SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

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, [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 marzo 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 abogado constituido al Lcdo. [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida, [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

Contra la sentencia núm. 036-2024-SSEN-00685, dictada en fecha 24 de julio de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia

SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

del Distrito Nacional, en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: En cuanto al recurso de apelación, interpuesto por señor* [redacted]*, en contra de la sentencia número 0066-2023-SSEN-00242, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 20 de septiembre de 2023, a favor de la señora* [redacted]*, procede RECHAZAR el mismo y en consecuencia confirma en todas sus partes la referida sentencia, por las razones antes indicadas. SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, señor* [redacted]*, ordenando su distracción en provecho del licenciado* [redacted] *y al doctor* [redacted]*, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 16 de septiembre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 800/2024 de fecha 20 de septiembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 1 de octubre de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado fecha 1 de octubre de 2024; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 1231/2024, instrumentado en fecha 7 de octubre de 2024 por el alguacil [redacted], depositado el 31 de octubre de 2024.

SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

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 [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)** en ocasión de la demanda en rescisión de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo incoada por la parte recurrida en contra de la parte recurrente, el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 0066-2023-SSEN-00242, de fecha 20 de septiembre de 2023 que acogió la indicada acción y, en consecuencia: i) condenó a [redacted] al pago de RD$65,000.00, sin perjuicio de los alquileres por vencer hasta su entrega; ii) ordenó la resciliación del contrato de inquilinato suscrito entre las partes en Litis; iii) ordenó el desalojo inmediato de [redacted] del inmueble en litis así como de cualquier otra persona que en nombre del indicado señor o por

SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

autorización de este se encontrara ocupando el indicado inmueble; **b)** la referida decisión fue recurrida en apelación por la parte demandada primigenia, procediendo el tribunal de alzada a rechazar el recurso de apelación y, en consecuencia, confirmó la sentencia recurrida, según el fallo objeto del presente recurso de casación.

En cuanto a los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

2) Antes de examinar los medios de casación planteados por la parte recurrente contra la sentencia impugnada 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 al 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 esta cuantía solo se tomará en cuenta los montos que interesan a la parte recurrente en su demanda principal, adicional o reconvencional,*

SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

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.

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 16 de septiembre 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

SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

de casación es imprescindible que la cuantía debatida en sede de apelación sobrepase la cantidad enunciada.

6) En el caso que nos ocupa, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal de primer grado condenó a [redacted] al pago de RD$65,000.00, ordenó la resciliación del contrato de inquilinato suscrito entre las partes en litis, y el desalojo inmediato de [redacted] del inmueble así como de cualquier otra persona que en nombre del indicado señor o por autorización de este se encuentre ocupando el indicado inmueble. La decisión fue apelada únicamente por la parte demandada primigenia y la corte *a qua* rechazó el recurso.

7) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante la corte *a qua* asciende a RD$221,000.00, correspondiente a RD$65,000.00–suma reconocida en primer grado por los alquileres vencidos y no pagados-, más RD$156,000.00, por las doce (12) mensualidades exigibles desde septiembre de 2023 —fecha de la emisión de la sentencia dictada en sede de primer grado— hasta septiembre de 2024 —fecha de interposición del presente recurso de casación—, a razón de RD$13,000.00, mensuales, lo cual no excede el valor equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso de casación,

SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

de conformidad con las disposiciones previstas en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

8) Al tenor del artículo 55, literal 1) de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando el recurso fuere decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio, tal y como ha sucedido en la especie. En consecuencia, 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, Ley núm. 339-22 que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial; 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. 036-2024-SSEN-00685, dictada en fecha 24 de julio de 2024, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-25-0537
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00058(2024-R0529381)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de inquilinato, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Magda. [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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.*