PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

# SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**SCJ-PS-25-0660**
**Exp. núm. 1858-2022-ECIV-00721 (2024-R0539042)**
**Partes:** RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina) y [redacted] vs Wellington Properties Holding, LTD
**Materia:** Rescisión de contrato de alquiler por llegada al término e incumplimiento contractual
**Decisión:** Inadmisible
**Ponente**: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la razón social RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina), y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida sociedad comercial Wellington Properties LTD, representada por su gerente general [redacted], quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Lcda. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 335-2023-SSEN-00554 dictada en fecha 21 de diciembre de 2023, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento

**SCJ-PS-25-0660**
**Exp. núm. 1858-2022-ECIV-00721 (2024-R0539042)**
**Partes:** RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina) y [redacted] vs Wellington Properties Holding, LTD
**Materia:** Rescisión de contrato de alquiler por llegada al término e incumplimiento contractual
**Decisión:** Inadmisible
**Ponente**: [redacted]

Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la entidad Eduardo Galería de Arte y el señor [redacted], mediante el Acto No. 398/2023, de fecha 17 de junio del año 2023, del ministerial [redacted], de Estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en contra de la empresa Wellington Properties Holding LTD y contra la Sentencia No. 1858-2023-SICV-206/2023, de fecha 02 de mayo del 2023, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana; por los motivos aducidos en el cuerpo de la presente sentencia, y en consecuencia CONFIRMA, en todas sus partes, la sentencia apelada. SEGUNDO: Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en favor y provecho de la [redacted], abogada concluyente, quien así lo ha solicitado.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: a) memorial de casación depositado en fecha 18 de septiembre de 2024; b) acto de emplazamiento núm. 307/2024 de fecha 19 de septiembre del año 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 27 de septiembre de 2024; c) memorial de defensa depositado en fecha 27 de septiembre de 2024; d) acto de notificación del memorial de defensa núm. 400/2024 de fecha 2 de octubre del año 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 3 de octubre de 2024.

**SCJ-PS-25-0660**
**Exp. núm. 1858-2022-ECIV-00721 (2024-R0539042)**
**Partes:** RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina) y [redacted] vs Wellington Properties Holding, LTD
**Materia:** Rescisión de contrato de alquiler por llegada al término e incumplimiento contractual
**Decisión:** Inadmisible
**Ponente**: [redacted]

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina) y [redacted], como parte recurrida Wellington Properties LTD. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierten los eventos siguientes: **a)** en fecha 10 de agosto de 1991 fue suscrito un contrato de alquiler entre Erney Armida Itubirdes vda. Gil (arrendadora) y [redacted] (arrendatario) con relación al inmueble identificado como: *apartamento de la casa situada* [redacted], la arrendadora le notifica al arrendatario, que el inmueble objeto de alquiler fue vendido a la sociedad comercial Wellington Properties Holdings, LTD; **c)** posteriormente, el 1 de agosto de 2022, la nueva propietaria mediante notificación por ministerio de alguacil, le comunica al inquilino,

**SCJ-PS-25-0660**
**Exp. núm. 1858-2022-ECIV-00721 (2024-R0539042)**
**Partes:** RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina) y [redacted] vs Wellington Properties Holding, LTD
**Materia:** Rescisión de contrato de alquiler por llegada al término e incumplimiento contractual
**Decisión:** Inadmisible
**Ponente**: [redacted]

la intención de no renovar el contrato de alquiler por la llegada al término; **d)** pasado el tiempo otorgado y no habiendo recibido el inmueble demandó en rescisión de contrato de alquiler e incumplimiento contractual, a [redacted], acción que fue acogida, ordenando la resolución del contrato de alquiler, y, por vía de consecuencia el desalojo del inquilino y de cualquier otra persona que este ocupando la propiedad, mediante sentencia civil núm. 1858-2023-SCIV-206/2023, de fecha 2 de mayo de 2023, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana; **e)** el indicado fallo fue recurrido en apelación por el demandado original, el cual, en virtud de la sentencia ahora impugnada en casación, fue rechazado por la corte *a qua*, y en consecuencia confirmada la decisión de primer grado.

***En cuanto a los pedimentos incidentales de la parte recurrida y los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación***

2) Antes de examinar los medios de casación planteados por la parte recurrente contra la sentencia impugnada, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de casación, valore las pretensiones incidentales formuladas por la parte recurrida en su memorial de defensa. En efecto, propone que se declare inadmisible el recurso de casación en el sentido siguiente: *i)* por falta de calidad de la parte recurrente para impulsar el presente recurso; *ii)* por falta de interés

casacional presunto; *iii)* por falta de objeto; y, *iv)* por haber adquirido la decisión impugnada la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

3) La parte recurrente no depositó escrito justificativo para defenderse de los referidos incidentes, como señala el artículo 22 de la Ley núm. 2-23, aunque el memorial de defensa le fue notificado oportunamente mediante el acto núm. 400/2024 de fecha 2 de octubre de 2024, del protocolo del ministerial [redacted], ordinario del Sexto Juzgado de la Instrucción de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

4) Procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, pondere en primer orden, la inadmisibilidad fundamentada en el apartado *i)* por falta de calidad de la parte recurrente.

5) Desde la perspectiva de la legitimación procesal para el ejercicio del recurso de casación el artículo 15 de la Ley núm. 2-23, sobre Procedimiento de Casación, dispone que: Podrán interponer recurso de casación: *1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida; 2) El ministerio público ante el tribunal que dictó la sentencia, en los asuntos en los cuales intervenga como parte principal, en virtud de la ley, o como parte adjunta en los casos que interesen al orden público; 3) El procurador general administrativo en materia contencioso administrativa y contencioso tributaria; y 4) El* [redacted] *en las materias que proceda su intervención. Párrafo: No podrá interponer el recurso quien no haya apelado la*

*sentencia de primer grado ni se haya adherido a la apelación interpuesta, cuando el fallo del segundo grado haya sido totalmente confirmatorio de ella.*

6) Según la disposición legal transcrita, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que la parte interesada para recurrir en casación es aquella que fue parte o estuvo debidamente representada en el juicio impugnado y que tiene interés en la anulación de la decisión criticada en casación, por haber sufrido un perjuicio proveniente de la misma. Dichas condiciones también se aplican de manera analógica y extensiva a aquellos a quienes se persiguen a través de un recurso de casación[1].

7) De conformidad con la postura jurisprudencial prevaleciente, la calidad como noción procesal constituye una institución que habilita a la persona para acceder a la justicia con la finalidad de tutelar sus derechos subjetivos[2]. En ese sentido, para accionar, la calidad viene dada por el título en virtud del cual la parte demandante actúa en justicia y, por su parte, para hacer uso de una vía recursiva, es derivada del título en virtud del cual la parte recurrente figura en el procedimiento[3].

8) Conforme se verifica de la sentencia impugnada, en sede de alzada figuraron como partes la entidad Eduardo Galería de Arte y [redacted],

[1] SCJ-PS-24-2879, 20 de diciembre de 2024, B. J. 1369
[2] SCJ, 1ra Sala, núm. 9, 2 de diciembre de 2015, B. J. 1261
[3] SCJ, 1ra Sala, núm. 32, 28 de agosto de 2019, B. J. 1305

otrora apelante y, Wellington Properties Holding LTD, como parte intimada o apelada.

9) Sobre el particular, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que el interés jurídicamente protegido como presupuesto procesal debe evaluarse en función del alcance de las conclusiones formuladas ante los jueces de fondo, ya que dichas pretensiones determinan el beneficio que generaría con el ejercicio de su acción o el recurso. Igualmente se ha establecido, que lo concerniente a la legitimación activa que debe existir en toda acción se opone a que la parte a la que no perjudica un fallo pueda intentar acción o recurso alguno contra el mismo[4].

10) A partir de la valoración racional conforme a derecho, derivada del cotejo entre lo decidido por la sentencia objeto de censura, se advierte que la razón social RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina), no figuró en el proceso ante los jueces de fondo como parte instanciada, por cuanto carece de legitimación procesal activa para recurrir en casación en los términos del citado artículo 15 de la Ley núm. 2-23, ya que no es personalmente perjudicada de la sentencia objeto del presente recurso.

11) En consonancia con lo expuesto procede acoger el incidente analizado, promovido por la parte recurrida, y declarar la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sin necesidad de analizar los demás pedimentos incidentales, ni los

[4] SCJ-PS-23-2425, 31 de octubre de 2023, B. J. 1355

medios de casación planteados por la parte recurrente, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta Primera Sala, en consonancia con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

12) El artículo 54 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación señala que: "Toda parte que sucumbe en casación será condenada al pago de las costas". En ese sentido, procede condenar a la parte recurrente, al pago de las costas del proceso, como en efecto se hace en el dispositivo.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 11.3.4, 19, 20, 26, 29, 54, 56 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; artículo 44 de la Ley núm. 834 de fecha 15 de julio de 1978.

**FALLA:**

**PRIMERO**: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por la razón social RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina), contra la sentencia civil núm. 335-2023-SSEN-00554 dictada en fecha 21 de diciembre de 2023,

**SCJ-PS-25-0660**
**Exp. núm. 1858-2022-ECIV-00721 (2024-R0539042)**
**Partes:** RM Food Group [redacted], [redacted]. (Erre La Cocina) y [redacted] vs Wellington Properties Holding, LTD
**Materia:** Rescisión de contrato de alquiler por llegada al término e incumplimiento contractual
**Decisión:** Inadmisible
**Ponente**: [redacted]

por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO**: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción a favor de la Lcda. [redacted], abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmada por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted], y [redacted].

[redacted] *Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.*