SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

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 PER1 SRL, PER2 y PER4 quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Marco A. Rosario González, cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Inversiones Sanvi, S.A., representada por PER5 quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Gustavo A. Biaggi Pumarol y Patrialores Bruno Jiménez, cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Contra la sentencia núm. 034-2024-SCON-00583, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en atribuciones de alzada, en fecha 15 de mayo de 2024, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *En cuanto al fondo del referido Recurso de Apelación, interpuesto por la entidad comercial* PER1 *S.R.L., y los señores* PER2 *y* PER4 *en contra de la sentencia civil número 065-2022-SSNCIV-00108, de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en Resiliación de Contrato, Cobro de Alquileres Vencidos y no Pagados y Desalojo, interpuesta por la sociedad comercial Inversiones Sanvi, S.A., mediante el acto número 422/2023, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado el ministerial Denny Sánchez Matos, Ordinario de la Cuarta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, rechaza el mismo. En consecuencia, confirma la indicada sentencia en todas sus partes; atendiendo a los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión de segundo grado.* ***SEGUNDO:*** *Condena a las partes recurrentes, la entidad comercial* PER1 *S.R.L., y los señores* PER2 *y* PER4 *a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados Gustavo A. Biaggi Pumarol y Patrialores Bruno Jiménez, quien hizo las afirmaciones correspondientes.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 3 de julio de 2024, a través de la

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

solicitud número 2024-R0334627; **b)** acto núm. 418/2024, de fecha 23 de julio de 2024, instrumentado por PER6 ordinario del Sexto Juzgado de la Instrucción de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, contentivo de notificación de emplazamiento, depositado en fecha 31 de julio de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 31 de julio de 2024; y **d)** acto núm. 376-2024, de fecha 5 de agosto de 2024, instrumentado por el ministerial Ángel M. Gutiérrez Pérez Sánchez, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado en fecha 7 de agosto 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 figuran como parte recurrente PER1 SRL, PER2 y PER4 y como parte recurrida

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Inversiones Sanvi, S.A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierte lo siguiente: **a)** alegando incumplimiento con su obligación de pago, Inversiones Sanvi, S.A. demandó a PER1 SRL, PER2 y PER4 en su condición de inquilina y fiadores solidarios, respectivamente, procurando la resciliación del contrato de arrendamiento de fecha 16 de enero de 2017, el cobro de los alquileres vencidos y no pagados, así como el desalojo del inmueble arrendado; **b)** dicha acción fue acogida mediante la sentencia civil núm. 065-2022-SSENCIV-00108, de fecha 9 de diciembre de 2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, siendo ordenada la resciliación del contrato aludido, el desalojo del local dado en renta y se condenó a los demandados originales al pago de la suma de RD$748,000.00, por concepto de las cuotas vencidas y no pagadas, correspondientes a 5 meses, a razón de RD$30,000.00, y 11 meses, de RD$50,000.00, más las cuotas de mantenimiento de los meses enero-diciembre 2021 y enero-septiembre 2022, a razón de RD$4,000.00, más un 5% por concepto de mora por retraso de cada mes y los meses vencidos y no pagados en el transcurso del proceso hasta el desalojo formal; **c)** los demandados originales apelaron la decisión, vía recursiva que fue rechazada por la alzada, confirmando la sentencia dictada en primer grado, conforme las motivaciones expuestas en el fallo ahora impugnado en casación.

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Sobre los presupuestos de admisibilidad

2) La parte recurrida concluye en su memorial de defensa, que se declare la inadmisibilidad del recurso de casación principal por violación al artículo 11.3 de la Ley 2-23.

3) Al respecto, la parte recurrente no presentó respuesta, pese a que le fue notificado el memorial de defensa, mediante acto núm. 376-2024, de fecha 5 de agosto de 2024, instrumentado por el ministerial Ángel M. Gutiérrez Pérez Sánchez, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, antes descrito.

4) 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.*

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

5) 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.

6) En el caso concreto, se verifica que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 3 de julio 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.

7) Según resulta de la decisión impugnada, el tribunal de primer grado condenó a la parte demandada primigenia, ahora recurrente, al pago de la suma de RD$748,000.00, por concepto de las cuotas vencidas y no pagadas correspondientes a 5 meses, a razón de

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

RD$30,000.00, y 11 meses, de RD$50,000.00, más las cuotas de mantenimiento de los meses enero-diciembre 2021 y enero-septiembre 2022, a razón de RD$4,000.00, el 5% por concepto de mora por retraso de cada mes y los meses vencidos y no pagados en el transcurso del proceso hasta el desalojo formal. Dicha condena fue apelada solo por la parte demandada primigenia, recurso que la corte *a qua* rechazó y confirmó el fallo de primer grado.

8) Acorde con la situación expuesta, la suma debatida en última instancia asciende a RD$748,000.00, correspondientes a la sumatoria de RD$30,000.00, por 5 meses, y RD$50,000.0 por 11 meses, por concepto de alquileres vencidos, más RD$48,000.00 por concepto de mantenimientos, más RD$100,000.00, por los alquileres exigibles desde la fecha de la sentencia impugnada, 15 de mayo de 2024, hasta la interposición del presente recurso de casación el 3 de julio de 2024, a razón de RD$50,000.00. 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.

9) En consecuencia, procede acoger la solicitud de la recurrida y, 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

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

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

10) En virtud del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas 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 PER1 SRL, PER2 y PER4 en contra de la sentencia núm. 034-2024-SCON-00583, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y

SCJ-PS-24-2121
Exp. núm.: 065-2022-ECIV-00112
Partes: PER1 SRL, PER2 y PER3 vs. Inversiones Sanvi, S.A.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto, a requerimiento de parte.
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en atribuciones de alzada, en fecha 15 de mayo de 2024, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, ordenando su distracción en favor y provecho de los Lcdos. Gustavo A. Biaggi Pumarol y Patrialores Bruno Jiménez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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
Justiniano Montero Montero
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/TBLM-PH6I-94RG-CYM7