SCJ-PS-24-1894
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00312
Partes: PER1 y PER2 *vs.* PER3
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Magda. Pilar Jiménez Ortiz

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, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **25 de septiembre de 2024**, año 181.° de la Independencia y año 162.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por PER4 y PER5 quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Lonides de Moya, cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida PER6 quien tiene como abogada constituida a la Lcda. Carmen Maritza Rodríguez, cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00023, de fecha 15 de enero de 2024, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

SCJ-PS-24-1894
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00312
Partes: PER1 y PER2 *vs.* PER3
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Magda. Pilar Jiménez Ortiz

PRIMERO: En cuanto al fondo de este recurso de apelación, interpuesto por los señores PER2 *y* PER7 *en contra de la sentencia civil número 0068-2022-SCIV-00188, de fecha 3 de agosto de 2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, y, el señor* PER6 *RECHAZA el mismo, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia en cuestión en todas sus partes, por los motivos antes establecidos. SEGUNDO: CONDENA a la parte demandante, señores* PER2 *y* PER7 *a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados* PER8 O1 PER9 O2 *y* PER10 O3 PER11 O3 *quienes afirman haberlas avanzado.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 4 de junio de 2024, mediante el cual se recurre en casación la sentencia antes indicada; **b)** acto núm. 539/2024, contentivo de emplazamiento a la parte recurrida, instrumentado el 7 de junio de 2024 por el ministerial Erasmo B. de la Cruz Fernández, depositado el 11 de junio de 2024; **c)** memorial de defensa de fecha 13 de junio de 2024, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** acto núm. 334/2024, contentivo de la notificación del memorial de defensa a la parte recurrente, instrumentado el 14 de junio de 2024 por el ministerial Cristian Antonio Santana Ricardo, depositado el 17

de junio de 2024; y **e)** escrito justificativo de conclusiones depositado el 21 de junio de 2024 por la parte recurrente.

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 necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente PER4 y PER5 y como parte recurrida PER12 Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** el actual recurrido interpuso una demanda en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago en contra de los hoy recurrentes, de la que resultó apoderado el Juzgado de Paz Ordinario de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; **b)** el indicado tribunal, mediante la sentencia núm. 0068-2022-SCIV-00188 de 3 de agosto de 2022, declaró la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, ordenó el desalojo de los demandados, así como de cualquier otra persona que ocupara el inmueble y condenó a la parte demandada al pago de RD$145,000.00, por concepto

de los alquileres vencidos de julio, agosto y septiembre de 2021, y una parte faltante de la renta de junio de 2021; además, al pago de RD$5,004.00, por concepto del interés moratorio convenido entre las partes, más los meses que vencieran en el curso del proceso, desde la interposición de la demanda hasta que el propietario tomara posesión del inmueble alquilado a razón de RD$45,000.00; y **c)** esta decisión fue apelada por los hoy recurrentes, recurso que la corte *a qua* rechazó, confirmando la decisión de primer grado, mediante el fallo ahora impugnado en casación.

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

2) Conforme con lo establecido en el artículo 11, numerales 3 y 4, de la Ley núm. 2 –23, sobre Recurso de Casación: *No podrá interponerse recurso de casación, sin perjuicio de las disposiciones legales que lo excluyen, contra: (…) 3) Las sentencias que resuelven demandas que tienen por objeto exclusivo obtener condenas pecuniarias, restitución o devolución de dinero, cuya cuantía debatida en el juicio en única o en última instancia, no supere la suma equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento de la interposición del recurso. En la determinación de esta cuantía solo se tomará en cuenta los montos que interesan a la parte recurrente en su demanda principal, adicional o reconvencional, según corresponda, salvo solidaridad o indivisibilidad, sin computar los accesorios (…) 4) Las sentencias dictadas en materia de cobro de alquileres cuando la suma reclamada no supere la cuantía señalada en el numeral 3, aun cuando el*

aspecto del cobro sea accesorio a otra pretensión.

3) El mandato legal enunciado, visto desde su ámbito y alcance procesal, requiere de manera imperativa retener, por un lado, cuál era el régimen de salario mínimo más alto establecido para el sector privado que regía al momento de interponerse el presente recurso y, por otro lado, valorar lo relativo a si la cuantía debatida en el juicio en única o última instancia, sin accesorios, excede el monto resultante de los 50 salarios de entonces.

4) En el caso concreto, se verifica que, para la fecha de interposición del presente recurso, 4 de junio de 2024, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en veinticuatro mil novecientos noventa pesos dominicanos con 00/100 (RD$24,990.00) mensuales, de acuerdo con la Resolución núm. CNS-01-2023, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 8 de marzo de 2023, cuya entrada en vigor data del 1.º de febrero de 2024. Por ende, el monto de cincuenta salarios mínimos asciende a la suma de un millón doscientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,249,500.00). En esas atenciones, para que sea admitido el recurso extraordinario de casación es imprescindible que la cuantía debatida en sede de apelación sobrepase la cantidad indicada.

5) Según resulta de la decisión impugnada, el tribunal de primer grado condenó

a la parte demandada primigenia, ahora recurrente, al pago de RD$145,000.00, por concepto de los alquileres vencidos y no pagados de julio, agosto y septiembre de 2021, más una parte faltante de la renta de junio de 2021; asimismo, condenó al pago de las mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia, a razón de RD$45,000.00. Dicha condena fue apelada solo por la parte demandada primigenia, recurso que la corte *a qua* rechazó y confirmó el fallo de primer grado.

6) Acorde con la situación expuesta, la suma debatida en última instancia asciende a RD$370,000.00, correspondientes a la sumatoria de RD$145,000.00, por tres meses de alquileres vencidos y un monto restante de otra mensualidad, más RD$225,000.00, por los alquileres exigibles desde la fecha de la sentencia impugnada el 15 de enero de 2024 hasta la interposición del presente recurso de casación el 4 de junio de 2024, a razón de RD$45,000.00. En tal virtud, se advierte que la suma indicada no excede el valor resultante de los 50 salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso de casación, de conformidad con las disposiciones previstas en el numeral 3) del artículo 11 de la Ley núm. 2-23.

7) En consecuencia, procede declarar inadmisible el recurso que nos ocupa, sin necesidad de analizar los medios de casación invocados por la parte recurrente, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento

del fondo de la cuestión planteada, de acuerdo con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

8) De conformidad con el artículo 55, numeral 1), de la Ley núm. 2-23, las costas podrán compensarse cuando el recurso de casación fuere decidido exclusivamente por un medio o solución suplido de oficio, como acontece en la especie, por lo tanto, se compensan las costas.

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; los artículos 44 y 47 de la Ley núm. 834 de 1978; y los artículos 4, 11, 26, 29, 30, 33, 39, 41, y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023:

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Rafael E. Pimentel Ángeles y Juan Salvador Jiménez Soye, en contra de la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00023, de fecha 15 de enero de 2024, dictada por la Segunda Sala

SCJ-PS-24-1894
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00312
Partes: PER1 y PER2 *vs.* PER3
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Magda. Pilar Jiménez Ortiz

de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, 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.

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Justiniano Montero Montero
Vanessa E. Acosta Peralta
Pilar Jimenez Ortiz
Samuel Arias Arzeno
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/74XI-WE53-8WJN-3WGP