



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/1051/26

Referencia: Expediente núm. TC-04-2025-0788, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por José Fernando Pérez Aznar contra la Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los dos (2) días del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Miguel Valera Montero, primer sustituto en funciones de presidente; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, Fidias Federico Aristy Payano, Alba Luisa Beard Marcos, Sonia Díaz Inoa, Army Ferreira, Domingo Gil, Amaury A. Reyes Torres y José Alejandro Vargas Guerrero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 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:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. ANTECEDENTES

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

La Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149, objeto del presente recurso de revisión de decisión jurisdiccional, fue dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023); su dispositivo estableció lo siguiente:

PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia civil núm. 026-02-2022-SCIV-00680, dictada el 21 de diciembre de 2022, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, únicamente en cuanto a la solicitud de compensación por el tiempo de ocupación en el local comercial, en consecuencia, retoma 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 Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: RECHAZA en sus demás aspectos el recurso de casación, por las razones expuestas.

Esta decisión fue notificada —a requerimiento de la parte recurrida— al señor José Fernando Pérez Aznar (recurrente), en el estudio profesional de su abogado, mediante Acto núm. 5761/2023, instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

El recurso de revisión constitucional que nos ocupa fue presentado mediante escrito depositado ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el veintiocho (28) de agosto de dos mil veintitrés (2023) y remitido a la Secretaría del Tribunal Constitucional el veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinticinco (2025).

El referido recurso de revisión fue notificado en el domicilio social de Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L., (INACO), parte recurrida, mediante Acto núm. 207/2023, instrumentado por el ministerial Guarionex Paulino de la Hoz, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

3. Fundamentos de la sentencia recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149 anuló el aspecto relativo a la solicitud de compensación por el tiempo de ocupación del local comercial generado durante el tiempo de ocupación y rechazó los demás puntos impugnados; se fundamentó, entre otros, en los motivos siguientes:

[...]

14) Esta Primera Sala ha comprobado, que la corte a qua en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, examinó los documentos siguientes: a) el contrato de alquiler de fecha 1. ° de julio de 2002, legalizado por el Dr. James J. R. EH, notario público del número del Distrito Nacional suscrito entre Inversiones Afines y Comerciales, S. R.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

L. (INACO), en su calidad de propietario y José Femando Pérez Aznar, en su condición de inquilino y Eddy A. Vargas Ortega como fiador solidario, con relación a la vivienda marcada con el núm. 1-A, ubicada en la avenida Rómulo Betancourt núm. 2202, la cual será destinada al uso de oficina, quien se obligó a pagar un alquiler mensual de RD\$6,500.00; dicho contrato tendrá la vigencia de 1 año contado a partir de su suscripción; b) certificado de alquileres núm. 019769, del 30 de enero de 2020 del Banco Agrícola de la República Dominicana, en el cual al señora Ana María Guzmán depositó la suma de RD\$ 19,500.00 a favor del inquilino José Femando Pérez Aznar, con relación al inmueble señalado.

15) Cabe destacar que el cuestionamiento vinculado a la propiedad del inmueble por no constar el certificado de título que avala la propiedad y distrito catastral en el contrato de alquiler no es un aspecto objeto de controversia razonable desde el punto de vista de un inquilinato, ya que, la contestación suscitada no concierne a un derecho real sino que se trata de un contrato (derecho personal) donde prevalece el pago del precio determinado por el usufructo de una cosa determinada, lo que implica un desmembramiento del derecho de propiedad según resulta de la disposiciones del artículo 1728 del Código Civil, mal podría admitirse la posibilidad en el marco de nuestro derecho que el inquilino le asista la prerrogativa de cuestionar la titularidad de la cosa dada en alquiler, más aún, cuando en la especie, ha pagado en manos de su arrendador todas las mensualidades por concepto de alquiler pretendiendo ahora desconocer su calidad. La alzada estimó, correctamente, del contrato de alquiler el vínculo contractual existente entre las partes y la calidad de cada una de estas.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

18) En las demandas como las de especie -resciliación de contrato de alquiler por la llegada del término-, los jueces del 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 fundamental de propiedad que tiene todo propietario sobre su inmueble, cuyo derecho solo puede ser limitado por causa de utilidad pública o de interés social, lo que no es el caso.

19) Esta Corte de Casación ha verificado, además, que la alzada examinó que el arrendador notificó al inquilino el acto núm. 100/200 del 17 de febrero de 2020 donde denunció al inquilino José Fernando Pérez Aznar la llegada del término del contrato y demandó la resciliación del contrato de alquiler mediante el acto núm. 57/2020 del 22 de febrero de 2021, es decir, concedió el plazo de 180 días que establece el art. 1736 del Código Civil, antes de ser desalojado preservando así sus derechos, por lo que la alzada valoró correctamente las pruebas que les fueron aportadas, por lo que procede desestimar el medio analizado.

[...]

24) Con respecto a la omisión de estatuir relativa a la excepción de nulidad por falta de capacidad por no haber presentado los datos relativos al registro mercantil, es preciso indicar, que el art. 2 de la Ley núm. 834 de 1978 indica, lo siguiente: Las excepciones deben, a pena de inadmisibilidad, presentarse simultáneamente y antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión. Se procederá de igual forma cuando las reglas invocadas en apoyo de la excepción sean de orden público.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

25) *Conforme se advierte de las conclusiones transcritas, la parte apelante no promovió in limine litis, como establece la ley la nulidad invocada, sino que planteó se revoque la sentencia apelada, se declare inadmisble la demanda inicial y luego solicitó, el rechazo de la demanda original; por lo que la excepción de nulidad había sido cubierta por las conclusiones incidentales y al fondo de la contestación, por tanto, la alzada no tenía que referirse a dicho pedimento.*

26) *Con relación a que la alzada no declaró la sentencia común y oponible al fiador solidario Eddy Vargas Ortega; que esta Primera Sala ha comprobado, que la alzada en sus motivaciones indicó, lo siguiente; advirtieron esta Corte que la jueza a quo en la valoración probatoria hizo una correcta aplicación de la prueba frente a los hechos dilucidados, por lo que no habiendo ninguna prueba que evidencie la irregularidad aducida por el recurrente, procede el rechazo del recurso, por infundado y carente de base legal, valiendo decisión tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión.*

27) *Posteriormente, hizo consignar en el ordinal primero de su dispositivo, lo siguiente: PRIMERO: Rechaza el recurso de apelación*

[...]

28) *En relación con las conclusiones expuestas por el recurrente referente a que sea compensado en la suma de RD\$30,000,000.00 los derechos generados por el punto el local alquilado; esta Primera Sala ha verificado del con respecto a tal comercial por el tiempo en contenido de fallo impugnado, que la alzada no se pronunció pedimento, ya sea, para acogerlo o para desestimarlos.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

31) De conformidad con lo antes expuesto se advierte, que la corte de apelación no cumplió con su obligación de exponer una motivación en cuanto a la compensación solicitada con respeto al punto comercial que dice haber desarrollado el inquilino en el local comercial alquilado, por lo que procede casar el fallo impugnado y enviar el conocimiento del asunto así delimitado, por ante un tribunal de igual jerarquía de donde provino dicha decisión, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 párrafos I y V de la Ley núm. 2-23.

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

La parte recurrente, el señor José Fernando Pérez Aznar pretende que se anule la sentencia recurrida. Para sustentar tales pretensiones, argumenta, principalmente, lo siguiente:

12.-Vale aclarar que, en principio, la sentencia objeto de recurso dispone el envío de este caso hacia una Corte de Apelación, lo que equivaldría a sustentar que la misma encuentra vigente alguna vía recursiva que modificaría su condición como cosa juzgada. Sin embargo, tal como se advierte en la parte dispositiva de la sentencia civil No. SCJ-PS-23- 1149 dictada en fecha treinta y uno (31) de mayo del dos mil veintitrés (2023) por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ese envío está limitado a un único punto de los medios de casación propuestos por el señor José Fernando Pérez Aznar (...en cuanto a la solicitud de compensación por el tiempo de ocupación en el local comercial).

En este orden de ideas, la nueva Ley No. 2-23 sobre Recurso de Casación ha precisado que los puntos rechazados en ocasión de esta



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

vía recursiva se convierten en aspectos con carácter de autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Así lo consigna el artículo 71 de dicha legislación, que dice: [...]

13.- Ante estas circunstancias y para evitar el riesgo de cualquier inadmisibilidad, se comprenderá que para el señor José Fernando Pérez Aznar este es el momento oportuno de presentar formal recurso de revisión constitucional contra una sentencia contraria al debido proceso y la tutela judicial efectiva. Por eso, ha lugar a aplicar los criterios adoptados por este Tribunal Constitucional para la admisibilidad de un recurso de revisión de decisión jurisdiccional, desde el punto de vista del carácter definitivo de la decisión recurrida. Esto es: [...]

De las causas que validan el presente recurso en revisión constitucional de decisión jurisdiccional.

Fueron identificados varios vicios procesales contrarios a los principios de la tutela judicial efectiva y al debido proceso proclamados por los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República, vicios estos apartados de los lineamientos de legalidad y de garantías judiciales sostenidos por las decisiones de este Tribunal Constitucional. Así lo vemos al consultar los términos externados en la sentencia TC/0240/22 dictada el cuatro (4) de agosto del dos mil veintidós (2022), insertando a continuación párrafos orientadores de cuanto debe estar una decisión ajustada a la legalidad: [...]

[...] Pero los juzgadores de la casación obviaron responder esos planteamientos, como si carecieran de importancia, incurriendo así en una visible falta al test de la debida motivación sentado por estos



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Honorables Jueces en su sentencia TC/0009/13. Respecto al tema que hablamos, la mejor evidencia se advierte desde que se emitió la Resolución de Corrección No. 026-02-2023-SADM-00001 dictada el dieciocho (18) de enero del dos mil veintitrés (2023) por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, documento que se menciona en las páginas 2 y 3 de la decisión impugnada.

Atendiendo a este precepto general, el señor José Fernando Pérez Aznar invocó ante la Corte de Casación la violación a los principios de obligatoriedad de la ley previstos en el artículo 109 de la Constitución y 1º del Código Civil, junto a la errónea apreciación de los alcances del artículo 35 de la Ley No. 150-14 sobre Catastro Nacional. La de este pedimento provino del trato dado por los jueces de la apelación conclusiones, donde solicitaba de manera principal: [...]

Peor aún ha sido la labor de la Corte de Casación, justificando esa postura con esta pretendida motivación: 7) En cuanto a dicho alegato, nuestro Tribunal Constitucional determinó que lo indicado por el antiguo art. 55 de la derogada Ley 317-11 -similar al actual art. 35-, constituía una flagrante lesión al derecho de acceso a la justicia, pues constituía una normativa discriminatoria que vulneraba la igualdad de todos los dominicanos ante la ley, lo cual estableció mediante su sentencia TC-0042-15 de fecha 23 de marzo de 2015.

8) Por consiguiente, se dispuso que para acceder a la justicia no es necesario presentar el recibo relativo a la declaración realizada ante la Dirección General de Catastro Nacional de la propiedad inmobiliaria indicado en el referido canon;



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9) En ese orden, y tal y como indicó la alzada, en la especie, no se está cuestionando el derecho de propiedad, sino que se trata de una demanda en desalojo; que el fin de dicha certificación de inscripción catastral es informar sobre los datos, físicos, jurídicos y económicos del inmueble, no indicando así el derecho de propiedad; en ese sentido, el no depósito de dicho documento no es requisito de admisibilidad para ese tipo de demandas; [...]

21.-El primer error que comete la Corte de Casación es asumir que el citado artículo 35 de la Ley No. 150-14 se reputa lesivo al acceso a la justicia porque este Honorable Tribunal Constitucional así lo había declarado con respecto a la anterior Ley No. 317 sobre Catastro Nacional. No es así, pues la concepción de la fuerza de la ley y su vigencia se resumen en las disposiciones del artículo 109 de la actual Constitución de la República que dice: [...]

Se recordará que a partir de la Constitución del año 2010 quedaron reforzadas las garantías constitucionales de los ciudadanos, con la creación de este Tribunal Constitucional y la promulgación de su Ley Orgánica No. 137-11. No obstante, para que se califique de inconstitucional una determinada norma y cese en su vigencia deben cumplirse ciertos requerimientos, tanto en la modalidad de su introducción como en la justificación que valide la invocada inconstitucionalidad. En la sentencia que transcribimos a seguidas se refieren estos requerimientos: [...]

Hasta el momento, ninguna decisión formal hemos visto que cuestione la vigencia del artículo 35 de la Ley 150-14 sobre Catastro Nacional por ser contraria a los principios de la constitución, ni por vía de una acción directa ante este Tribunal Constitucional, ni por vía del control



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

difuso ante los tribunales del orden judicial, ya fuera a petición de parte o tomada de oficio por el juez. Por consiguiente, hay que entender en plena vigencia las disposiciones del citado del artículo 35 de la Ley 150-14.

Consecuentemente, carecen de asidero jurídico las valoraciones de la Corte de Casación con respecto a la vigencia del analizado artículo 35 de la Ley No. 150-14, al estar desprovistas de razones que justifiquen la no aplicación de esta norma por alegada lesión de acceso a la justicia.

24.- El segundo error que comete la Corte de Casación radica en su desacertada deducción de que el artículo 35 de la Ley No. 150-14 debe correr la misma suerte del antigua art. 55 de la derogada Ley 137... por la similitud de su redacción.

El señor José Fernando Pérez Aznar Se quedó esperando la respuesta de la Corte de Casación, lo que no se hizo, por la evidente razón de ser desfavorable a sus intereses, aunque sí lesione el acceso a la justicia de los ciudadanos.

26.- El tercer error de la Corte de Casación ha sido la superficialidad con que manejó el propósito del legislador cuando fue aprobada la Ley No. 150-14 sobre Catastro Nacional. Olvidó la Corte revisar el texto de dicha norma para realizar una adecuada labor de administración de justicia, como ahora lo hacemos nosotros: [...]

28.- La circunstancia de condicionar la admisibilidad de una demanda en desalojo al previo cumplimiento del registro de la propiedad ante la Dirección General del Catastro Nacional en modo alguno lesiona el



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

acceso a la justicia. La imposición del legislador es la manera de asegurar el cumplimiento de la ley, pues de otro modo sería vana su puesta vigencia si los ciudadanos la cumplen a su sola discreción.

29.- Son las razones expuestas. Honorables Magistrados, la demostración de que la Corte de Casación ha faltado al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, al ponderar incorrectamente los efectos y las restricciones derivadas del incumplimiento de la sociedad Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L (INACO) porque real y efectivamente, ese incumplimiento hace inadmisibile toda demanda de reclamación de derechos sobre un inmueble sin previamente satisfacer la formalidad de inscripción y de valuación oficial exigidas por la vigente Ley No. 150-14 sobre Catastro Nacional.

Con base en dichas consideraciones, la parte recurrente concluye en el siguiente tenor:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declarar ADMISIBLE en todas sus partes, el presente recurso de revisión de decisión jurisdiccional introducido por el señor José Fernando Pérez Aznar, por haber sido incoado de conformidad con los requisitos y procedimientos legales establecidos en el artículo 53 de la Ley No. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional, conforme a los motivos arriba expuestos.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, declarar con lugar el presente Recurso de Revisión Constitucional contra la sentencia civil No. SCJ-PS-23-1149 dictada en fecha treinta y uno (31) de mayo del dos mil veintitrés (2023) por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por las violaciones denunciadas contra el debido proceso, la tutela judicial efectiva y demás derechos fundamentales establecidos en los artículos



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana y, en consecuencia, ANULAR en todas sus partes dicha decisión, por las razones explicadas en el presente memorial.

TERCERO: DECLARAR el proceso libre de costas procesales.

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

La parte recurrida, Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L., (INACO) solicita en su escrito de defensa el rechazo del recurso de revisión. Para sustentar tal pretensión argumenta, esencialmente, lo siguiente:

50.- Tal como se ha expuesto anteriormente, los derechos fundamentales cuya violación se reclama ante esta Honorable Instancia superior, no provienen de la aplicación de disposiciones de carácter general o colectivo, ni de violación a algún derecho fundamental, tales como el derecho de propiedad o de accesión previstos por los Artículos 544 y 546 del Código Civil Dominicano, los cuales constituyen la consagración adjetiva, de aplicación general, del Artículo 51 de la Constitución de la República, o alguna violación de la especie, toda vez que la reclamación del recurrente consiste en que el envío se produce con exclusividad sobre la reclamación relativa a compensación por el tiempo de ocupación en el local comercial, cuando ya vimos de entrada que no ha sido alquilado un local comercial, sino una vivienda, de lo que resulta que el reclamo ante esta Instancia, al parecer, se contrae a solicitar que el Tribunal acoja el recurso bajo el predicamento de que el inquilino es dueño del inmueble alquilado, contrariando la letra del contrato. En consecuencia, la especie no invoca o plantea un proceso que reúne o reviste algún asomo de constitucional, al no contener la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

vulneración de derechos fundamentales que incidan en el sistema económico y social que nos rige, lo cual implique la vulneración de la seguridad jurídica. -

51.- Se advierte del contenido del recurso de que se trata que la parte accionante reclama violaciones al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, que esencialmente es la pretensión de pagos millonarios por el supuesto fomento de un punto comercial donde fue alquilado con fines de vivienda, lo cual fue respondido por la Corte ordenando un juicio al respecto por el silencio en que incurrió la Corte de Apelación al considerar la cuestión plantada como desatinada y aberrante, por lo que este aspecto no puede formar parte del objeto del recurso.-

52.- Del mismo modo, reclama que la propietaria del inmueble, a quien reconoció como propietaria al momento del contrato, le demuestre su derecho de propiedad, que se encuentra al día en el pago de sus impuestos, que ha dado cumplimiento a la ley de sociedades comerciales y a la Ley de Catastro Nacional, a los Artículos 1 del Código Civil Dominicano y 141 del Código de Procedimiento Civil, éste último sancionado por la sentencia recurrida, lo que constituyen cuestiones de dudosa transcendencia constitucional e, incluso, que objeto del conocimiento del envío ordenado por la sentencia para que la Corte haga derecho al respecto.-

[...]

54.- De los medios de casación articulados por el recurrente ante la Corte a-quá, solo la omisión de estatuir fue acogido por el Recurso, puesto que la multiplicidad de pedimentos que contenía el recurso amerita un dilatado ejercicio, puesto que el inquilino insiste en que la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

propietaria le demuestre que se encuentra al día en el pago de todos sus impuestos, pero obvia hacer la debida diligencia para demostrar lo que alega, esto es, que la exponente no tiene derecho registrado sobre el inmueble, que no ha dado cumplimiento a la ley sobre sociedades comerciales, a la ley de catastro, etc.-

Con base en dichas consideraciones, la parte recurrida concluye en el siguiente tenor:

PRIMERO: RECHAZAR el Recurso de Revisión Constitucional de Decisión Jurisdiccional intentado por el señor José Fernando Pérez Aznar de conformidad con la Instancia de fecha Veintiocho (28) del mes de Agosto del año Dos Mil Veintitrés (2023), contra la Sentencia SCJ-PS-23-1149, Expediente No. 037-2021-ECON-00340, de fecha Treinta y Uno (31) del mes de Mayo de! año dos mil veintitrés (2023), dictada por La Primera Sala De La Suprema Corte De Justicia, por falta de relevancia constitucional y las demás razones y motivos expuestos.-

SEGUNDO: DECLARAR el proceso libre de costas.

6. Pruebas documentales

Las pruebas documentales más relevantes que figuran en el expediente son las siguientes:

1. Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Acto núm. 5761/2023, instrumentado por el ministerial Guarionex Paulino de la Hoz, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023).
3. Instancia contentiva del recurso de revisión constitucional que nos ocupa, depositada el veintiocho (28) de agosto de dos mil veintitrés (2023) por José Fernando Pérez Aznar en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia.
4. Acto núm. 207-2023, instrumentado por el ministerial Edilio Antonio Vásquez, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, el treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).
5. Instancia contentiva del escrito de defensa depositado por Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L., (INACO) en ocasión del presente recurso de revisión constitucional, depositada el dos (2) de octubre de dos mil veintitrés (2023) ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia.
6. Acto núm. 866/2023, instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

Conforme al legajo que integra el expediente y a los hechos invocados por las partes, el presente caso se origina con motivo de una demanda en resciliación de contrato de alquiler —por la llegada del término— y desalojo, incoada por Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L., (INACO) contra José Fernando



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Pérez Aznar (inquilino) y Eddy A. Vargas Ortega (fiador solidario). Dicha demanda fue acogida en primer grado y se ordenó la resciliación del contrato de alquiler y el desalojo del inquilino, conforme a la Sentencia núm. 037-2021-SSSEN-00833, del diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

No conforme, José Fernando Pérez Aznar interpuso un recurso de apelación contra la referida decisión; la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, apoderada, rechazó el recurso y confirmó en todas sus partes la decisión recurrida mediante la Sentencia núm. 026-02-2022-SCIV-00680, dictada el veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Inconforme con esta decisión, José Fernando Pérez Aznar interpuso un recurso de casación ante la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual, mediante Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149, del treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023), casó únicamente el aspecto relativo a la solicitud de compensación por el tiempo de ocupación del local comercial y envió el asunto, así delimitado, ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional. En cuanto a sus demás medios casacionales, los rechazó. Esta decisión es el objeto del presente recurso de revisión.

8. Competencia

El Tribunal Constitucional es competente para conocer el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, en virtud de las disposiciones contenidas 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).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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

9.1. Por ser de orden público, las normas relativas al vencimiento de los plazos procesales deben ser lo primero a examinarse previo a otra causa de inadmisión (Sentencias TC/0543/15: párr. 10.8; TC/0821/17: p. 12).

9.2. Según la parte *in fine* del artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, el recurso ha de interponerse en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la notificación de la sentencia recurrida en revisión. En complemento, en la Sentencia TC/0143/15, del primero (1^{ro}) de julio de dos mil quince (2015), esta sede constitucional determinó que el cómputo de dicho plazo es franco y calendario. Así mismo, en virtud de los Precedentes TC/0109/24 y TC/0163/24, las decisiones deben ser notificadas a persona o a domicilio.

9.3. En el caso que nos ocupa, la sentencia impugnada fue notificada por Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L., (INACO), a la parte recurrente mediante Acto núm. 576/2023, del veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023), en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gascue, donde tienen su estudio profesional la Dra. Lucy Martínez Taveras y el Licdo. Francisco Sandy Pérez Encarnación.

9.4. El Acto núm. 576/2023, antes mencionado, no es válido para hacer correr el plazo del recurso de revisión, pues no fue notificado en el domicilio o en la persona del recurrente, conforme los requisitos legales y los precedentes constitucionales antes mencionados a fin de garantizar eficazmente el derecho de defensa consagrado el artículo 69, numeral 4, de la Constitución dominicana.

9.5. En ese sentido, al no existir en el expediente constancia que pruebe que la sentencia impugnada haya sido notificada a la parte recurrente de manera



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

íntegra en su persona o domicilio, debe considerarse que el plazo de los treinta (30) días prescrito en la parte *in fine* del artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, para el depósito del recurso de revisión constitucional nunca comenzó a correr, en virtud de los principios *pro homine* y *pro actione* como concreciones del principio de favorabilidad; por tanto, dicho recurso, depositado en tiempo hábil, cumple con el requisito de admisibilidad.

9.6. En otro orden, el artículo 54.3 de la Ley núm. 137-11 señala que los recurridos deben depositar su escrito de defensa dentro de un plazo de treinta (30) días, contados desde la notificación del recurso de revisión.¹ En el estudio del expediente se verifica que el recurso de revisión se notificó al ahora recurrido mediante Acto núm. 207/2023, del treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023). En respuesta a dicho acto, la parte recurrida produjo su escrito de defensa y lo depositó el dos (2) de octubre de dos mil veintitrés (2023), en el último día hábil por lo que fue realizado dentro del término previsto en la ley.

9.7. Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L., (INACO) solicitó en su escrito de defensa la inadmisibilidad del recurso de revisión por haber sido interpuesto contra una sentencia que fue casada parcialmente con envío; por ende, no ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Además, aduce que el recurrente no alegó —a lo largo del proceso— violación a sus derechos fundamentales.

9.8. Agotado el examen del requisito respecto del plazo, procede examinar los relacionados con el carácter definitivo de decisión impugnada, los cuales se encuentran en el artículo 53 de la Ley núm. 137-11, que dispone lo siguiente: *[e]l Tribunal Constitucional tendrá la potestad de revisar las decisiones jurisdiccionales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente*

¹ Sentencia TC/1185/25, del siete (7) de noviembre de dos mil veinticinco (2025).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

juzgada, con posterioridad al 26 de enero de 2010, fecha de proclamación y entrada en vigencia de la Constitución.

9.9. La Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149, objeto de este recurso, casó parcialmente la Sentencia núm. 026-02-2022-SCIV-00680, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintidós (2022), únicamente en cuanto a la solicitud de compensación por el tiempo de ocupación del local comercial; en consecuencia, envió el caso ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, para conocer nuevamente el asunto dentro de las limitaciones señaladas. El recurso fue rechazado en sus demás puntos, conforme se advierte de su dispositivo.

9.10. Respecto de la situación procesal presentada, procede citar —en primer lugar— el precedente TC/0053/13, del nueve (9) de abril de dos mil trece (2013), que estableció lo siguiente:

[e]l recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional se interpone contra sentencias firmes, que han adquirido la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, es decir, que ponen fin a cualquier tipo de acción judicial relativa al mismo objeto y con las mismas partes, y contra las cuales no es posible interponer ningún otro recurso ordinario o extraordinario, ya que de lo contrario, es decir, cuando la sentencia atacada tiene abiertas las vías recursivas por ante los tribunales ordinarios, el recurso deviene inadmisibile.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

9.11. En la Sentencia TC/0053/13 también se afirmó que:

[...] ha podido comprobar que Silveria Pérez Lorenzo ha incoado un recurso de revisión de decisión jurisdiccional en contra de la referida sentencia número 174, la cual no pone fin al proceso judicial por ella iniciado, sino que casa con envío la sentencia dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el ocho (8) de abril de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

9.12. Con base en estos criterios es que este tribunal constitucional se ha decantado por declarar inadmisibles los recursos de revisión constitucional interpuestos contra decisiones jurisdiccionales en los que la Suprema Corte de Justicia haya dispuesto la casación con envío, ya que se ha considerado que estas no son firmes y, por ende, carecen de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada exigida por la normativa procesal constitucional, toda vez que por el envío ordenado, el asunto sigue estando en el ámbito del Poder Judicial.²

9.13. Sin embargo, dentro de esa clase de decisiones —aquellas donde se casa con envío— este tribunal de garantías advirtió un escenario excepcional donde, a pesar de haberse anulado la decisión y derivarse un aspecto concreto del proceso a la jurisdicción de fondo a cargo del Poder Judicial (se estableció),³ ante la probable divisibilidad de los puntos de derecho resueltos en ocasión del objeto litigioso, (que es)⁴ posible determinar como viable la admisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisiones jurisdiccionales contra aquellos

² Al respecto, ver, entre otras, las Sentencias TC/0187/14, TC/0493/15, TC/0105/18, TC/0372/21, TC/0166/22, TC/0176/22, TC/0260/22 y TC/0384/23.

³ Añadido nuestro.

⁴ *Ibid.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

aspectos del proceso que no fueron objeto de casación; por ende, adquirieron la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.⁵

9.14. Al respecto, en la Sentencia TC/0026/13, del seis (6) de marzo de dos mil trece (2013), en virtud de una solicitud de suspensión de efectos ejecutorios de una decisión jurisdiccional, se indicó lo siguiente:

En la especie ha ocurrido una cuestión procesal muy particular, consistente en que una constitución en actor civil que originalmente fue elevada accesoriamente a lo penal terminó escindiéndose e independizándose, como consecuencia de la decisión tomada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, en el entendido de que envió el expediente ante la referida corte de apelación para que conociera la cuestión civil, no así lo penal. De manera que dicha corte conocerá el aspecto civil y el Tribunal Constitucional el aspecto penal cuando resuelva el recurso de revisión constitucional.

9.15. Luego, en ocasión del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional decidido por medio de la Sentencia TC/0026/13, este colegiado constitucional, previo a admitirlo, había indicado en la Sentencia TC/0090/14, del veintiséis (26) de mayo de dos mil catorce (2014), lo siguiente:

Es oportuno destacar que mediante la sentencia recurrida fue conocido un recurso de casación contra una sentencia relativa a un proceso correccional en el cual se llevó la acción civil accesoria a la acción penal. La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia casó la decisión objeto de la casación y envió el expediente ante la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, con la encomienda específica de que volviera a conocer únicamente el

⁵ Sentencia TC/0588/24, del treinta (30) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

aspecto civil del caso. En tal sentido, lo penal quedó resuelto de manera definitiva e irrevocable, razón por la cual el recurso que nos ocupa es admisible.

9.16. De igual forma, en la Sentencia TC/0588/24, del treinta (30) de octubre de dos mil veinticuatro (2024), antes citada, este plenario indicó lo siguiente, con relación a las decisiones emitidas por la Suprema Corte de Justicia que contienen puntos casados, rechazados y no impugnados:

Es decir, que, tras verificar un excepcional escenario de divisibilidad del objeto litigioso conforme a los puntos de derecho juzgados por la Suprema Corte de Justicia, esto es: entre aquello que fue casado con envío y aquello que fue ratificado, resulta viable estimar que la decisión jurisdiccional recurrida, en los puntos que no fueron objeto de casación, puede resultar firme y ostentar la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada requerida lo mismo por el artículo 277 de la Constitución dominicana que por el artículo 53 de la Ley núm. 137-11, para dar lugar a la consumación de esta exigencia para la admisibilidad del recurso de revisión constitucional de que se trata.

9.17. En el presente caso, se advierte en la lectura de la decisión impugnada núm. SCJ-PS-23-1149, la existencia de dos aspectos diferenciados. En primer lugar, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó en su decisión los puntos impugnados siguientes: a) el referente a la inadmisibilidad de la demanda en resciliación de contrato de alquiler por falta de cumplimiento del artículo 35 de la Ley núm. 150-14, sobre Catastro Nacional; b) la correcta ponderación de las pruebas y los requisitos para actuar en justicia (ver pp. 6-11); c) la llegada del término del contrato de alquiler; e) la oponibilidad de la decisión a intervenir al fiador solidario, Eddy Vargas Ortega y d) la falta de respuesta a la presentación de los datos relativos al registro mercantil, los cuales tienen



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

carácter obligatorio por mandato de la Ley núm. 479-08, General de Sociedades Comerciales, y de la Ley núm. 3-02, del dieciocho (18) de enero de dos mil veintidós (2022) (ver pp. 16-17); tal y como lo hizo consignar en el ordinal segundo de su dispositivo. En segundo lugar, la Primera Sala dispuso anular de forma parcial la Sentencia núm. 026-02-2022-SCIV-00680, únicamente, en lo relativo a la compensación por el tiempo de ocupación del local comercial; a tal efecto, envió el asunto así delimitado a otra corte para que conozca y juzgue sobre ese único punto (ver pp. 18-19) y ordinal primero del dispositivo.

9.18. Este tribunal constitucional considera que en cuanto al segundo aspecto mencionado —concerniente a la compensación por el tiempo de ocupación del local comercial—, la decisión impugnada no ha adquirido carácter irrevocable, ya que, en virtud del reenvío ordenado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el Poder Judicial no se ha desapoderado de forma definitiva del caso, sino que está pendiente el conocimiento de dicho punto.

9.19. Tal y como explica la Sentencia TC/0130/13, la naturaleza excepcional y subsidiaria que tiene la figura del recurso de revisión de decisión jurisdiccional obliga a este colegiado a respetar los principios de autonomía e independencia del Poder Judicial, los cuales implícitamente contienen el valor de cosa juzgada [TC/0130/13, §. n)]. Agrega dicha decisión que, a los fines de conocer un recurso de revisión, es necesario que esta sede espere que la jurisdicción de fondo termine de manera definitiva de conocer el caso, lo cual se justifica por dos razones: la primera, por lo que se acaba de mencionar, esto es:

(i) por respeto a la independencia y autonomía del Poder Judicial; es decir, para otorgarle la oportunidad a los tribunales ordinarios que conozcan y remedien la situación; y la segunda (ii) a los fines de evitar un posible estancamiento o paralización del conocimiento del fondo del proceso, lo que pudiera contrariar el principio de plazo razonable



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

esbozado en el artículo 69 de la Constitución dominicana, ya que de admitir el recurso sobre la sentencia incidental, el proceso deberá sobreseerse hasta que se decida el mismo [...] [TC/0130/13, §. p)].

9.20. De igual forma, mediante Sentencia TC/0232/25, del treinta (30) de abril de dos mil veinticinco (2025), se estableció el criterio aplicable a supuestos de esta naturaleza:

9.23 Como consecuencia de las consideraciones antes expuestas, esto es, como resultado del carácter excepcional y subsidiario de este recurso; de la obligación que se le impone a la jurisdicción constitucional de respetar los principios de autonomía e independencia del Poder Judicial -en virtud de los cuales, se debe dar la oportunidad a los tribunales de fondo de cumplir su misión de conocer el fondo del asunto-; en razón de la vinculación o relación entre los dos aspectos contenidos en la sentencia atacada; y debido, a que todavía uno de estos dos aspectos, el relacionado al contrato de hipoteca, está en manos de la jurisdicción ordinaria, este Tribunal entiende que en este caso, si bien procede declarar la inadmisión del presente recurso de revisión, debe recurrir a la técnica del distinguishing, como indicaremos más adelante.

[...]

9.25 En ese orden de ideas, sin abandonar los criterios de este tribunal establecidos en las sentencias TC/0053/13, del nueve (9) de abril del dos mil trece (2013), y TC/0130/13, del dos (2) de agosto del dos mil trece (2013) antes citadas, y sin renunciar al criterio de la TC/0588/24, del treinta (30) de octubre del dos mil veinticuatro (2024), en lo adelante, este colegiado considerará lo siguiente: cuando la sentencia



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

atacada en revisión contenga aspectos vinculados o relacionados entre sí, uno de los cuales haya sido decidido de manera definitiva, y el otro, el cual haya sido casado y enviado para ser conocido por ante un tribunal de envío -manteniendo apoderado de este último aspecto al Poder Judicial- se declarará inadmisibile el recurso de revisión, con la distinción de que se tendrá la oportunidad de recurrir en revisión constitucional la sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada a intervenir, que ponga fin absoluto al proceso, la cual podrá ser recurrida conjuntamente con la decisión atacada [en este caso, la Sentencia Civil núm. SCJ-PS-22-2326, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintiséis (26) de agosto del dos mil veintidós (2022), objeto del presente recurso de revisión que ahora nos ocupa].

9.26 A estos fines, el plazo para interponer el recurso de revisión de ambas sentencias, esto es, la sentencia recurrida en revisión y la sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada a intervenir que ponga fin al proceso (esto es, que desapodere al Poder Judicial) se computará a partir de la notificación de esta última.

9.21. Esta sede constitucional considera pertinente, dadas las similitudes de los supuestos procesales expuestos y la coincidencia de circunstancias en ambos casos, aplicar el criterio señalado. En consecuencia, con el propósito de salvaguardar el derecho al recurso respecto de aquellos puntos con autoridad de la cosa irrevocable juzgada y atendiendo al vínculo de conexidad existente con la sentencia futura a intervenir en relación con el punto casado, se estima imprescindible —en aras de una adecuada administración de justicia constitucional y la preservación de la seguridad jurídica— declarar la inadmisibilidad del presente recurso de revisión constitucional de decisión



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

jurisdiccional por no satisfacer la condición prevista en el artículo 53.3.b de la Ley núm. 137-11.

9.22. No obstante, queda abierta la posibilidad de recurrir en revisión constitucional la sentencia que ponga fin absoluto al proceso, la cual estará dotada de la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada y podrá ser impugnada junto con la decisión objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional [Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023)], conforme lo establece el precedente antedicho.

Esta decisión, aprobada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. El magistrado Napoleón R. Estévez Lavandier se inhibe en la deliberación y fallo del presente caso, por haber suscrito la decisión impugnada en su condición de ex juez de la Suprema Corte de Justicia. No figuran los magistrados Manuel Ulises Bonnelly Vega y María del Carmen Santana de Cabrera, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley.

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

DECIDE:

PRIMERO: DECLARAR inadmisibile el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por José Fernando Pérez Aznar contra la Sentencia núm. SCJ-PS-23-1149, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023), por los motivos antes expuestos.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

SEGUNDO: DECLARAR el presente procedimiento libre de costas, de conformidad con lo establecido en el 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).

TERCERO: ORDENAR la comunicación de la presente sentencia, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, al recurrente, José Fernando Pérez Aznar y la parte recurrida, Inversiones Afines y Comerciales, S.R.L., (INACO).

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

Aprobada: Miguel Valera Montero, primer sustituto, en funciones de presidente; Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; José Alejandro Ayuso, juez; Fidias Federico Aristy Payano, juez; Alba Luisa Beard Marcos, jueza; Sonia Díaz Inoa, jueza; Army Ferreira, jueza; Domingo Gil, juez; Amaury A. Reyes Torres, juez; 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 primero (1ro) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026); firmada y publicada por mí, secretaria del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

Grace A. Ventura Rondón
Secretaria