



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **20 de diciembre de 2024**, año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por PER3 quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Freddy Mateo Calderón y Newton Ramsés Taveras Ortiz, de generales que constan anotadas en el expediente.

Figura como parte recurrida PER4 quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Lcda. Rosa K. Maldonado P., de generales que constan anotadas en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2023-SSEN-00504, de fecha 10 de octubre de 2023, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Primero: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor PER5 contra la sentencia civil núm. 036-2022-SSen-01407 dictada en fecha 2 de agosto de 2022 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. En consecuencia, confirma la sentencia apelada. Tercero: Condena al señor PER5 al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en favor y provecho de la licenciada Rosa K. Maldonado P. quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Dentro de los que se destacan: a) memorial de casación depositado en fecha 13 de febrero de 2024; b) acto núm. 110-2024, de fecha 15 de febrero de 2024, instrumentado por el ministerial Félix Ariel Santana Reyes, contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 21 de febrero de 2024; c) memorial de defensa con constitución de abogado, depositado en fecha 22 de febrero de 2024; d) acto núm. 114/2024, de fecha 29 de febrero de 2024, instrumentado por el ministerial Héctor A. López Goris, contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado en fecha 7 de marzo de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente PER6

y como parte recurrida PER7 Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos contenidos en ella, se advierte lo siguiente: **a)** en fecha 2 de mayo de 2019, el recurrido (*propietario*) y el recurrente (*inquilino*) suscribieron un contrato de alquiler, el cual tendría una vigencia de 2 años a partir de la firma; **b)** el recurrido incoó una demanda en resciliación de contrato de alquiler por la llegada al termino y desalojo contra el recurrente, argumentando que éste había incumplido su obligación de entregar el inmueble alquilado, no obstante los requerimientos realizados. Esta demanda fue acogida mediante la sentencia civil núm. 036-2022-SSen-01407, de fecha 2 de agosto de 2022, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, jurisdicción que ordenó la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y el desalojo del inquilino del inmueble; **c)** el demandado interpuso un recurso de apelación contra dicha decisión, el cual fue rechazado conforme a los motivos que constan en el fallo ahora impugnado en casación.

Medios de casación



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero**: errónea interpretación y aplicación del alcance y naturaleza jurídica de la tácita reconducción; **segundo**: errónea interpretación de los artículos 1156 al 1164 del Código Civil, del contrato y del comportamiento de las partes; **tercero**: violación al artículo 1146 del Código Civil; **cuarto**: errónea interpretación y desnaturalización de los hechos; **quinto**: carencia de motivos.

Sobre el interés casacional

3) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

4) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: i) interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; ii) interés casacional presunto aplicable a un glosario de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10¹; y, iii) interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

5) La parte recurrente ha invocado en su primer, cuarto y quinto medio de casación errónea interpretación y aplicación del alcance y naturaleza jurídica de la tácita reconducción, errónea interpretación y desnaturalización de los hechos y carencia de motivos, lo cual se enmarca dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis directo.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

¹ Estas materias son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; ejecución de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

6) Las infracciones procesales, han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

7) En el desarrollo de su primer y cuarto medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, el recurrente indica que la corte *a qua* fundamento su sentencia en dos puntos: (i) la llegada al término del contrato de alquiler y la notificación del propietario al inquilino de que abandone el inmueble; y (ii) que el inquilino no cumplió con su obligación de entregar el inmueble, pues se estipuló que no operaría la tácita reconducción. No obstante, alega que la alzada obvió circunstancias particulares que permitieron el perfeccionamiento de un nuevo contrato de arrendamiento, lo que se traduce en una errónea fundamentación de la sentencia emitida, además de una desnaturalización de los hechos de la causa.

8) En sustento de lo denunciado argumenta que la alzada obvió valorar que, si bien en el artículo octavo del contrato de alquiler se estipuló una duración de 2 años, en dicha cláusula la obligación de notificar la no renovación del contrato estaba únicamente a cargo de inquilino.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Sostiene que, si dicha disposición hubiera sido aprovechable para ambas partes, entonces el propietario debía haber notificado la intimación a entregar el inmueble en el plazo de 1 mes que indica dicha convención, no obstante, lo hizo mucho tiempo después. En tal sentido, alega que esto, aunado al hecho de que las partes se mantuvieron en silencio al llegar el término del contrato, pues ninguna avisó oportunamente su intención de no continuar con el contrato tal sentido, configura una tácita reconducción, es decir, un nuevo contrato de alquiler verbal regido por las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil. Esto, debido a que -según alega- el inquilino fue dejado en posesión del inmueble y el propietario continuó cobrando de forma normal el importe por la renta mensual, lo que también evidencia su intención de continuar el contrato.

9) El recurrido defiende el fallo impugnado argumentando, en síntesis, que el contenido de la cláusula octava del contrato de alquiler suscrito entre las partes es claro al establecer que, si al llegar el término las partes deciden continuar, éstas deberán suscribir un nuevo contrato, de lo contrario, el inquilino debe desocupar inmediatamente el inmueble alquilado. Que la obligación que contiene dicha cláusula a cargo del inquilino es la de notificar con un mes de anticipación su interés de suscribir el nuevo contrato, lo que no hizo; por su parte el propietario sí notificó su interés de que le fuera devuelto el local comercial arrendado, hasta



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

el punto de tener que iniciar una reclamación judicial, es decir que el único que permaneció en silencio fue el inquilino.

10) Continúa argumentando el recurrido que éste sí puso en mora al inquilino para que desocupe el inmueble a través del acto núm. 786/2021, de fecha 2 de junio de 2021, de manera que no puede operar una tácita reconducción, por aplicación de lo dispuesto por el artículo 1739 del Código Civil. Finalmente, alega la corte *a qua* no mal interpretó el contenido del artículo octavo del contrato de alquiler, pues el inquilino no debía denunciar su no intención de continuar con el contrato, sino que debía notificar si quería continuar con el alquiler y para ello debía ser suscrito un nuevo contrato de alquiler. En tal sentido, como esto no fue realizado, el propietario con todo su derecho procedió a solicitar la entrega del inmueble. Que el alegato relativo a que el propietario ha estado recibiendo las rentas del inmueble y que esto renueva lo acordado además de haberse quedado en posesión, no es cierto, pues el propietario nunca ha vuelto a aceptar las sumas de dinero del inquilino, sino que este las ha estado consignando, de forma irregular, en el Banco Agrícola.

11) En cuanto a los puntos denunciados el fallo impugnado se sustenta en los motivos siguientes:

...De las pruebas aportadas se verifica lo siguiente: a. Contrato de alquiler de fecha 2 de mayo de 2019 legalizado por el notario público de los del número del Distrito Nacional, Reynaldo José



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Ricart Guerrero por el cual el señor PER2 alquila al señor
PER5 el local comercial ubicado en la ADD1 esquina ADD2
el cual se encuentra ubicado dentro de la Parada del Sur, ADD3 Santo
Domingo. El precio mensual del alquiler es de RD\$480,000.00 correspondiente al primer año de
vigencia del contrato, reconociendo el propietario que ha recibido dichos valores y dando descargo
y finiquito legal por dicha suma. Asimismo, se hace constar que el contrato tendrá una vigencia
de 2 años a partir de su firma sin que en el mismo opera la tácita reconducción por lo que al llegar
el término si las partes deciden continuar con el mismo deberá suscribirse un nuevo contrato y,
en caso contrario el inquilino deberá desocupar inmediatamente sin requerimiento judicial (...)
Comunicación de fecha 8 de abril de 2021 por la cual el señor PER2
informa al señor PER5 que no desea renovar el contrato de alquiler de
fecha 2 de mayo de 2019 y, por ende, debe entregar el local comercial ubicado en la
ADD4 el cual se encuentra ubicado en la ADD5 O1 ADD6
del ADD7 amparándose en el artículo octavo y noveno del contrato de alquiler.
Documento con sello recibido de fecha 9 de abril de 2021 firmado Wilmanys (...) Acto número
786/2023 de fecha 2 de junio de 2021 del ministerial Agustín Villaseca Castillo, de Estrado de la
Unidad de Citaciones, Notificaciones y Comunicaciones Jurisdicción Penal de Santo Domingo,
por el cual el señor PER2 notifica al señor PER5
intimación para que en el plazo de 1 día franco entregue y desocupe el local comercial ubicado en
la ADD4 el cual se encuentra ubicado en la ADD5
O1 ADD6 del Distrito Nacional (...) En ese sentido, el hecho controvertido por las
partes radica en que el inquilino luego de habersele notificado el desinterés del propietario del
inmueble de renovar el contrato continuó ocupándolo, bajo el alegato de que la notificación del
propietario de su interés de no continuar con el contrato se produjo luego del plazo establecido,
hecho que provocó la tácita reconducción del contrato de alquiler.

12) En tal sentido, continuó motivando la alzada como sigue



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

... el artículo octavo del contrato de alquiler de fecha 2 de mayo de 2019 establece que: "este contrato tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la firma del mismo. Queda expresamente convenido y acordado entre las partes que en este contrato no operará la tácita reconducción por lo que, al llegar su término, si las partes deciden continuar con el mismo, deberán suscribir un nuevo contrato, o sea, que, a la llegada del término del presente contrato, el inquilino deberá desocupar inmediatamente sin necesidad de requerimiento Judicial, el inmueble que por este medio de alquiler". El indicado artículo octavo en su párrafo I dispone que: "en caso de que el inquilino desee suscribir un nuevo contrato de alquiler deberá notificar al propietario su interés por lo menos 1 mes de anticipación de su vencimiento. En caso de no efectuarse el nuevo contrato y el inquilino no desocupe el inmueble en cuestión a la llegada del término del presente acuerdo, deberá pagar la suma de RD\$5,000,00 como astreinte consensual diario por cada día de retardo en la entrega del mismo, una vez vencido el presente contrato y se mantenga poseyendo el inmueble sin necesidad de homologación ni liquidación a favor del propietario" (...) Los artículos 1134 y 1135 del Código Civil prevén que (...) Nuestro ordenamiento jurídico prevé diferentes maneras de poner fin a los contratos: por rescisión, cuando se persigue la nulidad; por resolución cuando ha habido incumplimiento del deudor; y por la resciliación cuando se trata de contratos que obligan a las partes a prestaciones prolongadas y que subsisten mientras una voluntad contraria no les ponga fin, sin efecto retroactivo. El artículo 1739 del Código Civil dispone que (...) En el presente caso se evidencia que las partes convinieron la no aplicación de la tácita reconducción en caso de la llegada del término, estableciendo el artículo 8 del contrato que, en caso de que el propietario quisiera dar fin al alquiler a la llegada del término debía notificarlo al inquilino, lo cual se materializó mediante comunicación de fecha 8 de abril de 2021 y el acto número 786/2023 de fecha 2 de junio de 2021 del ministerial Agustín Villaseca Castillo, de Estrado de la Unidad de Citaciones, Notificaciones y Comunicaciones Jurisdicción Penal de Santo Domingo, antes descritos. En cuanto al inquilino, el párrafo 1 del artículo 8 del contrato establece que, si desea continuar con el contrato debía notificar su intención al propietario 1 mes previo a la llegada del término, hecho de cuya materialización no consta prueba alguna en el expediente, por lo que estaba en la obligación de entregar el inmueble una vez fue notificado por el propietario de su intención de finalizar el alquiler convenido, lo cual no hizo y continuó ocupando el local alquilado. Con su accionar, el inquilino ha incurrido en una violación al contrato pues no



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

entregó el local alquilado una vez le fue notificado el desahucio ni comunicó al propietario su intención de continuar alquilándolo en el plazo de 1 mes previo a la llegada del término, que fue convenido entre las partes, razón por la cual en aplicación del artículo 1741 del Código Civil procede declarar resiliado el contrato de alquiler de fecha 2 de mayo de 2019 y, en consecuencia el desalojo inmediato del inmueble que se trata, por lo que se confirma este aspecto de la sentencia apelada.

13) De las motivaciones antes expuestas se evidencia que la alzada rechazó las pretensiones de la parte recurrente al establecer que, en el artículo octavo del contrato de alquiler suscrito entre las partes el 2 de mayo de 2019, éstas convinieron que este tendría una duración de 2 años a partir de su firma y que al llegar el término no operaría la tácita reconducción, sino que el inquilino debía desocupar el inmueble. Además, comprobó que el propietario notificó su intención de no renovar el contrato de alquiler en fecha 8 de abril de 2021 y mediante el acto núm. 786/2023 de fecha 2 de junio de 2021. En tal sentido, por aplicación de dispuesto por los artículos 1739 y 1741, declaró la resciliación del contrato de alquiler objeto de la controversia y el desalojo del propietario.

14) El punto controvertido en esta oportunidad resulta ser el determinar si, como alega la parte recurrente, la alzada desnaturalizó los hechos del caso respecto a la existencia de una tácita reconducción, o si como argumenta la parte recurrida, dicha jurisdicción actuó conforme al contenido de la convención.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

15) Ha sido juzgado que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces de fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza. Al ser invocada, esta Suprema Corte de Justicia tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance, y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas.

16) Consta en el expediente el contrato de alquiler suscrito entre las partes en fecha 2 de mayo de 2019, respecto a un local comercial ubicado en la

ADD8 cuyo artículo octavo contempla lo siguiente:

Este contrato tendrá una vigencia de dos (02) años contado a partir de la firma del mismo. Queda expresamente convenido y acordado entre LAS PARTES que en este contrato no operará la TÁCITA RECONDUCCIÓN, por lo que, al llegar su término, si las partes deciden continuar con el mismo, deberán suscribir un nuevo contrato o sea, que a la llega del término del presente contrato, EL INQUILINO deberá desocupar, inmediatamente, sin necesidad de requerimiento judicial, el inmueble que por este medio se alquila. PÁRRAFO I: en caso de que EL INQUILINO desee suscribir un nuevo contrato de alquiler, deberá notificarle a EL PROPIETARIO su interés por lo menos UN (01) MES de anticipación a su vencimiento...



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

- 17) A su vez, consta aportada una comunicación de fecha 8 de abril de 2021, suscrita por PER8 (recurrido - propietario), mediante la cual informa a PER5 (recurrente - inquilino) que no desea renovar el contrato de alquiler suscrito en fecha 2 de mayo de 2019, por ende, le solicita la entrega del local comercial alquilado, al amparo del artículo octavo y noveno del referido contrato. Asimismo, mediante acto núm. 786/2021, de fecha 2 de junio de 2021, instrumentado por el ministerial Agustín Vilaseca Castillo, el recurrido notificó al recurrente una intimación de un día franco para que entregue y desocupe el local comercial alquilado en fecha 2 de mayo de 2019, por su llegada al término.
- 18) En el caso que ocupa la atención de este plenario, el recurrido alega que si bien el artículo octavo del contrato establece un término de 2 años y que no operaría la tácita reconducción, la alzada debió tomar en cuenta el hecho de que las partes se mantuvieron en silencio al llegar el término, que el inquilino fue dejado en posesión del inmueble y que el propietario no notificó su intención de terminación, sino hasta después que ya había sido prorrogado el contrato y que siguió recibiendo los pagos.
- 19) Desde el punto de vista de la jurisprudencia francesa ha sido juzgado que: *la tácita reconducción, fundamentada en una presunción de voluntad de ambas partes, queda excluida en el caso de que la posesión continua del arrendatario se contradiga por la expresión de la voluntad del arrendador*



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

*para obtener la devolución de la propiedad alquilada*². Asimismo, el artículo 1739 del Código Civil consagra que: *cuando se haya notificado un desahucio, no puede el inquilino, aunque continúe en el disfrute de la cosa, invocar la tácita reconducción*. De la interpretación racional del texto normativo citado se deriva que la existencia de la tácita reconducción no está supeditada solo a que el inquilino continúe disfrutando de la cosa dada en alquiler, sino en la inequívoca voluntad de las partes de continuar con la relación contractual³.

20) A raíz de lo expuesto y conforme fue juzgado por la corte *a qua*, en este caso no podía operar la tácita reconducción invocada por el recurrente, el propietario notificó en dos ocasiones al inquilino, primero su intención de no renovar el contrato de alquiler de fecha 9 de mayo de 2019 y segundo, intimación a entregar el inmueble alquilado, en fechas 8 de abril de 2019 y 2 de junio de 2019, respectivamente. Es decir que, contrario a lo alegado, las partes no se mantuvieron en silencio al llegar el término del contrato, sino que el propietario explícitamente externó su deseo de no renovar la convención y de que le fuera entregado el inmueble alquilado.

21) A su vez, es importante aclarar que, según el artículo octavo, no era una obligación o prerrogativa a cargo del inquilino notificar su intención de **no renovación**, pues las partes

² Cass. Civ. 1er. 20 févr. 1996. N° 94-14737 citado en: SCJ-PS-22-0629, 28 de febrero de 2022, B.J. 1335.

³ SCJ-PS-22-0629, 28 de febrero de 2022, B.J. 1335.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

establecieron el término de su relación contractual y específicamente convinieron que no operaría una tácita reconducción. Por el contrario, lo puesto a cargo del inquilino fue: **a)** la obligación de entregar o desocupar el local dado en alquiler una vez llegado el término, o **b)** notificar su intención de suscribir un nuevo contrato, con un mes de anticipación al vencimiento. En cuanto a este último aspecto, la alzada retuvo que el inquilino no demostró haberle notificado al propietario su intención de suscribir un nuevo contrato con un mes de anticipación, como era requerido.

22) En consecuencia, los hechos establecidos como ciertos por la alzada y que sirvieron como fundamento para su decisión, no fueron desnaturalizados ni erróneamente interpretados como argumenta el recurrente, de manera que, se impone rechazar el medio analizado.

23) En un último aspecto de su memorial, el recurrente denuncia que la corte *a qua* fundamentó su decisión en supuestos no comprobados a la luz del derecho, lo que se traduce en un vicio de falta de base legal, insuficiencia de motivos, en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

24) En defensa, el recurrido argumenta que la sentencia recurrida fue bien fundamentada por la corte *a qua*, conforme a los mandatos de la ley y el ordenamiento jurídico. Sostiene que no existe ninguna violación de la ley a su cargo, sino más bien a cargo del recurrente, quien quiere



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

soslayar su derecho de propiedad al continuar ocupando un inmueble que no le pertenece, de manera ilegal.

25) Esta Sala ha juzgado que la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia⁴. En tal sentido, cuando los motivos que justifican la sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión, se incurre en falta de base legal. Este vicio proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de una impropia aplicación de los textos legales⁵.

26) En el caso que nos ocupa, por tratarse de una demanda en resciliación de contrato de alquiler por llegada al término, los jueces de fondo solo tienen la obligación de determinar el efectivo cumplimiento de la comunicación de la voluntad del propietario al inquilino de no renovar el contrato, esto así, porque el legislador tiene como fin esencial respetar el derecho

⁴ SCJ 1ra Sala núm. 167; 31 enero 2022; B.J. 1334.

⁵ SCJ-PS-23-1122, 31 mayo 2023; B. J. 1350.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

fundamental de propiedad que tiene todo propietario sobre su inmueble, cuyo derecho solo puede ser limitado por causa de utilidad pública o de interés social⁶, lo que no es el caso.

27) El fallo impugnado está compuesto por la valoración de los elementos probatorios aportados por las partes, los cuales permitieron a la alzada fijar los hechos del caso. En esencia, que las partes suscribieron un contrato de alquiler de local comercial el 2 de mayo de 2019, con una duración de 2 años en el cual no operaría la tácita reconducción, sino que el inquilino debía desocupar el inmueble o, si notificar su intención de suscribir un nuevo contrato con un mes de anticipación al vencimiento. Además, la alzada comprobó que en fecha 8 de abril de 2021 y 9 de junio de 2021, el propietario notificó al inquilino su deseo de no renovar el contrato de alquiler, así como una intimación a entregar el local comercial alquilado. En consecuencia, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1134, 1135, 1739 y 1741 del Código Civil, declaró la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y rechazó el recurso de apelación del cual se encontraba apoderada.

28) Estas motivaciones son coherentes, suficientes y precisas, de las cuales se desprende que están presentes los elementos de hecho y derechos necesarios para justificar el dispositivo, permitiendo a esta Corte de Casación ejercer su función de control de legalidad del fallo

⁶ SCJ 1ra Sala núm. SCJ-PS-23-1149, 31 mayo 2023, B. J. 1350.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

impugnado. En tal sentido, procede desestimar el medio analizado por no verificarse la infracción procesal denunciada.

En cuanto al interés casacional objetivo

29) El interés casacional objetivo se determina de acuerdo con lo indicado en el artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia, interés que deberá invocar y acreditar de manera individual la parte recurrente, antes de sus medios de casación, justificando la necesidad de fijación o unificación de la doctrina jurisprudencial.

30) En la contestación que nos ocupa, la parte recurrente invoca en su segundo y tercer medio de casación errónea interpretación de los artículos 1146, 1156 al 1164 del Código Civil. Sin embargo, en su memorial de casación el recurrente no ha presentado argumentos tendentes a acreditar la existencia de un interés casacional objetivo en dichos medios, conforme lo exigido en el artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; razón por la cual procede declarar dichos medios inadmisibles por falta de interés casacional y por vía de consecuencia, rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

31) De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, por



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

haber sucumbido en sus pretensiones y ordenar su distracción a favor de los abogados constituidos de la recurrida, quienes así lo han solicitado.

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, los artículos 4 y 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08; 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; artículos 1739, 1156 al 1164 artículo del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER9

contra la sentencia civil núm. 1303-2023-SSSEN-00504, de fecha 10 de octubre de 2023, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.



PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-24-2712

Exp. núm.: 2021-0001662

Partes: PER1

vs. PER2

Materia: Resciliación de contrato de alquiler por llegada al término y desalojo

Decisión: RECHAZA

Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de la abogada constituida de la parte recurrida, Lcda. Rosa K. Maldonado P., quien afirma haberlas avanzado.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA

Justiniano Montero Montero

Vanessa E. Acosta Peralta

Samuel Arias Arzeno

Pilar Jimenez Ortiz

Cesar J. Garcia Lucas

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:

<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/HO3Y-XISS-F6DL-YY0E>

