SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [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 mayo 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 abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. [redacted] y [redacted], de generales que constan anotadas en el expediente.

Contra la sentencia núm. 036-2024-SSEN-00728, de fecha 31 de julio 2024, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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

> *PRIMERO: RATIFICA el defecto pronunciado por sentencia in-voce, de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), en contra de la parte recurrida, señora* [redacted]*, por falta de concluir, no obstante estar debidamente citado. SEGUNDO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación interpuesto por la señora* [redacted]*, en contra de la sentencia número 066-2023-SSEN-00341, dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada a favor de la señora* [redacted]*, mediante acto número 1-2024, de fecha tres (3) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por haber sido interpuesto de conformidad con las leyes que rigen la materia. TERCERO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por la señora* [redacted]*, en contra de la sentencia número 066-2023-SSEN-00341, dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada a favor de la señora* [redacted]*, y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la indicada decisión, al tenor de las consideraciones precedentemente señaladas. CUARTO: COMPENSA las costas del procedimiento, conforme a las disposiciones del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil. QUINTO: Comisiona a* [redacted]*, Alguacil de Estrados de esta Sala, para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 2 de enero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 3-2025 de fecha 4 de enero de 2025, del ministerial [redacted], depositado en fecha 9 de enero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado fecha 15 de enero de 2025; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 8/2025, instrumentado en fecha 25 de enero de 2025, por el alguacil [redacted], depositado el 27 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 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 contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios interpuesta por la parte recurrida en contra de la parte recurrente, el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito

SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

Nacional, dictó la sentencia núm. 066-2023-SSEN-00341, de fecha 19 de diciembre de 2023, mediante la cual acogió la demanda y condenó a [redacted] al pago de RD$24,000.00 a favor de [redacted] (propietaria) por concepto de alquileres vencidos y no pagados con relación al inmueble en litis, sin perjuicio de los alquileres por vencer hasta su entrega, ordenó la resiliación del contrato de alquiler y el desalojo inmediato de [redacted] así como de cualquier otra persona que en nombre de la indicada señora o por autorización de esta se encontrase ocupando el inmueble; **b)** la referida decisión fue recurrida en apelación por la parte demandada primigenia, procediendo la corte *a qua* a rechazar la referida vía recursiva, según el fallo objeto del presente recurso de casación.

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

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 no arribar al monto establecido en el artículo 11 párrafos III y IV de la Ley de Casación núm. 2-23.

3) Dicha solicitud no fue contestada por la parte recurrente, pese a habérsele notificado mediante el acto de notificación del memorial de defensa núm. 8/2025, instrumentado en

SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

fecha 25 de enero de 2025, por el alguacil [redacted], ordinario del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del municipio de Santo Domingo.

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 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 contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios interpuesta 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.

SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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 00/100 (RD$24,990.00) mensuales. Es decir que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 2 de enero de 2025, 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).

SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

8) En el caso que nos ocupa, del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal de primer grado acogió la demanda y condenó a [redacted] al pago de RD$24,000.00 a favor de la señora [redacted] (propietaria) por concepto de alquileres vencidos y no pagados con relación al inmueble en litis, ordenó la resiliación del contrato de alquiler y el desalojo inmediato de [redacted] así como de cualquier otra persona que en nombre de la indicada señora o por autorización de esta se encontrase ocupando el inmueble, la decisión fue apelada por la demandada primigenia, procediendo la alzada a rechazar el recurso, según el fallo objeto del presente recurso de casación.

9) Conforme la situación expuesta, se advierte que la cuantía debatida, en relación a la parte recurrente en casación, asciende a RD$114,000.00, correspondiente a RD$24,000.00 –suma reconocida en primer grado por los alquileres vencidos y no pagados-, más RD$90,000.00, por las quince (15) mensualidades exigibles desde octubre de 2023 —fecha en que se interpuso la demanda— hasta enero de 2025 —fecha de interposición del presente recurso de casación—, a razón de RD$6,000.00, 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 numeral 3 y 4 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

10) En consonancia con lo expuesto, procede acoger el medio de inadmisión propuesto por la recurrida y declarar inadmisible el presente recurso de casación, lo que impide examinar los medios de casación planteados en el recurso, pues, estos por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada de conformidad 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 54 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 número 036-2024-SSEN-00728, de fecha 31 de julio 2024, emitida 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-25-0921
Exp. núm.: 066-2023-ECIV-00266 (2025-R0003363)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación en daños y perjuicios
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción de las mismas a favor y provecho de los abogados de la parte recurrida, Dres. [redacted] y [redacted], quienes así lo han solicitado.

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.*