SCJ-PS-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

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 **30 de abril 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 abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Inmobiliaria T-Administra, [redacted]., representada por la Ing. [redacted], quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Jhonny Antonio Rodríguez; de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

Contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00684 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, en fecha 5 de agosto de 2024, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: RECHAZA en cuando al fondo: a) el recurso de apelación interpuesto por la señora* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la entidad Inmobiliaria T-Administra, S.R.L.; y b) recurso de apelación incidental, interpuesto por la entidad Inmobiliaria T-Administra, S.R.L., en contra de los señores* [redacted] *y* [redacted]*, ambos contra la sentencia número 0068-2022-SCIV-00021, de fecha 5 de enero de 2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, por los motivos antes establecidos y, en consecuencia, confirma la referida decisión en todas sus partes. SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso, por los motivos previamente establecidos.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: a) memorial de casación depositado en fecha 20 de noviembre de 2024; b) emplazamiento mediante acto núm. 784/2024 de fecha 22 de noviembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 28 de noviembre de 2024; c) memorial de defensa depositado en fecha 5 de diciembre de 2024; d) notificación del memorial de defensa mediante acto

SCJ-PS-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

núm. 3560/2024 de fecha 6 de diciembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 11 de diciembre 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 misma ley, esta Primera Sala prescinde de la formalidad de 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 Inmobiliaria T-Administra, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en resiliación de contrato de arrendamiento, cobro de pesos y desalojo por falta de pago interpuesta por la hoy recurrida contra la actual recurrente, la cual fue acogida parcialmente en sede del Juzgado de Paz, mediante la sentencia civil núm. 0068-2022-SCIV-00021, de fecha 5 de enero de 2022, que condenó al demandado al pago de RD$30,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más la suma de RD$6,000.00, por noción de cargo por

mora y aquellos que vencieren en el curso del proceso a razón de RD$30,000.00, desde la interposición de la demanda hasta que el propietario entre en posesión del inmueble, a favor de la demandante y ordenó la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes y con ello el desalojo del inmueble; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación de manera principal por la parte demandada primigenia, con el objetivo de que se rechazare la acción inicial, e incidentalmente por el demandante original, a fin de que fuere aumentado el monto de la condena otorgada a su favor, procediendo la corte *a qua* a rechazar ambos recursos, confirmando en todos los aspectos el fallo apelado, a través de la sentencia ahora impugnada en casación.

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

2) Procede, en primer orden, que esta Corte de Casación determine si en el presente recurso de casación se encuentran reunidas las condiciones de admisibilidad exigidas legalmente, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la ley.

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,*

SCJ-PS-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

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*[1].

4) 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. CNS-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 1° de abril de 2023, el salario mínimo más alto sería de

[1] Subrayado nuestro

SCJ-PS-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

RD$24,150.00 mensuales; mientras que a partir del 1° de febrero de 2024, RD$24,990.00 mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, el 20 de noviembre 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 impugnada, el tribunal de primera instancia condenó a la parte ahora recurrente al pago de RD$30,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más la suma de RD$6,000.00, por noción de cargo por mora, y aquellos que vencieren en el curso del proceso a razón de RD$30,000.00. En segundo grado, recurrió de manera principal la parte demandada, procurando la revocación de la sentencia y por vía de consecuencia el rechazo de la acción, y de manera incidental la parte demandante con la finalidad de que se aumente el monto de la condena por concepto de alquileres vencidos y no pagados a la suma de RD$120,000.00. No obstante, se advierte que la corte *a qua* rechazó los indicados recursos y confirmó de manera íntegra el fallo apelado.

SCJ-PS-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

7) Conforme la situación expuesta, solo [redacted] y [redacted] han recurrido en casación el fallo criticado, lo cual evidencia que respecto de dicha parte la suma a considerar es el monto ascendente a RD$1,236,000.00, de los que RD$36,000.00 comprende los alquileres vencidos y no pagados más el cargo por mora y el restante de RD$1,200,000.00, a las mensualidades exigibles desde el 2 de agosto de 2021 hasta el 20 de noviembre de 2024 —fecha de interposición del presente recurso de casación— a razón de RD$30,000.00, mensual, suma que 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.

8) En consonancia con lo expuesto, procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sin necesidad de analizar los medios de inadmisión planteados por la parte recurrida, ni el fondo del presente recurso de casación, si diere lugar a ello, 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-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

9) 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, tal y como se hará constar en la parte deliberativa.

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 11.3.4, 26, 29, 55 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; artículo 44 de la Ley núm. 834 de fecha 15 de julio de 1978.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00684 dictada en fecha 5 de agosto de 2024, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-0792
Exp. núm. 0068-2021-ECIV-00260 (2024-R732575)
Partes: [redacted] y [redacted] vs Inmobiliaria T-Administra, [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/de oficio
Ponente: Mag. [redacted]o

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del procedimiento.

Firmada por: 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.*