PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
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 magistrados Justiniano Montero Montero, presidente, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, 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 septiembre de 2026, año 183.° de la Independencia y año 164.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted] y Gael Muebles, S.R.L., representada por Gael [redacted], quienes tienen como abogados al Dr. [redacted] y al Lcdo. [redacted].

Figuran como partes recurridas Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L., representada por el Dr. [redacted], la cual tiene como abogado al Dr. [redacted].

Contra la sentencia núm. 1303-2025-SSEN-00737, dictada en fecha 22 de diciembre de 2025 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, corregida mediante la resolución núm. 1303-2026-TRES-00005, dictada en fecha 30 de enero del 2026 por el mismo tribunal, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

> PRIMERO: Acoge parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted] y la entidad Muebles Gael, S.R.L., en contra de la sentencia número 035-2024-SSEN-01184, de fecha 02 de diciembre de 2024 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en consecuencia, modifica el numeral primero de la sentencia impugnada y suprime el *literal C*, en cuanto al reconocimiento de la cláusula penal, por los motivos explicados en el cuerpo de esta sentencia. SEGUNDO: Confirma los demás aspectos de la sentencia impugnada. TERCERO: Condena a la parte recurrente, señora [redacted] y la entidad Muebles Gael, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de la abogada constituida y apoderada especial de la parte recurrida, doctor [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 21 de febrero de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 501/2026, instrumentado el 25 de febrero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 27 de febrero de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 6 de marzo de 2026; y, **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 158/2026, instrumentado el 9 de marzo de 2026, por el ministerial Ángel Ml. [redacted], depositado en fecha 11 de marzo de 2026.

B) No procede notificar el presente recurso de casación a la Procuraduría General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

C) En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, la magistrada Vanessa

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]
[redacted] no firma la presente decisión por no haber participado en la deliberación del caso.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso casación figuran como partes recurrentes [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. y como parte recurrida Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se retiene lo siguiente: **a)** en fecha 2 de noviembre de 2012, Deng Shih Lin, entonces propietario, cedió en alquiler a [redacted] los locales comerciales 101, 102, 201 y 202 de la plaza Jazmín, ubicada en el Distrito Nacional; posteriormente, el 23 de julio de 2020, el inmueble fue vendido a Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L., que se subrogó en los derechos del vendedor y, luego de notificar su voluntad de no renovar el contrato, demandó la resiliación, el desalojo y la reparación de daños y perjuicios; en el curso de la instrucción de primer grado la parte demandada formuló conclusiones reconvencionales reclamando reparación de daños y perjuicios; **b)** la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 035-2024-SSEN-01184 del 2 de diciembre de 2024, acogió la demanda, declaró la resiliación del contrato, ordenó el desalojo y condenó a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada, ascendente a RD$500,000.00, y, además, declaró inadmisibles las indicadas conclusiones reconvencionales por contravenir el principio de inmutabilidad del proceso; **c)** la parte demandada recurrió en

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

apelación y la corte *a quo*, mediante el fallo ahora impugnado en casación, acogió parcialmente el recurso, suprimió la condena al pago de la cláusula penal, confirmó los demás aspectos de la decisión apelada, incluida la inadmisión de las conclusiones reconvencionales.

Sobre el medio de inadmisión por falta de interés casacional

2) La parte recurrida solicitó en su memorial de defensa la inadmisibilidad del presente recurso de casación, por no presentar interés casacional.

3) Si bien la parte recurrente no contestó este incidente en un escrito justificativo de conclusiones, pese a haberle sido notificado el memorial de defensa que lo contiene, mediante el acto núm. 158/2026, previamente descrito; este justificó el interés casacional de su recurso en el memorial de casación indicando que resulta necesario reafirmar, aclarar o matizar el criterio jurisprudencial relativo a la posibilidad de formular conclusiones reconvencionales presentadas verbalmente en audiencia para procurar reparación de daños y perjuicios, como medio de defensa, así como los requisitos para retener la violación al principio de inmutabilidad del proceso.

4) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se configura, en el nuevo contexto procesal, como una vía extraordinaria de derecho inspirada en una concepción marcadamente institucional. Su régimen normativo responde a una lógica de optimización de los recursos jurisdiccionales, en la que prevalece

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

la función pública de la casación más allá del interés individual de las partes. En ese sentido, se trata de una vía de derecho de acceso restringido, cuya apertura exige, por regla general, la concurrencia de interés casacional, entendido este como la relevancia objetiva de la cuestión, bajo la óptica de un mandato de uniformidad del derecho, como eje de consolidación de la doctrina jurisprudencial.

5) El interés casacional en su configuración procesal reviste dos modalidades: el interés casacional presunto y el interés casacional objetivo. El primero opera respecto de determinadas categorías de asuntos para las cuales el legislador concibe, *ex ante*, que la relevancia casacional se encuentra implícita en la propia naturaleza de la controversia, razón por la cual no se exige a la parte recurrente acreditar presupuesto adicional alguno para justificar el acceso a esta vía extraordinaria. Tales supuestos se encuentran contemplados en los numerales 1 y 2, así como en los párrafos I y II del artículo 10 de la Ley núm. 2-23.

6) En el contexto de la trazabilidad jurisprudencial esta sede de casación ha reconocido, de manera excepcional, la existencia de un interés casacional presunto en aquellos casos en que se retenga una afectación grave al derecho de defensa de la parte recurrente, siempre que la situación procesal denunciada resulte real, incontestable y de suficiente importancia para comprometer las garantías fundamentales del debido proceso[1].

[1] Ver sentencias: SCJ-PS-26-0177, 26 febrero 2026, B. J. 1383; SCJ-PS-26-0437, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0434, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0866, 30 abril 2026, B. J. 1385; SCJ-PS-26-1757, 31 agosto 2026, B. J. Inédito.

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

7) En cuanto a la segunda modalidad, el interés casacional objetivo se encuentra delimitado en el numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 el cual opera respecto de las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o dispongan su suspensión o sobreseimiento, así como de las sentencias de fondo dictadas en única o en última instancia. En estos casos, la admisibilidad del recurso exige la acreditación de alguna de las circunstancias específicamente previstas por el legislador, a saber: a) que la sentencia impugnada haya resuelto en contradicción con la doctrina jurisprudencial de la corte de casación; b) que decida puntos o cuestiones respecto de los cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre las distintas salas de la Suprema Corte de Justicia, con exclusión de las que se dictaren en materia penal; o c) que aplique normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la corte de casación, siempre que se justifique la necesidad y trascendencia de establecerla.

8) Las hipótesis esbozadas precedentemente se corresponden con la finalidad institucional de la casación, en el nuevo modelo normativo, en tanto cuanto persiguen asegurar la uniformidad interpretativa del ordenamiento jurídico, resolver divergencias jurisprudenciales y propiciar la formación de nuevos criterios doctrinales cuando las exigencias del sistema así lo demanden.

En cuanto al interés casacional invocado

9) La parte recurrente sustenta la acreditación del interés casacional objetivo en la necesidad de que esta Primera Sala precise el alcance de los criterios jurisprudenciales

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

relativos a las conclusiones reconvencionales formuladas verbalmente en audiencia y su relación con el principio de inmutabilidad del proceso, planteando, de manera específica, si tales pedimentos constituyen un medio de defensa admisible o una alteración del objeto del litigio, así como cuáles serían los requisitos para retener, en ese supuesto, la violación de dicho principio. La necesidad de aclaración que propone se apoya en la premisa de que los tribunales de fondo resolvieron en un sentido que estima incompatible con criterios jurisprudenciales previamente establecidos. Sostiene, asimismo, que la cuestión reviste relevancia para la aplicación uniforme del derecho procesal y que ello justifica la intervención de esta corte de casación. Para justificar este punto, cita las siguientes decisiones: SCJ, 1.ª Cám., 6 de febrero de 2002, núm. 11, B. J. 1095; SCJ, 1.ª Cám., 17 de mayo de 2006, núm. 9, B. J. 1146; Cas. Civ. núm. 5, 27 de noviembre de 2002, B. J. 1104; Cas. Civ. núm. 5, 12 de abril de 2006, B. J. 1145; Cas. Civ. núm. 13, 15 de octubre de 2003, B. J. 1115; y Cas. Civ. núm. 22, 17 de enero de 2007, B. J. 1152.

10) Los precedentes citados por la parte recurrente ciertamente constan en el repositorio digital que contiene los fallos emitidos por esta sede, así como en los boletines judiciales correspondientes, de cuyo examen se retiene que se vinculan con el vicio denunciado.

11) En el desarrollo de su único medio de casación, la parte recurrente denuncia que la alzada interpretó erróneamente el principio de inmutabilidad del proceso y la figura de la demanda reconvencional, al retener que las conclusiones reconvencionales en reparación de daños y perjuicios, vertidas de manera verbal en la última audiencia celebrada en

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

primer grado, resultaban novedosas; que la demanda reconvencional es un medio de defensa frente al ejercicio abusivo de las vías de derecho, susceptible de ser formulado incluso en grado de apelación al tenor del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, sin que por ello se altere el objeto o la causa del litigio; y que, de igual modo, la alzada aplicó erróneamente el régimen del desahucio sobre locales comerciales y el plazo de seis meses, pues el contrato se mantenía vigente por efecto de la tácita reconducción al momento en que le fue notificada su terminación.

12) Según resulta de las decisiones citadas, se advierte que guardan relación con la denuncia que hace la parte recurrente como causa de interés casacional. En ese sentido, es postura de esta sede de casación que todo proceso debe permanecer por lo menos en principio y como regla general inalterable, respetando todo el ámbito y alcance de la instancia introductiva, tanto respecto a las partes como al objeto y la causa del litigio, hasta que se pronuncie la sentencia que le pone término definitivo, en virtud del principio de inmutabilidad del proceso, lo cual ha sido refrendado por el Tribunal Constitucional[2].

13) Asimismo, esta sala ha juzgado que las demandas reconvencionales pueden ser incoadas como las otras demandas incidentales, es decir, por un simple acto que contenga los medios y conclusiones, de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimiento Civil, así como por acto de abogado a abogado o por conclusiones en audiencia en cuyo caso deben ser consignadas en el acta de audiencia, lo importante es

[2] SCJ-PS-22-2723, 14 septiembre 2022, B. J. 1342.

que la contraparte conozca los méritos de la referida demanda y tenga la oportunidad de ejercer sus medios de defensa al respecto [3].

14) No obstante, no se retiene que la alzada violentara la doctrina jurisprudencial constante de este plenario –antes citada–, debido a que la corte *a quo* no desconoció que la demanda reconvencional constituye un incidente de la instancia ni la posibilidad de que esta sea formulada mediante conclusiones en audiencia, sino que retuvo que, en las circunstancias particulares del caso, las conclusiones reconvencionales en reparación de daños y perjuicios fueron presentadas verbalmente en la última audiencia celebrada en primer grado, sin que la contraparte hubiese tenido conocimiento oportuno de dicha pretensión ni la posibilidad de ejercer sus medios de defensa al respecto. De manera que la solución adoptada resulta acorde con el criterio jurisprudencial antes expuesto, conforme al cual la demanda reconvencional puede ser incoada mediante conclusiones en audiencia, siempre que se garantice a la contraparte el conocimiento de sus méritos y la oportunidad de ejercer sus medios de defensa.

15) A lo anterior se agrega que la parte recurrente no ha realizado el ejercicio argumentativo que le correspondía para evidenciar en qué consiste el apartamiento entre lo decidido y los precedentes que invoca, pues se limita a emplearlos para definir las figuras de la demanda reconvencional, de la demanda nueva y del principio de inmutabilidad del proceso, y a sostener que la norma fue mal aplicada en su caso, lo que atañe al mérito de los medios y no a la acreditación del presupuesto de admisibilidad. En

[3] SCJ, 1ª. Sala núm. 73, 30 noviembre 2017, B. J. 1284.

cuanto al régimen del desahucio y al plazo de los seis meses, la parte recurrente no señala precedente alguno de esta sala con el cual contrastar la solución adoptada, de manera que, respecto de ese aspecto, la causa de interés casacional invocada queda desprovista de sustento.

Sobre las infracciones procesales

16) Al margen de esto, se observa que la parte recurrente denuncia en su memorial de casación otras infracciones procesales, las cuales no vincula con ninguna causa de interés casacional objetivo, ni con la vulneración a su derecho de defensa o al debido proceso, además de que su desarrollo no cuenta con una argumentación jurídicamente cualificada, solvente y suficiente para presumir la existencia de un interés casacional en conocer y decidir este caso, tal y como establece el propio Tribunal Constitucional en su decisión TC/0772/26, del 17 de agosto de 2026, al indicar que se requiere que "los motivos desarrollados por la parte recurrente permitan advertir la posible existencia de una infracción procesal atribuible al juez al momento de dictar sentencia". Entenderlo de otro modo equivaldría a vaciar de contenido el filtro consagrado en el artículo 10 de la ley que rige la materia y convertir la casación en una instancia ordinaria de revisión, en abierta contradicción con su carácter extraordinario y con la finalidad perseguida por el legislador.

Sobre la alegada vulneración al derecho de defensa

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

17) Por otro lado, la parte recurrente denuncia en su memorial de casación que la sentencia impugnada ha vulnerado su derecho de defensa al confirmar la inadmisión de sus conclusiones reconvencionales, con lo que, según afirma, se le privó del derecho a ser oída respecto de su reclamación en reparación de daños y perjuicios y se quebrantaron la igualdad de armas y el debido proceso.

18) No obstante, esta corte de casación no advierte la supuesta vulneración al derecho de defensa de la parte recurrente, debido a que esta fue regularmente convocada al proceso y participó en ambas instancias asistida de sus abogados, compareció personalmente ante la alzada en la medida de instrucción celebrada al efecto y depositó sus escritos y documentos; a lo que se agrega que la inadmisión que cuestiona recayó sobre una pretensión incidental y no le impidió el ejercicio de la acción correspondiente por la vía principal.

19) Es preciso esclarecer que la mera invocación de una supuesta violación de derechos fundamentales y, en particular del derecho de defensa, no resulta suficiente para admitir el recurso de casación, si su desarrollo no cuenta con una argumentación jurídicamente cualificada, solvente y suficiente para presumir la existencia de un interés casacional en conocer y decidir este caso.

20) Conforme con lo expuesto se deriva que la parte recurrente no ha logrado acreditar la causa de interés casacional invocada. En ese sentido, se retiene que el recurso de casación

no ha superado el test de admisibilidad para la valoración del fondo del recurso, por lo que procede acoger el pedimento de la parte recurrida y declarar inadmisible el presente recurso de casación.

21) Al tenor del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones.

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; la Ley núm. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; y los artículos 10, 26, 29, 30, 39, 41 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 12 y 13 de la Ley núm. 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, por falta de acreditación del interés casacional, el recurso de casación interpuesto por [redacted] y Gael Muebles, S.R.L., contra la sentencia civil núm. 1303-2025-SSEN-00737, dictada en fecha 22 de diciembre de 2025, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

SCJ-PS-26-1865
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0213167)
Partes: [redacted] y Gael Muebles, S.R.L. vs. Centro de Oftalmología Avanzada y Cirugía Láser, S.R.L.
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional, a pedimento
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, [redacted] y Gael Muebles, S.R.L., al pago de las costas del proceso, distrayéndolas a favor del Dr. [redacted].

Firmado: Justiniano Montero Montero, presidente, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez.

[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.*