SCJ-PS-24-2041
Expediente núm. 066-2021-ECIV-00306 (2024-R0256442)
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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, presidente, 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 **31 de octubre 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 PER3 quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Juan Carlos Aguasvivas, cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida PER4 quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Remberto Sánchez y Víctor Javier Feliz, cuyas generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00281, dictada en fecha 26 de abril de 2024, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del

SCJ-PS-24-2041
Expediente núm. 066-2021-ECIV-00306 (2024-R0256442)
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Distrito Nacional, en atribuciones de tribunal de segundo grado, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válida en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por el señor PER3 *en contra de la sentencia número 066-2022-SSEN-00065, de fecha 10 de marzo de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, y la señora* PER4 *por haber sido incoado en cumplimiento de la normativa que rige la materia. SEGUNDO: RECHAZA en cuando al fondo, el recurso de apelación, interpuesto por el señor* PER3 *en contra de la sentencia número 066-2022-SSEN-00065, de fecha 10 de marzo de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, y la señora* PER4 *por los motivos antes establecidos y, en consecuencia, confirma la referida decisión en todas sus partes. TERCERO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Constan : **a)** el memorial de casación depositado en fecha 29 de mayo de 2024; **b)** acto núm. 488/2024 instrumentado en fecha 3 de junio de 2024, por el ministerial Juan Agustín Quezada de la Cruz, ordinario de la Quinta Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 4 de junio de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 14 de junio de 2024; **d)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 898-24 instrumentado en fecha 19 de junio de 2024, por el ministerial Carlos Manuel

SCJ-PS-24-2041
Expediente núm. 066-2021-ECIV-00306 (2024-R0256442)
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Metivier Mejía, ordinario de la primera sala de la Suprema Corte de Justicia, depositado en fecha 25 de junio de 2024.

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 necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente PER1 y como parte recurrida señora PER4 verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia, lo siguiente: **a)** PER2 interpuso una demanda en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago en contra de PER3 en calidad de inquilino; **b)** para el conocimiento de esta acción resultó apoderado el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, quien decidió mediante sentencia núm. 066-2022-SSEN-00065 de fecha 10 de marzo de 2022, pronunciar el defecto en contra del demandado, condenarlo al pago de

SCJ-PS-24-2041
Expediente núm. 066-2021-ECIV-00306 (2024-R0256442)
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

RD$175,000.00 por concepto de pago de los alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de los alquileres por vencer hasta su entrega, y ordenar desalojar al demandado del inmueble propiedad de la demandante; **c)** esta sentencia fue recurrida en apelación por el demandado original, decidiendo la corte *a qua,* a través del fallo ahora impugnado en casación, rechazar el recurso y confirmar la decisión apelada.

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso

2) Procede, en primer orden, que esta Primera Sala determine si en el presente recurso de casación se encuentran reunidas las condiciones de admisibilidad exigidas legalmente, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la ley.

3) El artículo 11, incisos 3) y 4) de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, dispone lo siguiente: *No podrá interponerse recurso de casación, sin perjuicio de otras 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*

SCJ-PS-24-2041
Expediente núm. 066-2021-ECIV-00306 (2024-R0256442)
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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.

4) Según resulta de la sentencia impugnada, originalmente se trató de una demanda en resiliación de contrato de alquiler, desalojo y cobro de las mensualidades dejadas de pagar por el inquilino-demandado, de lo cual se constata que dicha materia se ajusta a lo indicado por el legislador en el numeral 4º del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, antes transcrito.

5) El mandato legal enunciado visto desde su ámbito y alcance procesal requiere determinar: ***(i)*** cuál era el régimen de salario mínimo más alto establecido para el sector privado que regía al momento de interponerse el presente recurso, y ***(ii)*** si la cuantía debatida en el juicio en única o última instancia, sin accesorios, excede el monto resultante de los cincuenta (50) salarios de entonces.

6) En cuanto al primer aspecto, es preciso advertir que la Resolución núm. 01-2023, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 8 de marzo de 2023, dispuso un aumento en la tarifa del salario mínimo para el sector privado a ser ejecutado de forma escalonada: a partir del 1ro. de abril de 2023 el salario mínimo más alto sería de veinticuatro mil ciento cincuenta pesos dominicanos con 00/100 (RD$24,150.00) mensuales, mientras que a partir del **1ro. de febrero de 2024**, veinticuatro mil novecientos noventa pesos dominicanos con

00/100 (RD$24,990.00) mensuales. Es decir que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 29 de mayo de 2024, estaba vigente la segunda tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) 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).

7) En el caso concreto, el tribunal de primer grado acogió la demanda original, condenando al inquilino-demandado a pagar la suma de RD$175,000.00, por alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de los meses que puedan vencer hasta la entrega del inmueble. Esta sentencia fue impugnada en apelación tan solo por la parte demandada-condenada, decidiendo el tribunal de alzada confirmar el fallo de primer grado.

8) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante la corte *a qua* ascendía a RD$320,000.00, correspondiente a RD$175,000.00, por los meses vencidos, y RD$145,000.00, por las mensualidades exigibles desde la interposición de la demanda el 1 de diciembre de 2021 hasta el 29 de mayo de 2024, fecha de interposición del presente recurso de casación, a razón de RD$5,000.00 mensuales, la cual no excede el valor equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso de casación, de conformidad con las disposiciones previstas en los numerales 3) y 4) del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-24-2041
Expediente núm. 066-2021-ECIV-00306 (2024-R0256442)
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

9) En consonancia con lo expuesto, procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sin necesidad de analizar los 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, cónsono con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

10) En virtud del artículo 55.1 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas por haber sido suplida de oficio la decisión del recurso de casación.

Por los tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; vistos los artículos 11 numerales 3 y 4, 26, 28, 29 y 55 párrafo 1 de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación:

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por PER1 en contra de la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00281, dictada en fecha 26 de abril de 2024, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-24-2041
Expediente núm. 066-2021-ECIV-00306 (2024-R0256442)
Partes: PER1 vs. PER2
Materia: Resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

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
Vanessa E. Acosta Peralta
Pilar Jimenez Ortiz
Samuel Arias Arzeno
Justiniano Montero Montero
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/W9CC-FA81-UW3Z-YGT3