PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
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 magistrados 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 **31 de enero de 2025**, año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], representada por [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 132-2024-SCON-00335, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, en fecha 2 de mayo de 2024, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: En cuanto a la forma, DECLARA buenos y válidos: a) el recurso de apelación principal, interpuesto por el señor [redacted]; y b) un recurso de apelación incidental*

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

interpuesto por la señora [redacted], en contra de la sentencia civil número 0138-2022-SSEN-00025 de fecha 7/9/2022, dictada por el Juzgado de [redacted] del municipio de San Francisco de Macorís, por haber sido interpuestos conforme con las normas procesales vigentes. ***SEGUNDO****: En cuanto al fondo, modifica el ordina primero de la sentencia número 0138-2022- SSEN-00025, de fecha 7/9/2022, dictada por el Juzgado de [redacted] del municipio de San Francisco de Macorís, para que en lo adelante diga de la siguiente forma: Condenada al señor [redacted], pago de la suma de ciento noventa mil pesos dominicanos (RD$190,000.00) a favor de la señora [redacted], por concepto de alquileres vencidos y no pagados, desde el mes de febrero de año 2019 hasta el mes de febrero del año 2023, en virtud de que se ha comprobado la certeza, liquidez, y exigibilidad del crédito reclamado por la parte recurrente, por los motivos antes expuestos en los considerandos de la presente sentencia.* ***TERCERO****: Confirma en los demás aspectos la sentencia número 0138-2022-SSEN-00025 de fecha 7/9/2022, dictada por el Juzgado de [redacted] del municipio de San Francisco de Macorís, por los motivos expuestos.* ***CUARTO****: Ordena el desalojo del señor [redacted], o de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble dado en alquiler mediante el contrato de alquiler de fecha 11/2/2019, legalizado por el Dr. [redacted], notario público del municipio de San Francisco de Macorís, en virtud de los motivos indicados.* ***QUINTO****: Compensa las costas del procedimiento, en virtud de los motivos indicados.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 24 de junio de 2024; **b)** el acto núm. 1032-2024, instrumentado el 26 de junio de 2024, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 10 de julio de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 10 de julio de 2024; **d)** el acto núm. 2130/2024, instrumentado el 15 de julio de 2024, por el ministerial [redacted], contentivo de notificación del memorial de defensa, depositado en fecha 18 de julio de 2024.

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierten los eventos procesales siguientes: **a)** el origen del litigio responde a una demanda en rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos y desalojo interpuesta por la actual recurrida, representada por [redacted], contra el actual recurrente; **b)** la citada demanda fue acogida parcialmente mediante la sentencia civil núm. 0138-2021-SSEN-00025, dictada por el Juzgado de [redacted] del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, en fecha 7 de septiembre de 2022 (sic), que condenó al demandado al pago de RD$60,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, desde febrero de 2019 hasta febrero de 2020, más un 1.5% de interés mensual, a favor de la demandante y ordenó la rescisión del contrato de alquiler suscrito entre las partes; **c)** el demandado interpuso un recurso de apelación principal, mientras que la demandante interpuso un recurso de apelación incidental contra la citada sentencia, procediendo la corte *a qua* a modificar la sentencia apelada aumentando la condena a RD$190,000.00, por concepto de

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

alquileres vencidos y no pagados, desde febrero de 2019 hasta febrero de 2023; ordenó el desalojo del demandado o de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble alquilado y confirmó la sentencia apelada en los demás aspectos; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Sobre los presupuestos de admisibilidad ordinarios del recurso de casación

2) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia que nos ocupa se encuentran reunidos los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

3) Conforme dispone el artículo 11 incisos 3 y 4 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023: *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. En materia laboral aplica el régimen de la cuantía dispuesto por el Código de Trabajo. 4) Las sentencias dictadas en materia de cobro de alquileres cuando la suma reclamada no*

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

supere la cuantía señalada en el numeral 3, aun cuando el aspecto del cobro sea accesorio a otra pretensión[1].

4) En ese sentido, 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.

5) 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 RD$24,150.00 mensuales, mientras que a partir del 1ro. de febrero de 2024, RD$24,990.00 mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, el 24 de junio de 2024, estaba vigente la segunda tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de 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 enunciada.

6) Según resulta de la decisión censurada, el tribunal de primera instancia condenó al ahora recurrente al pago de RD$60,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más un

[1] Subrayado nuestro.

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

1.5% de interés mensual a partir de la notificación de la sentencia. En segundo grado, recurrió de manera principal la parte demandada, procurando la revocación de la sentencia y de manera incidental la parte demandante con la finalidad de que se aumentara el monto de la condena por concepto de alquileres vencidos y no pagados a la suma de RD$215,000.00, y que se ordenara el desalojo del demandado. No obstante, se advierte que la corte *a qua* rechazó el recurso de apelación principal y acogió en parte el recurso de apelación incidental, modificó la sentencia apelada, aumentando el monto por concepto de las mensualidades vencidas y dejadas de pagar a la suma de RD$190,000.00, correspondientes a las mensualidades contadas desde febrero de 2019, hasta febrero de 2023; confirmándola en los demás aspectos.

7) En ese sentido, habiendo solo la citada parte, otrora demandada, recurrido en casación el fallo criticado, se evidencia que respecto de esta la suma a considerar es el monto ascendente a RD$190,000.00, por concepto de alquileres vencidos, tomando en cuenta que no hubo condenación respecto de los alquileres por vencer, 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 el numeral 3 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación. 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.

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

En cuanto a la lealtad procesal

8) La parte recurrida en su memorial de defensa formula una pretensión tendente a que se condene a la parte recurrente al pago de una indemnización de 50 salarios mínimos del más alto en el sector privado a favor de la parte recurrida, de conformidad con lo establecido por en los párrafos I, II, III y IV del artículo 56 de Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023.

9) La parte recurrente, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de defensa, al tenor del acto núm. 2130/2024, instrumentado el 15 de julio de 2024, por el ministerial [redacted], no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23.

10) Según se deriva de los términos y alcance del artículo 56 de la Ley núm. 2-23: *El recurrente en casación y su abogado constituido, que sucumben en su recurso pueden, en caso de que el recurso sea considerado abusivo, temerario o de mala fe, por ser notoriamente improcedente, inadmisible o dilatorio, a solicitud de parte interesada, ser condenados individual o solidariamente al pago de una multa civil, cuyo monto no puede superar el equivalente a diez salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo.* ***Párrafo I.-*** *Al mismo tiempo podrán ser condenados individual y solidariamente al pago de una indemnización a favor de la parte recurrida*[2]*, que no podrá ser menor al equivalente de diez ni mayor al equivalente de cincuenta salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo y en ambos casos la decisión condenará al importe ya liquidado. (...)*

[2] Subrayados agregados.

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

11) Conviene precisar como cuestión relevante que el régimen jurídico relativo a las figuras denominadas en el ámbito procesal como malicia y temeridad revisten naturaleza diferente, en tanto que la primera consiste en utilizar el proceso en contra de sus fines, obstaculizando su curso, actuando el justiciable de mala fe con el objeto de obtener una sentencia que no le corresponde, demorando su pronunciamiento o, ya dictada, entorpeciendo su cumplimiento, mientras que la segunda consiste en la conducta de quien sabe o debe saber que no tiene motivo para litigar y no obstante lo hace, abusando de la jurisdicción.

12) Conforme lo expuesto precedentemente, la hoy recurrente ciertamente interpuso un recurso que resultó ser inadmisible por el monto, sin embargo, tal comportamiento, por sí solo, no permite retener las circunstancias que requiere el texto legal para la procedencia de lo solicitado por la parte recurrida, en cuanto a la institución de las sanciones propias de la temeridad en ocasión de la vía de casación, por lo que procede desestimar la pretensión planteada, lo cual vale deliberación dispositiva.

13) Procede compensar las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, conforme lo permite el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, valiendo deliberación dispositiva.

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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; Ley 2-23, del 17 de enero de 2023.

SCJ-PS-25-0018
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0308407)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 132-2024-SCON-00335, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, en fecha 2 de mayo de 2024, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del proceso.

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*.