó, conforme a las reglas previstas en el artículo 1315 del Código Civil, que correspondía al recurrente demostrar su cumplimiento y comprobó que este no aportó elementos probatorios que acreditaran el pago de las mensualidades reclamadas. Tales motivos permiten conocer las razones que condujeron a la alzada a confirmar la decisión de primer grado y verificar la correcta aplicación de la ley, sin que se advierta insuficiencia alguna en la exposición de los hechos ni déficit motivacional que impida a esta corte de casación ejercer su control de legalidad, por tanto, tampoco se configura

[4] Artículo 69 de la Constitución dominicana.
[5] TC/0009/13, 11 febrero 2013.
[6] Ídem; Caso de [redacted] Vs España [GC], Aplicación No. 30544/96, Sentencia de 21 de enero de 1999, párr. 26.
[7] SCJ-PS-22-0044, 31 enero 2022, B. J. 1334; SCJ-PS-22-2877, 28 octubre 2022, B. J. 1343; SCJ-PS-23-0110, 31 enero 2023, B. J. 1346; SCJ-PS-24-0314, de fecha 29 febrero 2024, B. J. 1359.

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

la alegada vulneración del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil ni de las garantías relativas a la tutela judicial efectiva y al debido proceso consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución. En consecuencia, procede desestimar los vicios examinados.

15) De todo lo anterior se desprende que el tribunal *a quo* no incurrió en los vicios invocados, habiendo aplicado correctamente las disposiciones legales pertinentes, por lo que procede desestimar el medio examinado y rechazar el presente recurso de casación.

16) Por otro lado, procede dar respuesta al pedimento de la parte recurrida, indicado en el numeral segundo de las conclusiones de su memorial, en el que solicita que sea confirmada la sentencia impugnada en casación.

17) Del contenido del artículo 1 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación norma se infiere que, esta Primera Sala, no tiene competencia para juzgar aspectos de fondo, en razón de que esta vía de recurso extraordinaria no constituye un tercer grado de jurisdicción, sino que constituye un recurso extraordinario mediante el cual solo se verifica si la ley fue bien o mal aplicada, motivo por el cual procede desestimar el pedimento de la parte recurrida que ahora se examina, lo que vale deliberación, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

18) Al tenor del artículo 65, numeral 1, de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de 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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 1, 65 numeral 1, de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil; artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 367-2020-SSEN-00324, dictada en fecha 30 de julio de 2020 por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia

SCJ-PS-26-1978
Exp. núm. [redacted]-RECA-01493/367-2019-ECIV-00708 (556193)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobros de pesos, alquileres vencidos y no pagados, desalojo, daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

del Distrito Judicial de Santiago.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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 resolución ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*