SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
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:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inversiones Evo [redacted]., operadora del fondo de comercio Casino Las Palmas, representada por [redacted], quien actúa en calidad de gerente y en su propia persona, por intermedio de su abogado constituido, Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted], quienes tienen como abogada constituida a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 367-2024-SSEN-00928, dictada en fecha 21 de noviembre de 2024, por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, actuando en atribuciones de corte de apelación, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

> ***Primero:*** *ratifica el defecto por falta de concluir en contra de la sociedad comercial Inversiones Evo, SRL.* ***Segundo:*** *pronuncia el descargo puro y simple del recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Inversiones Evo, SRL., en contra de la Sentencia Civil núm. 0381-2024-ECIV-00005, de fecha 4 de enero del 2024, emitida por el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, contra la sociedad comercial Hotel Ámbar, SRL., y el señor [redacted], en aplicación de las disposiciones del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil.* ***Tercero:*** *condena a la sociedad comercial Inversiones Evo, SRL., al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de la Licda. [redacted]. Cuarto: comisiona al [redacted], Alguacil de Estrado de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 29 de noviembre de 2024; **b)** acto de emplazamiento núm. 394-2024, instrumentado en fecha 2 de diciembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado el 4 de diciembre 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 12 de diciembre de 2024; **d)** 904/2024, instrumentado en fecha 13 de diciembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado el 17 de diciembre de 2024; **e)** escrito justificativo de conclusiones depositado por la parte recurrente en fecha 3 de enero de 2025 .

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 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.

SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Inversiones Evo [redacted]., operadora del fondo de comercio Casino Las Palmas y [redacted], y como parte recurrida, Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se advierten los eventos procesales siguientes: **a**) el presente litigio tuvo su origen en la demanda en resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios, que incoó la parte hoy recurrida contra la actual recurrente, fundamentada en el contrato de fecha 15 de septiembre de 2012, mediante el cual [redacted] le alquiló a Inversiones Evo [redacted]. el local comercial que aloja el Casino Las Palmas [redacted]; **b)** el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, dictó la sentencia civil núm. 0381-2024-ECIV-00005, en fecha 4 enero de 2024, al tenor de la cual acogió la indicada demanda y, en consecuencia, declaró la resciliación del contrato de alquiler referido, condenó a [redacted] y a Inversiones Evo [redacted]., al pago de US$51,500.00 por concepto de alquileres vencidos, sin perjuicios de los vencidos en el curso del proceso, a razón de US$3,500.00 mensuales y, ordenó el desalojo de dichas personas del inmueble alquilado o de cualquiera que se encontrara ocupándolo sin importar el título; **c)** la indicada decisión fue apelada por la parte hoy recurrente, decidiendo el tribunal *a quo*, en atribuciones de alzada, pronunciar, de oficio, el defecto y el descargo puro y simple a favor de los hoy recurridos, mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso el siguiente medio de casación: **único:** violación al derecho de defensa, al debido proceso de ley por fallo dictado de manera *extra petita* y por no haber sido oído ante el tribunal *a qua;* violación a los principios de contradicción y de igualdad de armas, de impulso procesal y de congruencia; mala aplicación del derecho; desconocimiento y desnaturalización de las piezas que obran en el expediente; desconocimiento de la máxima *non adimpleti contratus*; violación a las reglas procesales establecidas en los artículos 149 al 162 y 434 del Código de Procedimiento Civil; falta de base legal e insuficiencia motivacional; y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Sobre el interés casacional

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

SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

4) El interés casacional como institución procesal reviste tres vertientes: i) en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; ii) Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y iii) Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

5) La parte recurrente ha invocado los vicios indicados en el párrafo 2 de esta decisión, los cuales se enmarcan en las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis por estar revestido de interés casacional presunto.

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

6) Las infracciones procesales se definen como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal, consideradas como vicios en la motivación de parte de los jueces. Estas pueden ser, entre otras: la omisión de

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

estatuir, la falta, contradicción, incongruencia o insuficiencia de motivación, la violación a las reglas de competencia funcional o por razón de la materia, así como la vulneración a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

7) En un aspecto de su único medio de casación, la parte recurrente denuncia que la corte falló de manera *extra petita.* Expone en sustento de ello, en síntesis, que a) en materia civil y comercial las partes -no el órgano jurisdiccional- son las dueñas del proceso y por ello, en virtud del principio de impulso procesal, consustancial al principio dispositivo, son quienes se encargan de darles vida; y b) se le otorgó a la parte adversa más allá de lo que solicitó, ya que solo fue requerido el rechazo del recurso de apelación, por lo tanto, el tribunal *a quo* estaba compelido a verificar si en cuanto al fondo el recurso carecía o no de causa o de pruebas suficientes, no como lo hizo, pronunciar descargo puro y simple de oficio.

8) De su lado, la parte recurrida solicita el rechazo de este recurso de casación y, aduce en defensa de la decisión censurada que el alegato de fallo *extra petita* carece de fundamento jurídico, toda vez que la solución ofrecida por el tribunal de primer grado en atribuciones de alzada está en el ámbito de su aplicación y no podía avocarse al fondo.

9) Es preciso señalar que el vicio de fallo *extra petita* se configura cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo solicitado o pretendido por las partes a través de sus conclusiones, siempre que no lo haga en uso de alguna facultad para actuar de oficio contemplada en la legislación aplicable que le permita tomar una decisión,

aunque las partes no lo hayan planteado. Esta figura se conjuga con el principio dispositivo que gobierna el procedimiento civil y en virtud del cual las partes delimitan el objeto del proceso y pueden disponer de sus pretensiones, tanto en lo jurídico como en lo fáctico[2].

10) Según la sentencia impugnada, para la instrucción del recurso ante el tribunal de primer grado, actuando como corte de apelación, la última audiencia fue celebrada el 7 de octubre de 2024, a la que únicamente compareció la parte hoy recurrida, otrora apelada, solicitando de manera *in voce* lo que a continuación se transcribe:

> *Que se pronuncie el defecto en contra de la parte recurrente por falta de concluir. Por escrito anexo el cual reza de la siguiente manera: «PRIMERO: Que en cuanto a la Forma, que sea declarado Regular Válido el presente Recurso De Apelación, incoado por el señor GREGORY GEORGE SAPÓN; y de la empresa INVERSIONES EVO, S.R.L., por haber sido interpuesto en tiempo hábil conforme a las normas procesales. SEGUNDO: A que en cuanto al Fondo, que sea Rechazado el presente recurso de apelación en todas en todas sus partes, por estas ser, improcedente, Mal Fundado y Carente de Base Legal, y que en consecuencia, sea Confirmada en toda su parte la Sentencia Impugnada No. 0381-2024-ECIV-00005, de fecha cuatro (4) del mes de Enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, TERCERO: Que la parte Recurrente, sea condenada al pago de las costas civiles en provecho de la abogada que Concluye. CUARTO: Que sea Concedido un plazo de quince (15) días para depositar Escrito Justificativo de Conclusiones, Ampliadas.» [Sic].*

11) En respuesta a las referidas pretensiones, el juez *a quo* razonó de la forma siguiente:

[2] SCJ-PS-24-2519, 20 de noviembre de 2024, BJ 1368.

SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

> *3. La parte recurrente no compareció a la audiencia y fue pronunciado su defecto por falta de concluir en apego a las disposiciones del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil. En la presente, el tribunal comprueba su regularidad y ratifica el mismo. Sin embargo, verificamos el fondo del asunto por no haber conclusiones tendentes al descargo puro y simple del presente recurso; 5. Si bien la parte recurrida no concluyo en el sentido de que sea declarado el descargo puro y simple del recurso, en el estado actual del expediente, advertimos la existencia de un desistimiento tácito hecho por el recurrente al no comparecer a la audiencia en la cual se ventilaba su recurso, en ese sentido, y no existiendo apoderamiento de algún recurso de apelación incidental o alguna acción de las previstas en el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, por lo que, no advertimos la existencia de un verdadero interés jurídico que imponga a este tribunal conocer del fondo del recurso, así las cosas, por efecto de las disposiciones del artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal pronuncia el descargo puro y simple del presente recurso, tal y como se hará constar en la parte dispositiva.*

12) Es cierto que, según el artículo 434 del Código de Procedimiento Civil, si el demandante no compareciere, el tribunal pronunciará el defecto y descargará al demandado de la demanda, por una sentencia que se reputará contradictoria. Respecto de dicha norma, esta Corte de Casación ha juzgado que la incomparecencia del recurrente en apelación debe ser considerada como un desistimiento tácito de su apelación, y los jueces, al fallar, deben limitarse a pronunciar el descargo puro y simple, sin examinar el fondo, empero, esto tiene lugar siempre que el recurrido concluya en ese sentido, ya que si ante el defecto del apelante, el intimado concluye al fondo, el tribunal no debe proceder al descargo puro y simple a su favor, pues, ante sus conclusiones, está obligado a conocer el asunto[3].

[3] SCJ-PS-22-2785, 14 de septiembre de 2022, BJ 1342.

SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

13) En el presente caso, se advierte que a pesar de que la otrora parte apelada concluyó solicitando además del defecto de la parte hoy recurrente por falta de concluir el rechazo en cuanto al fondo del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia emitida por el Juzgado de Paz, el tribunal *a quo,* pronunció -oficiosamente- el descargo puro y simple del recurso en provecho del entonces apelado, hoy recurrido.

14) En tal virtud, el tribunal de primer grado, en atribuciones de alzada, ante las conclusiones de la parte apelada tendentes a que se juzgara el fondo del recurso tenía la obligación de este, esto en atención al principio de impulso procesal, consustancial con el principio dispositivo, consistente en que las partes son las dueñas de sus procesos y, por tanto, son quienes les dan vida[4]. Además, ha sido postura jurisprudencial de esta Primera Sala, que el principio dispositivo constituye la delimitación del *thema decidendum*, es decir, que el actor, por medio de sus pretensiones jurídicas, así como el demandado, a través de su defensa, marcan los límites del objeto de juicio, los cuales el juez no puede modificar, salvo que se trate de un asunto de interés social comprometido que imponga la necesidad de que prevalezcan los poderes del juez sobre las facultades dispositivas de las partes[5]

15) Al amparo del razonamiento esbozado se advierte que el tribunal *a quo* no podía actuando en buen derecho y en atención del efecto y alcance de las pretensiones que le fueron planteadas, otorgar el descargo puro y simple oficiosamente, por lo que, desbordó el ámbito de su apoderamiento.

[4] SCJ, 1ª Sala núm. 224, 26 de mayo de 2021, BJ 1326.

[5] SCJ-PS-24-2652, 20 de diciembre de 2024, BJ 1369.

16) En esas atenciones, a juicio de esta Corte de Casación, al haber la alzada juzgado en la forma que lo hizo, incurrió en un exceso de poder y fallo *extra petita,* como alega la parte recurrente, lo cual implica que se apartó del ámbito de la legalidad, por lo que procede casar la sentencia impugnada y enviar el conocimiento del asunto a un tribunal del mismo grado a fin de que lo juzgue nuevamente.

17) El artículo 36 de la Ley núm. 2-23 señala que: …***Párrafo IV***.- *La casación implica, sin que haya lugar a una nueva decisión, la anulación por vía de consecuencia, de toda decisión que es la consecuencia, la aplicación o la ejecución de la sentencia casada o que se relaciona con ella por un vínculo de dependencia necesario.* ***Párrafo V***.- *Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría…*

18) Las costas pueden ser compensadas, según el artículo 55.2 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, como al efecto se compensan en el dispositivo de la presente sentencia.

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 10, 12, 26, 29, 36 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; 434 del Código de Procedimiento Civil:

SCJ-PS-25-1252
Exp. núm. 0381-2023-EEXP-03500 (2024-R0767910)
Partes: Inversiones Evo [redacted]. y [redacted] vs. Hotel Ámbar [redacted]. y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres vencidos, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 367-2024-SSEN-00928, dictada en fecha 21 de noviembre de 2024, por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, la envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: 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.*