PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. 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, constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano [redacted], [redacted] y [redacted], asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de febrero de 2025**, año 182° 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 abogados a los Lcdos. [redacted], Lidio Ogando Pérez y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 551-2024-SSEN-00093, dictada en fecha 20 de febrero de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en funciones de alzada, cuyo

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente Recurso de Apelación, intentado por el* [redacted]*, en contra de la señora* [redacted] *y de la sentencia No. 559-2022-SSEN-00673, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio Santo Domingo Oeste, mediante el acto No. 08/2023, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial* [redacted]*, de estrado de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional. SEGUNDO: En cuanto al fondo, acoge el presente recurso y en consecuencia, REVOCA la Sentencia Civil No. 559-2022-SSEN-00673, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio Santo Domingo Oeste, por los motivos anteriormente expuestos. TERCERO: Declara buena y válida, en cuanto a la forma la demanda en rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo, interpuesta por la señora* [redacted]*, en contra del* [redacted]*, mediante el acto No. 03607/2022, de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), se RECHAZA la misma en todas sus partes por los motivos expuestos en el cuerpo motivacional de la presente*

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

decisión. CUARTO: En cuanto al fondo, acoge en parte la referida demanda en rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo, interpuesta por la señora [redacted], *en contra del* [redacted], *mediante el acto No. 03607/2022, de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por los motivos anteriormente expuestos, en consecuencia: a) Ordena la resiliación del contrato de alquiler de local comercial, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), legalizado por el licenciado* [redacted], *Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, suscrito por la señora* [redacted] *(propietaria) y el* [redacted] *(inquilino). b) Condena a la parte demandada,* [redacted], *al pago de los meses vencidos y por vencerse en el transcurso del proceso hasta la total ejecución de esta sentencia a partir del mes de enero del año dos mil veinte (2020), calculados a veinte mil pesos mensuales (RD$20,000.00), debiendo siéndole (sic) reducido del monto total la suma de quinientos cincuenta y tres mil novecientos noventa y cuatro pesos dominicanos con 00/100 (RD$553,994.00), por los motivos indicados en los considerandos 25, 26 y 27. c) Ordena el desalojo de la demandada,* [redacted], *del inmueble descrito como El local comercial, denominado VIP PLAY, ubicado en La Manzana 31, Edificio 1, del sector*

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

> *Las Caobas, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, así como de cualquier persona que lo esté ocupando de manera ilegítima. QUINTO: Compensa las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en distintos puntos de derecho.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 23 de abril de 2024; **b)** acto núm. 1187/2024 del 8 de mayo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 31 de mayo de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 9 de mayo de 2024; **d)** acto núm. 638/2024 del 11 de mayo de 2024, del ministerial [redacted], contentivo de la notificación del memorial de defensa, depositado en fecha 16 de mayo de 2024.

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 citada ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 verifica lo siguiente: **a)** que la hoy recurrida demandó en rescisión de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo a la parte recurrente; **b)** la indicada acción fue acogida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Santo Domingo Oeste, a través de la sentencia núm. 559-2022-SSEN-00673 de fecha 4 de agosto de 2022, que condenó a la parte hoy recurrente al pago de la suma de RD$520,000.00, por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar, correspondiente a los meses desde enero 2020 a la fecha de esa decisión, más los meses por vencer hasta la ejecución de esa sentencia, ordenó la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y, a su vez, ordenó el desalojo del demandado original del inmueble alquilado, así como de cualquier otra persona que se encontrara ocupando dicho inmueble; **c)** en apelación, la alzada mediante la sentencia hoy impugnada en casación, revocó la decisión de primer grado, ordenó la resiliación del contrato de alquiler suscrito en fecha 22 de enero de 2020, condenó a la parte demandada al pago de los meses vencidos y por vencer en el transcurso del proceso, a partir de enero 2020 hasta la total ejecución de esa sentencia, calculados a RD$20,000.00, de los cuales deberá ser reducida la suma de RD$553,994.00, por concepto de gastos e inversión incurridos por el hoy recurrente,

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

y, en consecuencia, ordenó el desalojo de la parte demandada del local comercial alquilado, denominado VIP Play.

En cuanto a los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

2) Antes del examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente, procede referirnos sobre las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa, relativas a que este recurso debe ser declarado inadmisible por no cumplir con las disposiciones del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

3) La parte recurrente no respondió estas pretensiones, a pesar de habérsele notificado el memorial de defensa a través del acto núm. 638/2024, descrito anteriormente.

4) Conforme dispone el artículo 11 inciso 3 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*

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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

5) El mandato legal enunciado, visto desde su dimensión procesal, requiere de manera imperativa retener, por un lado, cuál era el salario mínimo más alto establecido para el sector privado 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 excede el monto resultante de los cincuenta (50) salarios de entonces.

6) De la situación expuesta se deriva que para la fecha de interposición del presente recurso, es decir, 23 de abril de 2024, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en veinticuatro mil novecientos noventa con 00/100 (RD$24,990.00) mensuales, conforme a la Resolución núm. CNS-01-2023, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 8 de marzo de 2023, con entrada en vigencia el 1 de abril de 2023, por lo cual el monto de cincuenta (50) salarios mínimos, aplicable a este caso, asciende a la suma de un millón doscientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,249,500.00). Por

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

consiguiente, para que sea admitido el recurso extraordinario de la casación contra la sentencia dictada por el tribunal de alzada es imprescindible que la suma debatida en la jurisdicción *a qua* sobrepase esa cantidad.

7) Según resulta del examen de la sentencia impugnada, el tribunal de primer grado acogió la demanda original incoada por la parte hoy recurrida, en consecuencia, condenó a la recurrente, otrora demandada original, al pago de la suma de RD$520,000.00, por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar. En apelación, el tribunal *a qua* revocó esa decisión, y, en consecuencia, condenó a la parte demandada original al pago del monto que resulte del cálculo de los alquileres vencidos y por vencerse en el transcurso del proceso, a partir de enero del 2020 hasta la ejecución de esa sentencia, en base a RD$20,000.00 de alquiler mensual, del cual deberá ser reducida la suma de RD$553,994.00; decisión que solo fue impugnada ahora en casación por la ahora recurrente, otrora demandada original.

8) Conforme la situación expuesta, se advierte que el monto fijado por el tribunal de alzada asciende a la suma total de RD$1,020,000.00, por las mensualidades vencidas y exigibles desde el mes de enero de 2020 hasta el 23 de abril de 2024 –fecha de interposición de este recurso de casación— a razón de RD$20,000.00, mensual, menos la suma de RD$553,994.00, que según ordenó la alzada deberá ser reducida de este monto, por concepto de inversión y gastos incurridos por el recurrente en el comercio VIP Play, dando como resultado RD$466,006.00, suma que

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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. En consonancia con lo expuesto, acoge la solicitud de la parte recurrida, y, en consecuencia, declara inadmisible el recurso que nos ocupa, sin necesidad de examinar los demás presupuestos procesales ni el fondo del recurso de casación.

9) En virtud del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de la parte ganancia, quien realizó la afirmación de rigor.

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, los artículos 11, 26, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 551-2024-SSEN-00093, dictada en fecha 20 de febrero de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y

SCJ-PS-25-0243
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0186171)
Partes: [redacted] vs. [redacted].
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo.
Decisión: Inadmisible por monto a solicitud de parte
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en funciones de alzada, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, [redacted], al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de los Lcdos. [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano [redacted], [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 secretario que figuran en la estampa.*