PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
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, 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 abogada a la Lcda. Melquis [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado al Dr. [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1495-2024-SSEN-00655, de fecha 19 de noviembre de 2024, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en atribuciones de alzada, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

> *PRIMERO: ACOGE la demanda en cobro, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago incoada por* [redacted] *en contra de* [redacted]*, por los motivos que constan en la motivación de la presente decisión. SEGUNDO: REVOCA en todas sus partes la sentencia civil número 342-2024-SCIV 00019, de fecha 07/02/2024, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís, por no estar sustentada conforme a las pruebas aportadas en esta instancia. TERCERO: ORDENA la resiliación del contrato de arrendamiento de fecha 30/08/2004 legalizado por el Doctor* [redacted]*, notario público de la ciudad de Santo Domingo y por vía de consecuencia el desalojo inmediato de* [redacted]*, de un solar ubicado en la calle* [redacted] *número 09 de la ciudad de San Pedro de Macorís. CUARTO: Condena a* [redacted]*, al pago de la suma cuarenta y cinco mil pesos dominicanos (RD$45,000.00) en favor* [redacted] *por concepto de alquileres vencidos. QUINTO: Condena al señor* [redacted]*, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Doctor* [redacted]*, quien hizo la afirmación correspondiente.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 27 de diciembre de 2024; **b**) el acto de emplazamiento núm. 2030/2024, instrumentado en fecha 28 de diciembre de 2024, por el ministerial [redacted] y el acto de reiteración de emplazamiento núm. 01/2025, instrumentado en fecha 2 de enero de 2025, por el ministerial Brolgo Ant. [redacted], ambos depositados en fecha 3 de enero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 13 de enero de 2025; **d)**

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

el acto de notificación del memorial de defensa núm. 1/2025, instrumentado en fecha 15 de enero de 2025 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 16 de enero 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 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 cobro, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago, incoada por [redacted] en contra de [redacted], el Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís, dictó la sentencia civil número 342-2024-SCIV-00019, de fecha 7 de febrero de 2024, mediante la cual declaró inadmisible la acción; **b)** la referida decisión fue recurrida en apelación por la parte demandante procediendo el tribunal *a qua* a acoger el recurso revocar la sentencia recurrida, ordenar la resciliación del contrato de arrendamiento y el desalojo

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

inmediato de [redacted] del solar objeto de litis condenándolo al pago de la suma de RD$45,000.00 por concepto de los alquileres vencidos en favor de [redacted], según el fallo objeto del presente recurso de casación.

Incidentes

2) La parte recurrida propone en su memorial de defensa que sea declarado inadmisible el recurso de casación sobre la base del artículo 11, numeral 4 de la Ley núm. 2-23, en materia de casación.

3) Esta solicitud no fue contestada por la parte recurrente, pese a habérsele notificado el memorial de defensa mediante el acto de núm. 1/2025, instrumentado en fecha 15 de enero de 2025, por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, depositado en fecha 16 de enero de 2024.

4) 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*

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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) En el presente caso, la acción original pretendió el cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago incoada por [redacted], de lo que se verifica que 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

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 00/100 (RD$24,990.00) mensuales. Es decir que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 27 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) Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal de primer grado declaró inadmisible la demanda. La decisión fue recurrida en apelación por la parte demandante y el tribunal *a qua* acogió el recurso y revocó la sentencia recurrida, ordenó la resciliación del contrato de arrendamiento y el desalojo inmediato de [redacted] del solar objeto de Litis, y condenó a [redacted] al pago de la suma de RD$45,000.00 por concepto de los alquileres vencidos en favor de [redacted].

9) Conforme a la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante el tribunal *a qua* respecto de la parte recurrente asciende a RD$45,000.00, 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

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Recurso de Casación.

10) En atención a lo que se deriva de la situación expuesta, al no cumplir el presente recurso de casación con el mandato de la ley vigente al momento de su interposición, respecto al monto mínimo debatido en el juicio en única o en última instancia de donde emanó la sentencia impugnada, procede acoger el pedimento de la parte recurrida y declarar la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sin necesidad de analizar los medios de casación planteados por la parte recurrente, en razón de 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.

11) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas procesales, al tenor del artículo 54, de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, tal y como se hará constar en el dispositivo.

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:

SCJ-PS-25-0971
Exp. núm: 342-2023-ECIV-00259 (2024-R0838890)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por la cuantía
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 1495-2024-SSEN-00655, de fecha 19 de noviembre de 2024, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción a favor y provecho del abogado de la parte recurrida, Dr. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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.*