

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0949/25

Referencia: Expediente núm. TC-04-2025-0297, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por la Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., contra la Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Fidias Federico Aristy Payano, Alba Luisa Beard Marcos, Manuel Ulises Bonnelly Vega, Sonia Díaz Inoa, Army Ferreira, Amaury A. Reyes Torres, María del Carmen Santana de Cabrera y José Alejandro Vargas Guerrero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

I. ANTECEDENTES



1. Descripción de la sentencia recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La decisión objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional es la Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), cuyo dispositivo reza de la siguiente manera:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., contra la sentencia civil núm. 1860-2022-ECIV-00855 de fecha 28 de abril de 2023, dictada por Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales a favor de los abogados de la parte recurrida, Lcdos. Bolívar Polanco Taveras y Johanna Margarita Peguero Hubiera, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

La citada sentencia fue notificada a la parte recurrente, Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., mediante Acto núm. 287/2024, del veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Wander M. Sosa Morla, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís.

2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La recurrente, Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., interpuso el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional mediante



escrito depositado en el Centro de Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia el once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024), recibido en la Secretaría de este Tribunal Constitucional el primero (1ero.) de abril de dos mil veinticinco (2025).

El recurso anteriormente descrito fue notificado a la parte recurrida, empresa Los Turritos, S.R.L., el veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024) mediante el Acto núm. 438/2024, instrumentado por el ministerial Benjamín Ortega de la Rosa, alguacil de estrados del Juzgado Especial de Tránsito de Higüey, Distrito Judicial de La Altagracia.

3. Fundamentos de la sentencia recurrida

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia fundamentó su decisión, esencialmente, en las siguientes consideraciones:

- 11) La parte recurrente propone como medios de casación, los siguientes, **primero:** violación de los arts. 68 y 69 de nuestra carta magna vigente en lo referente a que el juez inobservó su competencia y menos las pruebas; Y (sic) omisión de estatuir, motivos vagos e imprecisos; **segundo:** falta de base legal; tercero: violación al derecho de defensa; **cuarto:** desnaturalización de los hechos y documentos de la causa.; quinto: violación a la ley; **sexto:** violación a la Constitución y leyes adjetivas.
- 12) En sustento de su primer, segundo aspecto del segundo medio, tercero, quinto y sexto medio de casación reunidos para su examen por su estrecha vinculación; que la parte recurrente argumenta, lo siguiente: el juez de primer grado como tribunal de alzada no respondió los incidentes planteados; no emitió motivos serios, legítimos y suficientes para justificar su decisión, pues no valoró todas las pruebas



aportadas con lo cual incurrió en la violación al art. 141 del Código de Procedimiento Civil; a su vez, vulneró su derecho de defensa, el principio de igualdad, el debido proceso y la tutela judicial efectiva consagrada en los arts. 68 y 69 de la Constitución. De igual forma, la corte hizo una exposición incompleta de los hechos y no establece la norma jurídica aplicada.

13) El recurrido alega en defensa de la sentencia, que la misma contiene las conclusiones de las partes; el recurrente participó en todas las audiencias incluso solicitó comunicación de documentos, por lo que no se han vulnerado sus derechos y no planteó incidentes que tengan que ser respondidos por el tribunal.

14) Esta Corte de Casación ha comprobado que la parte hoy recurrente, demandada original, concluyó en la última audiencia celebrada por la alzada de la siguiente manera: "Primero: Que se acojan todas y cada una de las conclusiones vertidas en el acto número 2148/202, de fecha 17/12/2022, del ministerial Benjamín Ortega de la Rosa, las cuales se describen de la manera siguiente: Primero: De manera principal, declarar la nulidad absoluta y radical de la sentencia No., formal recurso de apelación contra la sentencia No. 188-2021-SCIV-00119, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), dictada por el Juzgado de Paz del municipio de Higüey, por contener violaciones y vicios procesales de orden y naturaleza constitucional; Segundo: Subsidiariamente, y solo para en el improbable caso de que no sea acogida la excepción de nulidad que antecede, entonces en cuanto a la forma, admitir y declarar bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por este mismo acto; Tercero: Revocar y/o infirmar la sentencia No., formal recurso de apelación contra la sentencia No. 188-2021-SCIV-00119, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021),



dictada por el Juzgado de Paz del municipio de Higüey, así impugnada; Cuarto: Que este honorable en calidad de Tribunal de Alzada, obrando su propia autoridad y contrario imperio: a) Rechace la demanda en resciliación de contrato de alquiler, desalojo y cobro de pesos, por absurda, increíble, improcedente, mal fundada y carente de toda base jurídica; b) Condene a Los Turritos, SRL, al pago de las costas del procedimiento y ordenar que las mismas sean distraídas a favor y provecho del Lic. Ricardo Santos pereza, abogado que afirma haberla avanzado en su totalidad" (sic). Segundo: Que se nos otorgue un plazo de 15 días para el depósito de escrito justificativo de conclusiones."

15) Con respecto a la falta de estatuir con relación a las conclusiones, es preciso indicar, que es jurisprudencia constante que el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes. En ese tenor, el Tribunal Constitucional en su sentencia núm. TC/0187/20, de fecha 14 de agosto del 2020 que: "la omisión o falta de estatuir surge cuando un tribunal no responde a las conclusiones formuladas por las partes, lo cual implica una violación al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 69 de la Constitución".

16) Esta Primera Sala ha verificado, que la parte recurrente no planteó incidentes ante la alzada, sino que concluyó directamente al fondo de la contestación al solicitar en primer término la nulidad de la sentencia impugnada por vicios procesales en que discurrió el tribunal de primer grado y, en segundo lugar, revocar el fallo y rechazar la demanda inicial, son aspectos que no constituyen planteamientos incidentales. Por el contrario, esta Corte de Casación ha verificado del examen de la sentencia, que el juez de primer grado, actuando como tribunal de alzada, examinó las conclusiones, pretensiones y pruebas aportadas de



la cual determinó la legalidad del fallo apelado y la regularidad constitucional del procedimiento ante esa instancia, por tanto, no incurrió en el vicio alegado.

- 18) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación que por motivación se entiende aquella en la cual el tribunal expresa de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o, en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas o idóneas para justificar una decisión¹.
- 19) Esta Primera Sala ha podido verificar, que el juez de primer grado, actuando como alzada, describió los contratos de arrendamiento objeto de la demanda, todos suscritos por la entidad Los Turritos, S. R. L., en su calidad de propietaria y Constructora Santo Domingo, COSAD, S. R. L., en su condición de inquilina; los cuales son los siguientes: a) el primero de fecha 1.º de julio de 2019, sobre los locales 205-B, 206 y 207, arrendado por la suma de US\$1,200.00; b) el segundo convenido el 1. de agosto de 2019, con relación al apartamento 301, este último destinado a vivienda con un pago mensual de US\$720.00 y c) el tercero suscrito el 1.º de noviembre de 2019, sobre el local 205-A, alquilado por un costo mensual de US\$ 400.00, todos ubicados en la Playa Mayoral, avenida España, municipio de Verón, provincia La Altagracia.
- 20) Esta Primera Sala Luego de examinar las piezas señaladas, el juez de primer grado, actuando como tribunal de alzada constató, -contrario había verificado el juez de paz-, que la suma adeudada por alquileres vencidos y no pagados ascienden a la suma de US\$104,261.77 y no

¹ SCJ, 1. ^a Sala, núm. 68, 26 septiembre 2012, B.J. 1222.



como estableció de forma errónea en la cantidad de US\$148,118.36. Además, acreditó, que por desliz había resultado condenado el representante legal de la hoy recurrente cuando no había suscrito a título personal los convenios mencionados, por lo que procedió a su exclusión.

- 21) Esta Primera Sala de la Suprema estima, que el juez de primer grado actuando como tribunal de alzada examinó las conclusiones, pretensiones y pruebas aportadas de las cuales comprobó: a) la existencia de los contratos de alquiler entre las partes y b) el hoy recurrente no alegó como tampoco demostró haber cumplido con su obligación de pago ante dicha jurisdicción.
- 22) En otro orden, esta Corte de Casación ha acreditado que se ha salvaguardado el derecho de defensa del actual recurrente, que no es más que asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso e impedir que se impongan limitaciones a una de las partes que puedan desembocar en una situación de indefensión que contravenga las normas constitucionales. En ese tenor, se produce un estado de indefensión cuando la inobservancia de una norma procesal provoca una limitación real y efectiva del derecho de defensa, que origina un perjuicio, al colocar en una situación de desventaja a una de las partes², cuestión que no se ha suscitado en la especie.
- 23) La parte recurrente aduce, que el juez de primera instancia compensó las costas del procedimiento cuando pidió la condenación de su contraparte, afectando así el salario que es un derecho fundamental.

² SCJ, 1^a Sala núm. 251, 31 mayo 2013, B.J. 1230.



- 24) La última parte del art. 131 del Código de Procedimiento Civil señala, lo siguiente: "[...]. Los jueces pueden también compensar las costas, en el todo o en parte, si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, o cuando concedan un plazo de gracia a algún deudor."
- 25) Esta Sala ha acreditado, que la alzada luego de examinar las pretensiones y pruebas aportadas acogió en parte el recurso de apelación, en consecuencia, modificó el ordinal segundo de la sentencia apelada en lo relativo a las sumas adeudadas y excluyó de la condena a Zacarías Brito Pinales, por no haber suscrito a título personal los contratos de arrendamiento; y la confirmó en sus demás aspectos.
- 26) En virtud del texto legal citado, el juez de primer grado procedió a compensar las costas del procedimiento pues ambas partes habían sucumbido en algunos puntos de sus pretensiones; por tanto, con dicho accionar aplicó la disposición legal que rige en ese contexto, lo que no implica una violación a su derecho fundamental, pues, el letrado cobrará por las gestiones legales realizadas en provecho de su cliente. Por lo que los vicios procesales alegados deben rechazarse.
- 27) En sustento del primer aspecto de segundo medio y el cuarto medio de casación analizados en su conjunto por la solución que se adoptará, la parte recurrente aduce, que la alzada no examinó la calidad para actuar en justicia. Desnaturalizó los hechos por falta de valoración de la prueba.
- 28) Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia considera, que dichos aspectos no presentan interés casacional presunto debido a lo siguiente: **a)** no constituyen infracciones procesales; **b)** la parte



recurrente no ha invocado y demostrado -como tampoco esta Sala ha advertido- una de las causas establecidas en el art. 10 numeral 3 en sus literales a, b y c; c) la corte pondera y evalúa -conforme a su poder soberano el conjunto de los elementos probatorios aportados salvo desnaturalización grosera y evidente que pueda retenerse a primera vista en esta fase de admisión, cuestión que no se evidencia en la especie; d) no se invoca, como tampoco se demuestra, una violación burda a la regla de la carga de la prueba y e) la sentencia impugnada no decidió inaplicar una norma inconstitucional en dichos aspectos.

29) Del contenido de los medios desarrollados no se retiene su notable transcendencia con los objetivos del recurso de casación referentes a cumplir con sus (sic) finalidad: nomofiláctica³ (art. 1 Ley 2-23), uniformizadora⁴ (art. 9 Ley 2-23) y dikelógica (art. 38 Ley 2-23), en especial, los dos primeros que son mecanismos de unificación de la jurisprudencia nacional a fin de mantener la seguridad jurídica.

30) En ese orden, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia estima, que los agravios invocados por el recurrente contenidos -a su decir- en la decisión impugnada no presentan interés casacional y trascendencia jurisprudencial de alcance en cuanto al interés general, ya que, no pueden ser utilizados como sustento para dar respuesta a un gran número de litigios que pudieren resultar similares; como tampoco crean jurisprudencia o modifican el criterio inveterado de este tribunal, por tanto, dichos vicios resultan inadmisibles al no superar la fase de admisión.

³ En cuanto a la correcta aplicación e interpretación unívoca del derecho.

⁴ Es decir, de unificación de los criterios jurisprudenciales.



- 31) En consecuencia, esta Primera Sala no procederá a conocerlos en cuanto al fondo por el efecto propio de las inadmisibilidades al tenor de lo dispuesto en el art. 44 de la Ley núm. 834-78; que esta solución vale decisión sin que sea necesario hacerlo constar en el dispositivo de más adelante.
- 32) Esta Corte de Casación estima, que el juzgado de primera instancia, actuando como tribunal de alzada, proporcionó en su decisión motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican satisfactoriamente su fallo en aplicación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es decir, contiene los fundamentos de hecho y de derecho que le sirven de sustento lo que ha permitido a esta Primera Sala ejercer su poder de control, en consecuencia, procede rechazar el recurso de casación.

4. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrente en revisión

La parte recurrente, Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., pretende que sea anulada la sentencia impugnada, entre otras, por las siguientes razones:

EN MERITO: A que el demandante en lo relativo a los primeros actos del procedimiento violo en primer grado, violando con ello la regla al juez dale los hechos que él se encarga del derechos todas vez que el código civil en su articulos 2277 establece la prescripción para la renta lo que estamos frente a una demanda prescripta y los jueces de ninguno de los tres grado se pronuncian al respetos dando con ellos, primero mala aplicación del derechos, segundo limitación del alcances de la pruebas, tercero violación al derecho defensa cuarto mala interpretación de la leyes, quinto procesos conocidos sin la aplicación de la regla conocidas por nuestro derechos, sexto inobservancia a las reglas de competencia de orden públicos, séptimo prisión del espíritu



de la ley por desconocimiento atándolo con tal prisión para lograr la no aplicación de las reglas propias para el desempeño de la vida en la comunidad de manera prudente y en igualdad, todo ello en una Franca y vil violación al Debido Proceso, y la Tutela Judicial Efectiva, lo que indefectiblemente está sancionado por los artículos 68 y 69 de nuestra Carta Fundamental; (sic)

EN MERITO: A que la sentencia fue obtenida mediante un procedimiento plagado de irregularidades que atentan contra el derecho de defensa, de mara que el procedimiento mediante la cual se obtuvo fue llevado de manera subrepticia, siendo juzgada CONSTRUCTORA SANTO DOMINGO, COSAD, S.R.L. En un estado de indefensión. (sic)

EN MERITO: Que de una manera abusiva se establecieron montos de arrendamiento que atentan principio contra proporcionalidad, ya que se estableció ilusamente y de manera unilateral una abrumadora suma totalmente incongruente con la realidad del con la renta en ese lugar, lo que además entra en una rampante contravención con la Ley Sobre Protección al Consumidor No. 358-05; y más aún al analizar el Art. 2277.- (Modificado por la Ley 585 del 24 de octubre de 1941, G. O. 5661). Los réditos de rentas perpetuas y vitalicias, los de pensiones alimenticias, los alquileres de casas y el precio del arrendamiento de bienes rurales, los intereses de sumas prestadas, y generalmente, todo lo que se paga anualmente o en plazos periódicos más cortos, prescriben por tres años. Donde tanto los tribunales de primer, segundo y tercer grado no se refirieron a tal prescripción que es de orden publica que puede ser pronunciada de oficio. (sic)



EN MERITO: Que es claro y evidente, tanto en Doctrina como en Jurisprudencia actuando en consonancia con la Ley, que el que abusa de la vía del Derecho, y a raíz de esto ocasiona un daño, está en la obligación de repararle o resarcirle compensatoriamente el menoscabo que haya experimentado la víctima. (sic)

EN MERITO: Que en la especie se impone poner al desnudo los documentos que no fueron tomado en cuenta por ningunos de los difrente grados de los tribunales y mas por el muy contrario caso solo se destapan a decir no se demostro el pago usadon como acopio el articulo del codigo civil es decir el 1315, y solo hechando de lado, los depositos hecho por las empresa CONSTRUCTORA SANTO DOMINGO. (sic)

[...]

EN MERITO: A qué asimismo, se impone acotar que ya el Tribunal Constitucional, a través de Sentencia exhortativa TC; a establecido sobre el derecho a la vivienda y demás agravios denunciados en el recurso de casación, transcrito en esta revisión constitucional, donde la suprema corte de justicia comete los mismo grosero, pero mas graves aun al no garantizar derechos fundamentales, que nuestra constitución de manera sigilosa lo llama hacer celosa y más por el contrario solo se destapa justificando de manera vacía y peor abusiva, cometiendo errores groseros del tipo: Procesar, omitivo, constitucional y sustancia. (sic)

EN MERITO: Que el derecho a recurrir es un derecho y es a la vez una garantía fundamental, y en la especie, se impone acotar, que los derechos y garantías fundamentales cuando han sido vulnerados puede ser propuesta su inconformidad constitucional para casos específicos,



a contrapelo de que hayan precedentes que en casos análogos y/o generales que hayan decretado una inconstitucionalidad diferida, pues los derechos y garantías fundamentales después que han sido revelados y juzgados, y también comprobados son impostergables, pues no es legal mantenerlo en vilo, ya que atenta contra el sentido deóntico que caracteriza e identifica la norma constitucional, y se cometería un terrorismo jurídico, mantener en una inminencia normativa la inconstitucionalidad de una norma en contraposición a las disposiciones de la Carta Sustantiva de la Nación.

5. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrida en revisión

La parte recurrida, empresa Los Turritos, S.R.L., depositó su escrito de defensa ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el veintiuno (21) de mayo de dos mil veinticuatro y fue recibido por la Secretaría Legación Norte del Tribunal Constitucional el día primero (1ero.) de abril de dos mil veinticinco (2025), en el que pretende que esta sede constitucional declare, de manera incidental, inadmisible el recurso de revisión y de manera subsidiaria, que se rechace, en atención a los siguientes argumentos:

ATENDIDO 23-: A que los recursos de revisión de decisiones jurisdiccionales para que sean admisible deben cumplir con unos requisitos establecidos por la ley, específicamente por el articulo 53 y 100 de la Ley 137-11, y los mismos deben ser especialmente trascendente y relevante, y significa esto, que el recurso debe platear temas que el Tribunal constitucional no haya resuelto o que el mismo venga a dar un giro al sentido jurisprudencial que ha venido indicando el tribunal constitucional en sus decisiones.

Y en el caso de la especie honorables magistrados, el recurrente no ha mostrado y tampoco especificado la especial trascendencia y relevancia



que implicaría conocer su recurso, todo lo contrario, en su recurso el mismos platea los temas de marea vaga y ambigua, por lo que dicho recurso debe ser declarado inadmisible por no cumplir el mismo con los requerimientos de la ley 137-11, específicamente en sus artículos 53 y 100.

ATENDIDO 27-: A que los contratos de arrendamiento y/o alquiler conforme al artículo 1714 del código civil pueden ser hechos verbales o escritos:

ATENDIDO :28- A que el derecho de propiedad conforme a lo estipulado por los artículos 51 de la Constitución, y sus numerales, y el 544 del Código Civil, es el derecho que tiene su titular de gozar, disfrutar y disponer de la cosa del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ese derecho un uso prohibido por la ley;

ATENDIDO 29-: A que el artículo 1134, del Código Civil Dominicano, instituye el aforismo jurídico Pacta Sunt Servanda, (Los contratos están para cumplirse), el cual enarbola en sus predicas que "Las convenciones legalmente formadas, tienen fuerza de Ley entre las partes que las hayan pactado y que solo pueden ser revocadas por aquellas causales pre-establecidas en la Ley;

ATENDIDO 30-: A que todo aquel que sucumbe en justicia está en la obligación de soportar el pago de las costas del proceso y la parte que resulte gananciosa podría solicitar que las mismas sean distraídas en su provecho;

[...]



6. Documentos depositados

Los documentos más relevantes depositados en el trámite del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional son los siguientes:

- 1. Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.
- 2. Acto núm. 287/2024, del veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Wander M. Sosa Morla, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís.
- 3. Acto. núm. 438/2024, del veintidós (22) de abril de dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por por el ministerial Benjamín Ortega de la Rosa, alguacil de estrados del Juzgado Especial de Tránsito de Higuey, Distrito Judicial de la Altagracia.
- 4. Instancia contentiva del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, del once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024), depositada en el Centro de Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia, recibida en la Secretaría del Tribunal Constitucional el primero (1ero.) de abril de dos mil veinticinco (2025).
- 5. Escrito de defensa del veintiuno (21) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), depositado por la empresa Los Turristos, S.R.L., en la Secretaría del Tribunal Constitucional.



II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

Conforme a la documentación depositada en el expediente y a los hechos invocados, la sociedad comercial Los Turritos, S.R.L., interpuso una demanda en resciliación de contratos de alquiler por falta de pago y desalojo contra la Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., la cual fue acogida mediante Sentencia núm. 188-2021-SCIV-00119, del veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), dictada por el Juzgado de Paz del Municipio Higüey, provincia La Altagracia, que ordenó la resciliación de los contratos de alquiler, condenó al pago de ciento cuarenta y ocho mil ciento dieciocho dólares con treinta y seis centavos (\$148,118.36), por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más aquellos que venzan en el transcurso de la demanda, y ordenó el desalojo de los inmuebles.

La Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L. interpuso un recurso de apelación contra dicho fallo, ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, que a través de la Sentencia Civil núm. 1860-2022-ECIV-00855, dictada el veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023), acogió en parte el recurso, excluyó al representante legal de la empresa, modificó el monto condenatorio y ordenó el pago de la suma de ciento cuatro mil doscientos sesenta y un dólares con setenta y siete centavos (\$104,261.77), y confirmó en sus demás aspectos la sentencia apelada.

Este fallo fue objeto de impugnación por parte de la Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., ante la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que mediante la Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, del veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), rechazó el recurso de casación;



decisión que es objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.

8. Competencia

Este Tribunal Constitucional es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud de lo que disponen los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

9. Sobre la admisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

- 9.1. Este Tribunal Constitucional estima que el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional resulta admisible, atendiendo a los siguientes razonamientos:
- 9.2. Antes de abordar la cuestión relativa a la admisibilidad del presente recurso, conviene precisar que, conforme a los numerales 5 y 7 del artículo 54 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional, en principio, debe dictar dos decisiones diferenciadas: a) una para pronunciarse sobre la admisibilidad o no del recurso y b) otra para resolver el fondo de la revisión constitucional, en caso de declararse admisible. No obstante, mediante la Sentencia TC/0038/12, del trece (13) de septiembre de dos mil doce (2012), se estableció el criterio de unificar ambas fases en una sola decisión, en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal.
- 9.3. Este lineamiento ha sido reiterado en diversas decisiones, tales como las Sentencias TC/0059/13, del quince (15) de abril de dos mil trece (2013); TC/0209/13, del quince (15) de noviembre de dos mil trece (2013); y



TC/0134/14, del ocho (8) de julio de dos mil catorce (2014), criterio que igualmente se aplica en el presente caso.

- 9.4. De conformidad con los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley núm. 137-11, corresponde al Tribunal Constitucional revisar aquellas decisiones judiciales que hayan adquirido la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada y que se hayan dictado con posterioridad al veintiséis (26) de enero de dos mil diez (2010). Este presupuesto se cumple en la especie, ya que la sentencia objeto de revisión constitucional, núm. SCJ-PS-23-2835, fue emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), sin que existan recursos jurisdiccionales ordinarios o extraordinarios pendientes contra ella.
- 9.5. En lo que respecta al plazo, el artículo 54 de la Ley núm. 137-11 establece que el recurso de revisión debe interponerse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación de la resolución impugnada, siendo este plazo franco y calendario. Así lo ha precisado el precedente sentado en la Sentencia TC/0143/15, del primero (1ero.) de julio de dos mil quince (2015).
- 9.6. En el caso que nos ocupa, la sentencia impugnada fue notificada a los recurrentes mediante Acto núm. 287/2024, del veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Wander M. Sosa Morla, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís. El recurso fue interpuesto el once (11) de abril del mismo año, es decir, a los veintiún (21) días de haberse producido la notificación, lo que demuestra el cumplimiento del plazo legal.
- 9.7. En otro orden, la parte recurrida solicita declarar inadmisible el recurso de revisión por no satisfacer los requisitos establecidos en los artículos 53 y 100 de la Ley núm. 137-11.



- 9.8. En ese tenor, procede analizar el recurso a la luz de lo previsto en el artículo 53 y sus numerales de la Ley núm. 137-11, que facultan la revisión constitucional únicamente en los siguientes supuestos:
 - 1) cuando la decisión declare inaplicable por inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza; 2) cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional; 3) cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental, siempre que concurran y se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:
 - a) Que el derecho fundamental vulnerado se haya invocado formalmente en el proceso, tan pronto quien invoque la violación haya tomado conocimiento de la misma.
 - b) Que se hayan agotado todos los recursos disponibles dentro de la vía jurisdiccional correspondiente y que la violación no haya sido subsanada.
 - c) Que la violación al derecho fundamental sea imputable de modo inmediato y directo a una acción u omisión del órgano jurisdiccional, con independencia de los hechos que dieron lugar al proceso en que dicha violación se produjo, los cuales el Tribunal Constitucional no podrá revisar.
- 9.9. En el presente caso, los recurrentes invocan la violación al derecho de defensa, así como a las garantías fundamentales a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, por lo que se está en presencia de la causa de revisión establecida en el artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11.
- 9.10. En su Sentencia TC/0123/18, del cuatro (4) de julio de dos mil dieciocho (2018), este tribunal unificó el criterio relativo a la valoración de los requisitos de admisibilidad contemplados en el artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11,



precisando que tales requisitos se consideran cumplidos o incumplidos tras un examen concreto de cada caso. Así, se entenderán satisfechos cuando el recurrente no disponga de más recursos contra la decisión o cuando la invocación del derecho supuestamente vulnerado se haya formulado en la única o última instancia. Este criterio no implica un cambio de jurisprudencia, pues se mantiene la esencia del precedente que excluye declarar inadmisible un recurso si el derecho fue invocado en última o única instancia, o si no existen recursos para remediar la lesión.

- 9.11.En la especie, los literales a), b) y c) del artículo 53.3 se encuentran satisfechos, toda vez que la alegada vulneración a los derechos a la defensa, a la tutela judicial efectiva y al debido proceso fue denunciada ante la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; no existen recursos ordinarios que permitan subsanar la violación; y la conculcación se atribuye directamente a dicho órgano jurisdiccional, por omitir la debida protección de los derechos invocados. Dado lo anterior, se rechaza el pedimento que sobre el particular planteó la parte recurrida, empresa Los Turritos, S.R.L.
- 9.12. El párrafo del artículo 53.3 de la Ley núm. 137-11 exige, además, que el recurso tenga especial trascendencia o relevancia constitucional. Sobre este aspecto, la Sentencia TC/0007/12, del veintidós (22) de marzo de dos mil doce (2012), identificó los supuestos que justifican este requisito:
 - 1. La existencia de conflictos sobre derechos fundamentales respecto de los cuales el Tribunal Constitucional no haya fijado criterio;
 - 2. la incidencia de cambios sociales o normativos que modifiquen el contenido de un derecho fundamental, ameritando la revisión de principios previamente establecidos;
 - 3. la necesidad de reorientar o redefinir interpretaciones jurisprudenciales que vulneren derechos fundamentales;



- 4. la introducción de un problema jurídico de trascendencia social, política o económica cuya resolución contribuya a preservar la supremacía constitucional.
- 9.13. En atención a lo anterior, este tribunal estima que el presente recurso reviste especial trascendencia constitucional, al permitir profundizar en el desarrollo jurisprudencial relativo a los derechos a la tutela judicial efectiva, al debido proceso y a la defensa, en el contexto de un proceso civil vinculado a una demanda en resciliación de contratos de alquiler por falta de pago y desalojo. Por tanto, se rechaza el pedimento de la parte recurrida, empresa Los Turritos, S.R.L., sobre la falta de trascendencia o relevancia constitucional y, por consiguiente, se admite a trámite y se procede al examen del fondo.

10. Sobre el fondo del recurso de revisión constitucional

10.1. El caso que nos ocupa se circunscribe en una demanda en resciliación de contratos de alquiler por falta de pago y desalojo incoada por Los Turritos, S.R.L., contra la Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., donde el Juzgado de Paz del Municipio Higüey acogió la demanda y ordenó la resciliación de los contratos de alquiler y el pago de la suma de lo adeudado, por un total de ciento cuarenta y ocho mil ciento dieciocho dólares con treinta y seis centavos (\$148,118.36), así como el desalojo de los inmuebles, por medio de la Sentencia núm. 188-2021-SCIV-00119. En contra de esta decisión, Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L. apeló ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, que a través de la Sentencia Civil núm. 1860-2022-ECIV-00855, acogió en parte el recurso y modificó el monto condenatorio, fijándolo en ciento cuatro mil doscientos sesenta y un dólares con setenta y siete centavos (\$104,261.77). Esta decisión fue objeto de un recurso de casación que fue rechazado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante la Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835.



- 10.2. En virtud de lo anterior, este Tribunal Constitucional ha sido apoderado de un recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional radicado por la razón social Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., que procura la anulación de la aludida sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, por vulnerar, presuntamente, los derechos y garantías fundamentales a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, consagrados en los artículos 68 y 69 de la Constitución.
- 10.3. Al respecto, el artículo 69 de la Constitución establece que toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso, conformado por ciertas garantías mínimas. Es así, que el Estado debe reconocer y procurar su cumplimiento por tener una función social que implica obligaciones (TC/0327/24).
- 10.4. Sobre ese particular, esta sede constitucional ha expresado en su Sentencia TC/0421/23, del tres (3) de julio de dos mil veintitrés (2023), que:

El derecho y la garantía a la tutela judicial efectiva y al debido proceso consagrados en el artículo 69 de la Constitución, tal como ha señalado este tribunal, entre otras, en su Sentencia TC/0169/16, del doce (12) de mayo de dos mil dieciséis (2016), se configura como un derecho fundamental que pretende el cumplimiento de una serie de garantías que permiten a las partes envueltas en un litigio apreciar que se encuentran en un proceso en el que las reglas del juego son limpias.

10.5. Asimismo, ha indicado mediante la Sentencia TC/0655/24, del trece (13) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), que:

La tutela judicial efectiva comprende el derecho al acceso a la justicia, a no sufrir indefensión, a obtener una decisión motivada, a utilizar los



recursos previstos por las leyes y a la ejecución de resoluciones que no sean susceptibles de recurso alguno; derechos cuya protección exigen del juez la observancia de las garantías mínimas del debido proceso, como son el derecho a la imparcialidad del juez, a la publicidad del proceso, a la asistencia de abogado, el desarrollo de la causa sin dilación alguna y a la utilización de los medios de prueba disponibles para la defensa del recurrente.⁵

- 10.6. La parte recurrente, como argumento base de su escrito introductorio, alega que en el proceso se evidencia el cobro de lo indebido, dando lugar a un enriquecimiento sin causa, en razón de que la deuda alegada por la parte recurrida, empresa Los Turritos S.R.L., estaba prescrita conforme a las disposiciones establecidas en el artículo 2277 del Código Civil, y que ninguno de los jueces que conocieron del proceso tomó en cuenta este aspecto, incurriendo en mala aplicación del derecho, limitación del alcance probatorio, violación al derecho de defensa, errónea interpretación de la ley, conocimiento del proceso sin aplicación de las reglas jurídicas vigentes, inobservancia de normas de competencia de orden público, desnaturalización del espíritu de la ley y trato procesal desigual.
- 10.7. En tal sentido, este colegiado procederá a analizar la sentencia recurrida y a determinar si la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia incurrió en las violaciones denunciadas por la parte recurrente, relativas a la alegada vulneración de sus derechos fundamentales sobre la tutela judicial efectiva y debido proceso, considerando que cada una de las transgresiones que atribuye al órgano jurisdiccional se enmarcan dentro de estos derechos.
- 10.8. La Suprema Corte de Justicia fundamentó su decisión en los siguientes argumentos:

⁵ Ver Sentencia TC/0548/23, del veinticinco (25) de agosto de dos mil veintitrés (2023)



- 19) Esta Primera Sala ha podido verificar, que el juez de primer grado, actuando como alzada, describió los contratos de arrendamiento objeto de la demanda, todos suscritos por la entidad Los Turritos, S. R. L., en su calidad de propietaria y Constructora Santo Domingo, COSAD, S. R. L., en su condición de inquilina; los cuales son los siguientes: a) el primero de fecha 1.º de julio de 2019, sobre los locales 205-B, 206 y 207, arrendado por la suma de US\$1,200.00; b) el segundo convenido el 1. de agosto de 2019, con relación al apartamento 301, este último destinado a vivienda con un pago mensual de US\$720.00 y c) el tercero suscrito el 1.º de noviembre de 2019, sobre el local 205-A, alquilado por un costo mensual de US\$ 400.00, todos ubicados en la Playa Mayoral, avenida España, municipio de Verón, provincia La Altagracia.
- 20) Esta Primera Sala Luego de examinar las piezas señaladas, el juez de primer grado, actuando como tribunal de alzada constató, -contrario había verificado el juez de paz-, que la suma adeudada por alquileres vencidos y no pagados ascienden a la suma de US\$104,261.77 y no como estableció de forma errónea en la cantidad de US\$148,118.36. Además, acreditó, que por desliz había resultado condenado el representante legal de la hoy recurrente cuando no había suscrito a título personal los convenios mencionados, por lo que procedió a su exclusión.
- 21) Esta Primera Sala de la Suprema estima, que el juez de primer grado actuando como tribunal de alzada examinó las conclusiones, pretensiones y pruebas aportadas de las cuales comprobó: a) la existencia de los contratos de alquiler entre las partes y b) el hoy recurrente no alegó como tampoco demostró haber cumplido con su obligación de pago ante dicha jurisdicción.



22) En otro orden, esta Corte de Casación ha acreditado que se ha salvaguardado el derecho de defensa del actual recurrente, que no es más que asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso e impedir que se impongan limitaciones a una de las partes que puedan desembocar en una situación de indefensión que contravenga las normas constitucionales. En ese tenor, se produce un estado de indefensión cuando la inobservancia de una norma procesal provoca una limitación real y efectiva del derecho de defensa, que origina un perjuicio, al colocar en una situación de desventaja a una de las partes², cuestión que no se ha suscitado en la especie.

(...)

- 25) Esta Sala ha acreditado, que la alzada luego de examinar las pretensiones y pruebas aportadas acogió en parte el recurso de apelación, en consecuencia, modificó el ordinal segundo de la sentencia apelada en lo relativo a las sumas adeudadas y excluyó de la condena a Zacarías Brito Pinales, por no haber suscrito a título personal los contratos de arrendamiento; y la confirmó en sus demás aspectos.
- 10.9. En lo anterior se observa que la Suprema Corte de Justicia, al rechazar el recurso de casación determinó que las partes tuvieron oportunidad de ejercer su derecho de defensa en todas las etapas procesales, salvaguardándose así los principios de contradicción y debido proceso, en el proceso llevado a cabo ante los jueces de fondo.



- 10.10. De acuerdo con las disposiciones del artículo 2277 del Código Civil, los réditos de rentas perpetuas y vitalicias, los de pensiones alimenticias, los alquileres de casas y el precio del arrendamiento de bienes rurales, los intereses de sumas prestadas, y generalmente, todo lo que se paga anualmente o en plazos periódicos más cortos, prescriben por tres años.
- 10.11. La Constitución de la República dispone en su artículo 111 que las leyes relativas al orden público, policía y la seguridad, obligan a todos los habitantes del territorio y no pueden ser derogadas por convenciones particulares. Sobre este particular, esta sede constitucional ha expresado en su Sentencia TC/0242/15, del veintiuno (21) de agosto de dos mil quince (2015), que las normas relativas a plazos son normas de orden público, por lo cual su cumplimiento es obligatorio. (...)
- 10.12. El artículo 111 se trata de un mandato imperativo incompatible con la autonomía que pudieran tener los juzgadores al interpretar la norma y ello así, porque los mandatos de orden público no pueden ser derogados ni variados por la libre voluntad de las partes o de los actores internos de sistema de justicia y la única forma de aplicarlos es cumpliendo con su contenido, siempre que dicho contenido no vulnere algún derecho fundamental. (TC/0329/22)
- 10.13. De acuerdo con lo establecido por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, a través de la Sentencia núm. 089-214, del quince (15) de diciembre de dos mil catorce (2014),

la prescripción extintiva es un medio de extinguir una obligación por la falta de exigir su cumplimiento en el tiempo estipulado en la ley. De tal modo, que, pasado el término para reclamar el pago de una obligación, el deudor puede oponer la prescripción y quedar liberado. El plazo de prescripción es de orden público, pero constituye un medio de defensa



de interés privado, por ello no puede ser dispuesta de oficio. Puede ser invocada en todo estado de causa y se aplica conforme lo determine la ley; así se extrae de los artículos 1234, 2219, 2223 y 2224 del Código Civil.

10.14. En la especie, la Suprema Corte de Justicia comprobó que los jueces de fondo analizaron los contratos de arrendamiento y establecieron el monto correcto de la deuda por concepto de alquileres vencidos y no pagados, de lo que se infiere que determinaron la vigencia de la deuda a partir de la fecha en que estos fueron suscritos primero (1ero.) de julio, primero (1ero.) de agosto y primero (1ero.) de noviembre, todos de dos mil diecinueve (2019) y la fecha en que fue incoada la demanda en resciliación de contratos de alquiler por falta de pago y desalojo nueve (9) de julio de dos mil veintiuno (2021)⁶, de modo que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el plazo de prescripción establecido en el artículo 2277 del Código Civil no había llegado a término.

10.15. En lo anterior se observa que contrario a lo aducido por la recurrente, en la especie no fueron vulnerados los derechos a la tutela judicial efectiva y debido proceso, en razón de que la Suprema Corte de Justicia actuó conforme al ordenamiento procesal vigente, examinó lo determinado por la Corte de Apelación respecto a los contratos de arrendamiento objeto de la demanda y estableció la existencia y vigencia de la deuda reclamada por la empresa Los Turritos, S.R.L., cuya prescripción no había tenido lugar. En consecuencia, carece de fundamento el medio invocado por la parte recurrente, lo que impone el rechazo del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.

⁶ Mediante Acto núm. 1024-2021, instrumentado por Wander M. Sosa Morla, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís.



11. Sobre la solicitud de suspensión

11.1. La parte recurrente, Los Turritos, S.R.L., solicita en su recurso de revisión que la Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia sea suspendida. Al respecto, es preciso señalar que la parte recurrente ya había depositado de forma separada una demanda en suspensión, respecto de la cual este Tribunal Constitucional se pronunció mediante la Sentencia TC/0500/25, del dieciocho (18) de julio de dos mil veinticinco (2025), razón por la que no se referirá a este aspecto.

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran los magistrados Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso y Domingo Gil, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley.

Por las razones y motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, el Tribunal Constitucional

DECIDE:

PRIMERO: ADMITIR, en cuanto a la forma, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., contra la Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

SEGUNDO: RECHAZAR, en cuanto al fondo, el referido recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Sentencia núm. SCJ-PS-23-2835, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintinueve (29) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).



TERCERO: DECLARAR el presente procedimiento libre de costas, de acuerdo con lo establecido en la parte capital del artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

CUARTO: ORDENAR la comunicación de la presente sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, tanto a la parte recurrente, Constructora Santo Domingo, COSAD, S.R.L., y a la parte recurrida, Los Turritos, S.R.L.

QUINTO: DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Aprobada: Napoleón R. Estévez Lavandier, presidente; Miguel Valera Montero, primer sustituto; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Alba Luisa Beard Marcos, jueza; Manuel Ulises Bonnelly Vega, juez; Sonia Díaz Inoa, jueza; Army Ferreira, jueza; Amaury A. Reyes Torres, juez; María del Carmen Santana de Cabrera, jueza; José Alejandro Vargas Guerrero, juez.

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025); firmada y publicada por mí, secretaria del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

Grace A. Ventura Rondón Secretaria