PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [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, [redacted] o, [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] y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos a los Dres. [redacted], [redacted]. y [redacted], de generales que figuran en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L., representada por [redacted]; la cual tiene como abogados constituidos al Dr. [redacted] y a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que figuran en el expediente.

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 037-2024-SSEN-00719, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 5 de septiembre de 2024, en atribuciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***Primero**: Declara como bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad* [redacted] *y Ramírez Servicios de Emergencia SRL, en contra de la Sentencia número 065-2023-SSENCIV-00049, de fecha 19/06/2023, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, a favor de la señora* [redacted] (sic), *mediante acto número 528-2023, de fecha 7/7/2023, instrumentado por el ministerial* [redacted] *alguacil ordinario de la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por haber sido incoado conforme a los textos legales que rigen la materia.* ***Segundo**: En cuanto al fondo, revoca la sentencia número 065-2023-SSENCIV-00049, de fecha 19/06/2023, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, a favor de la señora* [redacted]. ***Tercero**: Ordena la resiliacion del contrato de alquiler suscrito entre la señora* [redacted] *en calidad inquilina y la señora* [redacted] *como propietaria, en consecuencia: A) Condena a la parte recurrida,* [redacted] *en calidad de inquilina, al pago de la suma de 10% de ciento treinta y cuatro mil setenta y tres pesos dominicanos con 00/100 centavos (RD$134,073.00), por concepto de aumento de los alquileres vencidos y no pagados; B) Así como a los meses vencidos y que no han sido pagados hasta desocupar el inmueble.* ***Cuarto**: Compensa las costas del proceso.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 17 de octubre de 2024; **b)** acto

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

de emplazamiento núm. 576/2024, instrumentado el 18 de octubre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 28 de octubre de 2024; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 31 de octubre de 2024; y **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 812-2024, instrumentado el 5 de noviembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 6 de noviembre 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 celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y [redacted], y como parte recurrida [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se advierte lo siguiente: **a)** el litigio tuvo su origen en la falta de pago del aumento del 10% del precio de alquiler convenido en el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 16 de marzo de 2011, entre [redacted]

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

de Montas y [redacted], adquirido mediante compra por la entidad [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencias, S.R.L.; **b)** a raíz de lo anterior, la propietaria incoó una demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo contra [redacted] y [redacted], acción judicial que fue rechazada mediante la sentencia núm. 065-2023-SSENCIV-00049, dictada en fecha 19 de junio de 2023, por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional; y **c)** contra dicha decisión, la parte demandante original interpuso un recurso de apelación, decidiendo la alzada revocarla y acoger la acción primigenia, en el sentido de ordenar la resciliación del contrato en cuestión y condenar a los demandados al pago de RD$134,073.00, por concepto de un 10% de aumento de los alquileres vencidos y no pagados, más los meses vencidos hasta la desocupación del inmueble, conforme la sentencia ahora impugnada en casación.

Incidentes

2) En su memorial de defensa, la parte recurrida planteó la inadmisibilidad del recurso de casación por no cumplir con los presupuestos del artículo 11.3 de la Ley 2-23.

3) La parte recurrente no contestó el pedimento incidental, a pesar de que le fue notificado el memorial de defensa mediante acto núm. 812-2024, instrumentado el 5 de noviembre de 2024, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23.

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

4) De conformidad con los dispuesto por 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 supere la cuantía señalada en el numeral 3, aun cuando el aspecto del cobro sea accesorio a otra pretensión*[1].

5) 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

[1] Subrayado nuestro

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

transcrito.

6) 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.

7) 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, el 17 de octubre 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.

8) Según resulta de la decisión censurada, el tribunal de primer grado rechazó la demanda primigenia. En segundo grado únicamente recurrió la parte demandante original, procurando la revocación de la sentencia y que se acogiera la acción primigenia, aspecto que fue acogido por la corte de apelación, la que condenó a la inquilina, ahora

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

recurrente al pago de RD$134,073.00, por concepto del aumento de un 10% de los alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de los meses por vencer hasta la ejecución total de la citada sentencia.

9) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma a considerar asciende a RD$231,573.00, correspondiente a RD$134,073.00, por concepto de los meses vencidos hasta la fecha de interposición del recurso de apelación, según retuvo en su motivación la jurisdicción de alzada, más RD$97,500.00 por las quince (15) mensualidades exigibles desde julio de 2023 —fecha de interposición del recurso de apelación— hasta octubre de 2024—data de este recurso de casación—, a razón de RD$6,600.00 mensuales, equivalente a la mensualidad, más el aumento del 10%, 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.

10) En consonancia con lo expuesto, procede acoger el pedimento incidental planteado y, en consecuencia, declarar inadmisible el recurso que nos ocupa, sin necesidad de examinar ningún otro presupuesto procesal ni el fondo del recurso de casación.

11) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, por haber sucumbido en sus pretensiones y ordenar su distracción a favor de los abogados

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

constituidos de la parte recurrida, quienes así lo han solicitado, por aplicación del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

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 [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 037-2024-SSEN-00719, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 5 de septiembre de 2024, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los abogados constituidos de la parte

SCJ-PS-25-0612
Exp. núm.: 065-2023-ECIV-00010 (2024-R0626690)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y Ramírez, Servicios de Emergencia, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

recurrida, Dr. [redacted] y a los Lcdos. [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, [redacted]o, [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.*