SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con 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, 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 Investment Yocahu, [redacted]., representada por [redacted]; la cual tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Figura como parte recurrida [redacted]; quien no compareció debidamente ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia núm. 036-2024-SSEN-000102, dictada en fecha 14 de febrero de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: ACOGE, la excepción de incompetencia solicitada por el señor

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

> [redacted] y, en consecuencia, DECLARA la incompetencia de este tribunal para conocer de la demanda en nulidad por simulación en contra de la entidad Investment Yocahu, [redacted]., por los motivos expuestos en la parte dispositiva de la presente decisión. SEGUNDO: ESTABLECE que el Tribunal competente para conocer de la misma es la jurisdicción de tierras, y en consecuencia remite a las partes por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, conforme los motivos previamente explicados, a los fines de que sea ventilado el asunto, debiendo las partes observar las reglas propias de dicha jurisdicción. TERCERO: DE OFICIO, sobresee la presente casación con envío del recurso de apelación la demanda en rescisión de contrato, desalojo por falta de pago y cobro interpuesto por el señor [redacted] en contra de la sentencia número 064-SSEN-2018-00204, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), emitida por el Juzgado de Paz de la primera Circunscripción del Distrito Nacional a favor de la entidad Investment Yocahu, [redacted]., hasta tanto sea decidida la demanda en nulidad por simulación interpuesta por el señor [redacted] en contra de la entidad Investment Yocahu, [redacted]., virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. CUARTO: DEJA a cargo de la parte más diligente solicitar vía Secretaría el levantamiento del sobreseimiento y de la fijación de la próxima audiencia en la que se habrá de continuar con este proceso, una vez desaparezca la causa que lo ha motivado. QUINTO: RESERVA las costas del procedimiento para ser decididas conjuntamente con lo principal.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 17 de Julio de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1029/2025, instrumentado el 22 de julio de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 1 de agosto de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 25 de septiembre de 2025; y **d)** el escrito

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

justificativo de la parte recurrente, depositado en fecha 9 de octubre 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, 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) Esta sentencia ha sido adoptada a 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 Investment Yocahu, [redacted]. y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** en fecha 11 de marzo de 2013, Investment Yocahu, [redacted]. suscribió un contrato de arrendamiento con [redacted] respecto del inmueble [redacted], acordando una renta mensual de RD$125,000.00; **b)** la arrendadora demandó a [redacted] en resiliación de contrato, cobro de

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

alquileres vencidos y desalojo por falta de pago; esta demanda fue acogida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 064-SSEN-2018-00204, dictada en fecha 10 de septiembre de 2018; órgano que, en ese tenor, ordenó la resciliación del contrato, condenó a la parte demandada al pago de RD$5,625,000.00, por concepto de alquileres vencidos, y ordenó el desalojo de [redacted] del inmueble alquilado; **c)** contra esa decisión, la parte demandada recurrió en apelación y, de manera reconvencional, demandó la nulidad del contrato de alquiler por simulación y, como consecuencia de ello, que se dispusiera la cancelación del certificado de título. Este recurso fue conocido por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; proceso que culminó con sentencia que fue posteriormente casada con envío por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante fallo núm. 0149/2021, dictada en fecha 24 de febrero de 2021, al considerar que el tribunal de alzada había incurrido en omisión de estatuir, al no examinar ni ponderar adecuadamente las conclusiones formuladas por el apelante respecto del fondo del recurso; **e)** por efecto de la referida casación, el tribunal de envío dictó la sentencia que ahora se impugna en casación, que acogió la excepción de incompetencia de la parte apelante para conocer de la demanda reconvencional en nulidad de contrato de alquiler por simulación y cancelación de título, por corresponder dicha materia a la jurisdicción inmobiliaria; asimismo, sobreseyó el conocimiento del recurso hasta que se decida la demanda reconvencional.

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

Competencia

2) Al tenor del artículo 6, incisos 1 y 4, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, corresponde que el presente recurso sea conocido por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso fundado en un punto de derecho distinto del que fue juzgado en ocasión de una primera casación. En efecto, mediante la sentencia núm. 0149/2021, dictada en fecha 24 de febrero de 2021, esta sala dispuso la casación del fallo impugnado atendiendo a que el tribunal de alzada incurrió en una omisión de estatuir al declarar inadmisible el recurso de apelación por falta de conclusiones al fondo por la parte apelante, cuando dichas conclusiones fueron depositadas al tribunal mediante instancia recibidas el 30 de abril de 2019 y figuraban en el acto de contentivo del recurso de apelación. Sin embargo, en el marco del presente proceso, la parte recurrente controvierte la declaratoria de incompetencia del tribunal de envío para conocer de la demanda reconvencional y el sobreseimiento de la demanda principal, cuestión que no fue objeto de valoración en la decisión anterior.

3) En consecuencia, y al no verificarse el presupuesto que habilita la competencia excepcional de las Salas Reunidas, conforme a la regla general de competencia establecida por la Ley núm. 2-23, esta Primera Sala procederá al análisis del presente recurso.

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

Incomparecencia de la parte recurrida

4) De conformidad con el artículo 19 de la Ley núm. 2-23, una vez depositados el memorial de casación y el inventario de los documentos en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente debe notificar el acto de emplazamiento en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del depósito. Según los párrafos I y II del referido texto, este acto llevará anexo copia con constancia de recibo del memorial de casación y del inventario correspondiente, y será notificado a la persona emplazada en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.

5) La finalidad del emplazamiento en casación es colocar a la parte recurrida en condiciones de defenderse del recurso interpuesto contra el fallo que le beneficia. En ese sentido, el artículo 21 de la norma referida prevé que dicha parte debe depositar el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en un plazo no [redacted] días hábiles a contar del emplazamiento. Esta instancia contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, y deberá ser notificada a la parte recurrente junto con el inventario de documentos, mediante acto de alguacil, dentro de los tres días hábiles siguientes al depósito; dicho acto deberá ser

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

aportado ante esta corte de casación dentro de los cinco días hábiles posteriores a su notificación. La falta de depósito del memorial de defensa o del acto de notificación conlleva el pronunciamiento del defecto de la parte recurrida.

6) En el presente expediente figura el memorial de defensa de la parte recurrida depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia en fecha 25 de septiembre de 2025, de lo cual se advierte que el emplazamiento ha cumplido con su propósito de comunicar el recurso; sin embargo, no reposa la notificación del referido memorial. En ese tenor, la parte recurrida no cumplió a cabalidad con las formalidades establecidas en la ley para comparecer ante esta jurisdicción, lo que conlleva como sanción pronunciar el defecto en su contra y, como consecuencia de ello, será desechado el memorial de defensa depositado en el expediente.

Sobre el interés casacional

7) 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

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

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

8) 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].

[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-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

9) 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 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.

10) 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.

11) 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

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

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 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.

12) Empero, según consta en el fallo impugnado, la corte de apelación evaluó y acogió una excepción de incompetencia de atribución, presentada por la actual parte recurrida –entonces apelante—, cuestión que es impugnada en casación desde la perspectiva del control de legalidad en un aspecto de sus medios de casación, 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, en lo adelante será analizado el recurso de casación en el aspecto relativo a la competencia juzgada por el tribunal de segundo grado.

Sobre la valoración de la denuncia relativa a la competencia

13) En el segundo medio de casación, la parte recurrente sostiene que la corte desnaturalizó los hechos de la causa al declararse incompetente para conocer de la

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

demanda reconvencional en nulidad de contrato por simulación y cancelación de título. Argumenta que el tribunal de alzada incurrió en un error al apreciar la naturaleza de las demandas reconvencionales en materia inmobiliaria, las cuales se encuentran sometidas al cumplimiento de formalidades sustanciales y requisitos específicos que, a su juicio, no concurren en la especie. En ese sentido, afirma que dicha demanda reconvencional resulta improcedente conforme al régimen previsto por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, toda vez que no existe una litis sobre derechos registrados pendiente ante la jurisdicción que la corte consideró competente. Asimismo, la recurrente alega que el tribunal de envío inobservó las disposiciones del artículo 31 de la referida ley, de cuya correcta aplicación se desprendería la inadmisibilidad de la demanda reconvencional. Sostiene que esta acción vulnera el debido proceso y el derecho de defensa, además de constituir una maniobra dilatoria encaminada a obstaculizar el curso normal del proceso principal.

14) La incompetencia decidida por la alzada fue fundamentada en los siguientes motivos:

> En audiencia de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente, señor [redacted], solicitó la incompetencia de este tribunal en razón de atribución para conocer de la demanda reconvencional en nulidad por simulación y cancelación de título en razón de que se trata de un inmueble registrado y que en la especie no se trata de un contrato de alquiler sino de un contrato de préstamo de hipoteca sobre inmueble, pero se simuló una venta. 5. Por su lado, la parte recurrida, entidad Investment Yocahu, S.R.L., solicitó el rechazo de dicho pedimento

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

por carecer de fundamento y sustento legal, argumentando en síntesis que las pretensiones de la parte recurrente y demandante reconvencional es retardar el proceso, y que conforme la inmutabilidad del proceso nada puede cambiar la génesis del mismo. (…) 9. Una vez ponderados los documentos depositados en el expediente, el tribunal advierte que se trata de un inmueble registrado, por consiguiente, este tribunal no está facultado por Ley, a conocer de las demandas en declaratoria de derecho de propiedad y desalojo, en virtud de que el derecho de propiedad está en discusión. 10. Conforme al artículo 29 de la citada Ley: 'Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos. Las acciones deben iniciarse por ante el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente'. 11. Que en el caso que nos ocupa, la parte demandante, señor [redacted], con la interposición de la presente demanda reconvencional en grado de apelación como medio de defensa, persigue la nulidad del contrato de alquiler, alegando de que el mismo se trató de un contrato de préstamo simulado como venta y contrato de alquiler de inmueble, así como también persigue la cancelación del certificado de título expedido a favor de la entidad Investment Yocahu, S.R.L. y, en consecuencia se proceda a expedir un nuevo certificado de títulos a nombre del hoy demandante y a la inscripción de una hipoteca sobre dicho inmueble a nombre de la dicha entidad por la suma total de dos millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,000,000.00), alegando que fueron suscritos los contratos con el fin de realizar un préstamo hipotecario, pero que a los fines se simuló una venta. (…) 13. En ese orden y en vista del análisis, es el deber de los tribunales salvaguardar los derechos de todo instanciado, demandante o demandado, en el curso de un proceso. Que si se advierte, como ha sido expuesto, que no es este el tribunal apto y facultado legalmente para conocer un proceso como el de que se trata, es lo justo y procedente, sin examen al fondo del litigio, declarar la incompetencia de este tribunal, en razón de la materia, para conocer la presente demanda, y remitir a las partes por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por ser éste competente en razón de la ubicación del inmueble, para que allí sea juzgada la demanda en nulidad de contrato de alquiler por

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

> simulación, en consecuencia, con lo cual quedarían definitivamente preservados sus derechos, y se estaría en franco cumplimiento del debido proceso. 14. Que el artículo 24 de la Ley 834 del 15 de julio del año 1978, establece que: 'Cuando el juez estimare que el asunto es de la competencia de una jurisdicción represiva, administrativa, arbitral o extranjera se limitará a declarar que las partes recurran a la jurisdicción correspondiente. En todos los otros casos el Juez que se declare incompetente designará la jurisdicción que estime competente. Esta designación se impondrá a las partes y al juez de envío'; en ese sentido en el caso de la especie nos encontramos en la aplicación del segundo supuesto establecido por este artículo, por no tratarse el objeto del presente caso de la competencia ni de la jurisdicción represiva, ni administrativa, ni arbitral, ni extranjera.

15) Del examen de la sentencia impugnada se advierte que en ocasión de una excepción de incompetencia para el conocimiento de la demanda reconvencional formulada por la parte apelante, hoy recurrida, dicho tribunal de alzada consideró que carecía de competencia para conocer de una controversia que implicaba el cuestionamiento del derecho de propiedad sobre un inmueble registrado, remitiendo el asunto ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, por estimar que este era el órgano competente para decidir la cuestión planteada, y, de manera concomitante, dispuso el sobreseimiento del conocimiento de la demanda principal en resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago.

16) Con relación al tema que nos ocupa, resulta relevante destacar que la competencia puede ser definida como la facultad legal de un tribunal para conocer de un asunto puesto a su ponderación. En particular, la competencia de atribución es la facultad de

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

un tribunal para conocer de una materia específica debido al caso con exclusión de todos los demás tribunales, ya sea en razón al monto del asunto involucrado o la naturaleza del litigio[2].

17) En ese mismo tenor, la competencia se determina por las reglas de la organización judicial y por algunas disposiciones particulares; los tribunales ordinarios son competentes para conocer de todos los asuntos, excepto los que se atribuyen a otro tribunal de manera especial. Asimismo, para determinar la competencia de un tribunal en razón de la materia se debe comprobar la naturaleza del derecho reclamado y el tipo de contrato del cual surge la obligación, como fuente generadora de los derechos exigidos.

18) Conforme al acto introductivo de la demanda reconvencional en nulidad de contrato de alquiler por simulación, marcado con el núm. 1607/2022, de fecha 22 de agosto de 2022, aportado a esta sala y examinado por la alzada, se advierte que dicha acción fue interpuesta por el apelante [redacted] contra la sociedad Investment Yocahu, [redacted]., con el propósito de obtener la declaratoria de nulidad del contrato de alquiler suscrito por las partes, por la invocada simulación. Dicho demandante reconvencional alegaba que los instanciados suscribieron el contrato de arrendamiento y un contrato de venta del mismo inmueble que fue posteriormente

[2] SCJ-PS-24-1079, 31 mayo 2024, B. J. 1362.

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

ejecutado; sin embargo, la operación jurídica celebrada entre las partes correspondía a un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. En ese tenor, solicitó la restitución del derecho de propiedad a su favor, la retención del contrato de alquiler como un préstamo con garantía hipotecaria y, en consecuencia, la inscripción de una hipoteca sobre el inmueble a favor de la sociedad hoy recurrida por la suma de RD$ 2,000,000.00. Además, solicitó una compensación económica por los alegados daños y perjuicios presuntamente ocasionados.

19) En cuanto al aspecto relativo a la competencia, esta Primera Sala ha sostenido que las demandas en nulidad de venta de inmueble tienen un carácter inequívocamente personal, proveniente de una relación contractual interpartes, seguida en materia civil ordinaria, aunque aparezca involucrado en esta acción un inmueble registrado catastralmente. Sin embargo, si con dicha acción se persigue la anulación, alteración o modificación de ese derecho registrado al amparo de la Ley sobre Registro Inmobiliario, la acción adquiere un carácter mixto[3]; de manera que, en los casos expresamente previstos por la normativa inmobiliaria, su conocimiento puede corresponder a esa jurisdicción[4] si el objeto de la demanda va encaminado a reivindicar derechos reales.

20) No obstante, el hecho de que el caso se circunscriba a una acción mixta no implica,

[3] SCJ 1.ª Sala núm. 97, 25 enero 2017, B. J. 1274.
[4] SCJ 1.ª Sala núms. 42, 17 junio 2009, [redacted]. 1183; y 98, 29 enero 2020, B. J. 1310.

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

necesariamente, el desapoderamiento automático de la jurisdicción ordinaria. En efecto, la competencia de la jurisdicción inmobiliaria constituye una atribución de excepción y, por lo tanto, únicamente procede en los casos expresamente previstos por la Ley núm. 108-05. En ese tenor, aun cuando la demanda en nulidad de contrato procure producir efectos sobre un derecho de propiedad inscrito ante el Registro de Títulos, los tribunales ordinarios conservan competencia para conocer de las pretensiones sustentadas en las disposiciones normativas del Código Civil, salvo que –como se ha establecido anteriormente—la ley atribuya de manera expresa el conocimiento del litigio a la jurisdicción especializada.

21) En atención a lo anterior, aun cuando la demanda reconvencional de la parte apelante perseguía, en primer término, la reivindicación del derecho de propiedad inscrito ante el Registro de Títulos, bajo el alegato de que el contrato de alquiler encubría una operación jurídica distinta, consistente en un préstamo con garantía hipotecaria, la pretensión así formulada revestía un carácter mixto, cuyo conocimiento podía ser retenido válidamente por la jurisdicción inicialmente apoderada. Esto, considerando especialmente que la demanda reconvencional presentada ante el tribunal de segundo grado revestía un carácter defensivo respecto de la demanda original; esto es: la nulidad del mismo contrato de alquiler que servía de fundamento a la demanda principal en resiliación de contrato de alquiler incoada por la entidad arrendadora. La correcta valoración de ambas demandas implicaba la pertinencia de

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

que estas fueran conocidas conjuntamente por el órgano inicialmente apoderado, especialmente en atención a que la demanda en resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago no se encuentra comprendida dentro de las atribuciones de la jurisdicción inmobiliaria[5].

22) En consideración a lo anterior, resultaba improcedente declinar el conocimiento de la demanda reconvencional de que se trata a favor de la jurisdicción de tierras. Por lo tanto, procede la casación de la sentencia impugnada.

Sobre la solicitud de fallo directo

23) La parte recurrente plantea ante esta sede casacional que emita fallo directo para poner fin al proceso, en ese sentido, solicita que se rechace le recurso de apelación y se confirma la sentencia núm. 064-SSEN-2018-00204, dictada por el juzgado de paz de la Primera Circunscripción de Distrito Nacional.

24) Al tenor del artículo 38 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación: "Si la corte de casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo

[5] SCJ 1.ª Sala núm. 160, 27 octubre 2021, B. J. 1331.

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos".

25) En la especie, pese a que procede casar la sentencia impugnada, es importante resaltar que las disposiciones del texto legal transcrito son facultativas, es decir, que tal proceder queda a consideración de esta corte de casación; en ese sentido, esta sala no estima necesario decidir el fondo de la litis respecto de la demanda original, por lo que, procede rechazar la presente solicitud y aplicar las disposiciones del numeral V del artículo 36 de la Ley 2-23, el cual dispone: "Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría"; valiendo dispositivo.

26) De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 36, párrafos III y V de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, procede colocar a las partes en el estado en que se encontraban antes de la sentencia casada y enviar el asunto ante otra jurisdicción, sala o composición de la misma categoría que el tribunal *a quo*.

27) Al tenor del artículo 55, numeral 2, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas por efecto de la casación de la sentencia, a raíz de la violación de una regla procesal cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces.

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

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 10, 19, 21, 26, 29 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 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: PRONUNCIA EL DEFECTO de la parte recurrida, [redacted].

SEGUNDO: CASA la sentencia civil núm. 036-2024-SSEN-00102, dictada el 14 de febrero de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

SCJ-PS-26-1999
Exp. núm. 064-18-00038 (2025-R0741321)
Partes: Investment Yocahu, [redacted]. vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago/Reconvencional en nulidad de contrato
Decisión: DEFECTO/ CASA con envío
Ponente: [redacted]

TERCERO: COMPENSA las costas procesales.

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.*