SCJ-PS-25-1172
Exp. Núm. 208-2020-ECIV-00223 (2024-R0676079)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y desalojo
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: Mag. [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 **30 de junio de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien no produjo actuaciones procesales en casación.

Contra la sentencia civil núm. 2023-00221, dictada en fecha 21 de septiembre de 2023, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-1172
Exp. Núm. 208-2020-ECIV-00223 (2024-R0676079)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y desalojo
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: Mag. [redacted]

PRIMERO: rechaza la solicitud de sobreseimiento realizada por el recurrente principal, señor [redacted], por las razones emitidas precedentemente. SEGUNDO: acoge parcialmente en cuanto al fondo el recurso de apelación principal interpuesto por el señor [redacted], contra la sentencia civil núm. 208-2022-SSEN-00605 dictada en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022) por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, respecto a la ausencia de responsabilidad civil que pueda tener con relación a la señora [redacted], por los motivos antes expresados en el cuerpo de esta decisión. TERCERO: Acoge parcialmente el recurso de apelación incidental interpuesto por el señor [redacted], contra la sentencia precitada y esta corte por aplicación del efecto devolutivo del recurso, modifica el numeral "cuarto" de la parte dispositiva, para que en lo sucesivo conste: CUARTO: condena al señores [redacted] al pago de una indemnización en provecho de la señora [redacted] ascendente a la suma de quinientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$500,000.00) por los daños materiales y trescientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$300,000.00) por concepto de los daños morales, ambos ocasionados como consecuencias de la actitud en falta contractual fijada precedentemente. Confirmándose en todas sus partes los demás ordinales de la referida sentencia con relación a la resiliación contractual y desalojo. CUARTO: rechaza el recurso de apelación incidental interpuesto por la señora [redacted], por los motivos antes expuestos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 1° de noviembre de 2024; **b)** acto de emplazamiento núm. 235/2024 de fecha 2 de noviembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 21 de noviembre de 2024.

SCJ-PS-25-1172
Exp. Núm. 208-2020-ECIV-00223 (2024-R0676079)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y desalojo
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: Mag. [redacted]

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted]; y como parte recurrida, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte, lo siguiente: **a)** en ocasión de la demanda en rescisión de contrato de alquiler, daños y perjuicios y desalojo, interpuesta por [redacted] contra [redacted] y [redacted], la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, dictó la sentencia civil núm. 208-2022-SSEN-00605, de fecha 18 de mayo de 2022, mediante la cual acogió dicha demanda, ordenando la rescisión del contrato intervenido entre las partes, condenó a los demandados al pago de la suma de RD$2,000,000.00 por los daños irrogados a raíz del incumplimiento contractual, y dispuso el desalojo del inmueble alquilado; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación de manera principal por los demandados originales con el objetivo de

SCJ-PS-25-1172
Exp. Núm. 208-2020-ECIV-00223 (2024-R0676079)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y desalojo
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: Mag. [redacted]

que revoque la decisión y se acoja el pedimento de sobreseimiento formulado en sede de primer grado, e incidentalmente por la demandante primigenia a los fines de que se ordene la ejecución provisional de la decisión, procediendo la corte *a qua* a acoger el recurso principal, modificando el ordinal cuarto, excluyendo a [redacted] de la condenación en daños y perjuicios por no haber sido acreditada su responsabilidad civil, y con relación [redacted], redujo el monto reconocido por los daños irrogados al monto de RD$800,000.00, confirmando los demás aspectos, conforme la sentencia ahora impugnada en casación.

Sobre la legitimidad para recurrir en casación de la parte recurrente

2) Antes de examinar los medios de casación planteados por la parte recurrente contra la sentencia impugnada procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia que nos ocupa se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad del recurso, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

3) El artículo 15 de la Ley núm. 2-23 de 2023, sobre Procedimiento de Casación, dispone que tienen legitimación para recurrir: *1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida.* En efecto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que del texto legal

SCJ-PS-25-1172
Exp. Núm. 208-2020-ECIV-00223 (2024-R0676079)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y desalojo
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: Mag. [redacted]

antes transcrito se extrae que para recurrir en casación se requiere que el recurrente haya sido parte en la instancia y haya sufrido un perjuicio por haber sido vencido total o parcialmente en el juicio; que si faltare uno de dichos requerimientos la parte no tendría legitimación procesal activa para recurrir en casación, pues es requisito *sine qua non* que concurran ambas condiciones para ejercer este recurso extraordinario[1].

4) 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[2].

5) 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[3]. 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

[1] SCJ-PS-24-1365, 28 de junio de 2024, 1364
[2] SCJ-PS-24-2879, 20 de diciembre de 2024, B. J. 1369
[3] SCJ, 1ra Sala, núm. 9, 2 de diciembre de 2015, B. J. 1261

del título en virtud del cual la parte recurrente figura en el procedimiento[4].

6) Conforme se verifica de la sentencia impugnada, quienes figuraron como partes ante la corte *a qua* fueron, [redacted] y [redacted], como parte apelante principal, [redacted], como parte intimada o apelada incidental.

7) 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[5].

8) A partir de la valoración racional conforme a derecho, derivada del cotejo entre lo decidido por la sentencia objeto de censura, se advierte que [redacted], 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.

[4] SCJ, 1ra Sala, núm. 32, 28 de agosto de 2019, B. J. 1305
[5] SCJ-PS-23-2425, 31 de octubre de 2023, B. J. 1355

SCJ-PS-25-1172
Exp. Núm. 208-2020-ECIV-00223 (2024-R0676079)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y desalojo
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: Mag. [redacted]

9) En esas atenciones, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia declare, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso de casación por falta de interés conforme lo dispone el artículo 47 de la Ley núm. 834-78, como cuestión de orden público sin necesidad de examinar los medios de casación propuestos por la parte recurrente, en virtud de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, impiden hacer tutela sobre la contestación u objeto, en el asunto que nos convoca, el recurso de casación.

10) Cuando el recurso de casación es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, dispone que las costas del proceso pueden ser compensadas; en ese sentido, procede compensarlas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 2, 9, 15, 19, 20, 29, 55 y 88 de la Ley núm. 2 de 2023; artículo 47 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 2023-00221, dictada en fecha

SCJ-PS-25-1172
Exp. Núm. 208-2020-ECIV-00223 (2024-R0676079)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler, reparación de daños y perjuicios y desalojo
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: Mag. [redacted]

21 de septiembre de 2023, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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 el secretario que figuran en la estampa.*