SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
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, 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 **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]; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quienes tienen como abogadas a las Lcdas. [redacted] y [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

Contra la sentencia núm. 038-2024-SSEN-00575, de fecha 18 de septiembre de 2024, emitida por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

Primero: Acoge el presente Recurso de Apelación interpuesto por el señor [redacted]*, en contra de la sentencia número 064-2022-SCIV-00178, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional y la señora* [redacted]*, mediante acto número 732/2022, de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial* [redacted]*, de Estrado de la Unidad de Citaciones, Notificaciones y Comunicación de la Jurisdicción Penal de Santo Domingo y, en consecuencia: A) Revoca la sentencia número 064-2022-SCIV-00178, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, que decidió la demanda en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago, interpuesta por la seño la señora* [redacted]*, en contra del señor* [redacted]*. B) Condena al señor* [redacted]*, al pago de la suma sesenta y ocho mil seiscientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$68,600.00), por concepto de los alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de las mensualidades vencidas y por vencer desde la interposición de la demanda hasta la ejecución de la presente decisión, a razón de tres mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$3,000.00), sin perjuicio de las mensualidades vencidas y por vencer desde la interposición de la presente demanda hasta la ejecución de la presente sentencia. C) Declara resiliado el contrato verbal de alquiler de apartamento, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil quince (2015), suscrito entre los señores* [redacted]*, en calidad de propietaria y* [redacted]*, en calidad de inquilina. D) Ordena el desalojo inmediato del señor* [redacted]*, así como de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble ubicado en la calle San Juan, número 42-B, kilómetro 8 1/2 de la avenida Independencia, sector San Miguel, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional. Segundo: Condena a la parte recurrente, señor* [redacted]*, al pago de las costas del*

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

proceso ordenando su distracción y provecho a favor de las licenciadas [redacted] *y* [redacted].

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 13 de diciembre de 2024; **b**) el acto de emplazamiento núm. 937/2024, instrumentado en fecha 18 de diciembre de 2024, por el ministerial Jeuris [redacted], depositado en fecha 19 de diciembre de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 27 de diciembre 2024; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 17/2025, instrumentado en fecha 2 de enero de 2025 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 8 de enero de 2025.

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 como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** en ocasión de la demanda en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago, interpuesta por la parte recurrida en contra de la parte recurrente, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 064-2022-SCIV-00178, de fecha 28 de octubre de 2022, mediante la cual condenó a la parte demandada al pago de RD$72,000.00 por concepto de mensualidades vencidas en favor de [redacted], declaró la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, ordenó el desalojo de [redacted] del inmueble en litis así como de cualquier otra persona que se encontrara ocupando el mismo en la actualidad; **b)** la referida decisión fue recurrida en apelación por la parte demandada primigenia, procediendo la corte *a qua* a acoger el recurso y, en consecuencia, revocó la sentencia recurrida y condenó al señor [redacted] al pago de la suma de RD$68,600.00 por concepto de los alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de las mensualidades vencidas y por vencer desde la interposición de la demanda hasta la ejecución de la decisión, a razón de RD$3,000.00, declaró la resciliación del contrato verbal de alquiler de apartamento suscrito entre las partes y ordenó el desalojo inmediato de [redacted] del inmueble alquilado, según el fallo objeto del presente recurso de casación.

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

2) Previo a conocer los medios en que se fundamenta el recurso de casación, procede ponderar, en primer lugar, la solicitud de inadmisibilidad realizada por la parte recurrida en su memorial de defensa sobre la base de que el recurso resulta inadmisible por evidenciarse de la sentencia impugnada que la condena no excede los cincuenta (50) salarios mínimos que contempla la Ley núm. 2-23 en materia de casación.

3) Dicha solicitud no fue contestada por la parte recurrente, no obstante habérsele notificado mediante el acto núm. 17/2025, instrumentado en fecha 2 de enero de 2025 por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, depositado en fecha 8 de enero de 2024.

4) Con respecto a los presupuestos de admisibilidad, de conformidad con el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, no se podrá interponer recurso de casación 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*

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

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) En el presente caso, la acción original versa sobre las pretensiones en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago incoada por [redacted], de lo que se verifica que al caso en cuestión le aplican las disposiciones de los artículos 11.4 de la Ley núm. 2-23, antes transcrito.

6) 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, se advierte 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 veinticuatro mil ciento cincuenta pesos dominicanos con 00/100 (RD$24,150.00) mensuales, mientras que a partir del **1ro. de febrero de 2024**, veinticuatro mil novecientos noventa pesos dominicanos con

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

00/100 (RD$24,990.00) mensuales. Es decir que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 13 de diciembre de 2024, estaba vigente la segunda tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de un millón doscientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,249,500.00).

8) En el caso que nos ocupa, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal de primer grado condenó a la parte demandada al pago de RD$72,000.00 por concepto de mensualidades vencidas a favor de [redacted], declaró la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, ordenó el desalojo de [redacted] respecto del inmueble en litis. La decisión fue recurrida en apelación por la parte demandada primigenia, y el tribunal *a qua* acogió el recurso, revocó la sentencia recurrida y condenó al señor [redacted] al pago de la suma de RD$68,600.00 por concepto de los alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de las mensualidades vencidas y por vencer desde la interposición de la demanda hasta la ejecución de la decisión, a razón de RD$3,000.00.

9) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante el tribunal *a qua* asciende a RD$152,600.00, correspondiente a RD$68,600.00 –suma reconocida en segundo grado por los alquileres vencidos y no pagados-, más RD$84,000.00, por las veintiocho (28) mensualidades exigibles desde agosto de 2022 —

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

fecha en que se interpuso la demanda— hasta diciembre de 2024 —fecha de interposición del presente recurso de casación—, a razón de RD$3,000.00, 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, 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 la solicitud de inadmisibilidad del presente recurso de casación planteada por la parte recurrida, sin necesidad de analizar el medio de casación propuesto por la 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.

En cuanto a la lealtad procesal

11) La parte recurrida solicita en su memorial de defensa que se condene a la parte recurrente al pago de la suma de RD$1,000,000.00 como justa reparación de los daños y perjuicios ocasionados tanto materialmente como morales, al tenor del párrafo I del artículo 56 de la Ley 2-23.

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

12) 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, 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.*

13) Conviene resaltar 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.

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

14) Conforme lo expuesto precedentemente, si bien el recurso ha sido declarado inadmisible, en modo alguno tal comportamiento 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 las pretensiones planteadas, lo cual vale deliberación dispositiva.

15) Procede compensar el pago de las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones, como lo permite el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

Por los tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; visto el artículo 44 de la Ley 834 de 1978; vistos los artículos 11, numeral 3 y 4, 26, 28, 29 y 55 de Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación:

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 038-2024-SSEN-00575, de fecha 18 de septiembre de 2024, emitida por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-25-0827
Exp. núm.: 064-2022-ECIV-00161 (2024-R0810198)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contratos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.*