SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
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 Dr. [redacted], de generales que figuran en el expediente.

Figuran como parte recurrida [redacted] y [redacted], continuadores jurídicos de [redacted], quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que figuran en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 035-2023-SSEN-00214, dictada en fecha 13 de abril de 2023, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, corregida mediante auto núm. 035-2023-SAUT-00141 de fecha 13 de diciembre de 2023, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por la señora* [redacted]*, en contra de la sentencia civil No. 0064-2021-SCIV-00164, de fecha 22 de septiembre de 2021, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional y los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en calidad de continuadores jurídicos de la señora* [redacted]*, por haber sido incoado en cumplimiento de la normativa que rige la materia. **SEGUNDO**: RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora* [redacted]*, en contra de la sentencia civil No. 0064-2021-SCIV-00164, de fecha 22 de septiembre de 2021, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional y los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en calidad de continuadores jurídicos de la señora* [redacted]*, por los motivos establecidos en esta decisión. En consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrida, por los motivos antes establecidos.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Constan: a) memorial de casación depositado en fecha 14 de noviembre de 2024; b) acto de emplazamiento núm. 853-2024, instrumentado el 21 de noviembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 29 de noviembre de 2024; c)

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

memorial de defensa depositado en fecha 3 de diciembre de 2024; y d) acto de notificación del memorial de defensa núm. 1675/24, instrumentado el 9 de diciembre del 2024,por el ministerial [redacted], depositado en fecha 10 de diciembre 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] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos contenidos en ella, se advierte lo siguiente: a) el litigio se originó en ocasión de una demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago, incoada por [redacted] en contra de la actual recurrente, cuyo objeto fue el contrato verbal de alquiler suscrito entre las partes respecto al apartamento [redacted], a razón de RD$5,000.00 mensuales; b) de la referida acción resultó apoderado el Juzgado

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, el cual mediante sentencia núm. 064-2021-SCIV-00164 dictada en fecha 22 de septiembre de 2021, declaró la resciliación del contrato, condenó a la demandada al pago de RD$525,000.00, sin perjuicio de los alquileres vencidos en el curso del procedimiento y ordenó el desalojo de esta y cualquiera que se encontrase en el inmueble; c) la enunciada decisión fue recurrida en apelación por la demandada original, contra los continuadores jurídicos de la demandante original, hoy parte recurrida, acción que fue rechazada, según la sentencia ahora impugnada en casación.

Incidentes

Sobre los pedimentos de inadmisibilidad del recurso

2) La parte recurrida concluye en su memorial de defensa solicitando, principalmente, que sea declarado inadmisible el presente recurso de casación, fundamentado en dos razones: a) por el hecho de que el acto núm. 853/2024, de fecha 21 de noviembre de 2024, contentivo de emplazamiento, solo notifica al recurrido [redacted], sin incluir en la notificación a [redacted]; y b) por interposición extemporánea del recurso. No obstante, por convenir a la decisión que será adoptada, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, previo a dilucidar las inadmisibilidades invocadas, constate si en la especie se ha cumplido con las formalidades atinentes a la procedencia del recurso en

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

contra de sentencias que no sobrepasen los 50 salarios mínimos, cuyo control oficioso prevé 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, 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].

4) Del estudio de la sentencia impugnada se verifica que originalmente se trató de una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo, por falta de pago de alquileres vencidos, en donde se solicita el cobro de las mensualidades dejadas de pagar por la inquilina-demandada, de lo cual se constata que dicha materia se ajusta a

1 Subrayado agregado.

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

lo indicado por el legislador en el numeral 4º del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, antes transcrito.

5) 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.

6) 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**, de RD$24,990.00 mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, el 14 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.

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

7) Según resulta de la decisión censurada, el tribunal de primer grado condenó a la actual recurrente al pago de RD$525,000.00, por concepto de 106 meses de alquileres vencidos y no pagados, más las mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia a intervenir, a razón de RD$5,000.00 pesos mensuales. Conviene destacar como situación procesal relevante que fundamenta la presente decisión que en sede de apelación únicamente recurrió la otrora demandada, actual recurrente, lo que significa que la cuantía principal debatida en la jurisdicción de alzada es la antes indicada.

8) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma a considerar para la admisibilidad del presente recurso de casación ascendía a RD$745,000.00, correspondiente a RD$525,000.00, por 106 meses de alquileres vencidos (conforme la sentencia de primer grado), más RD$220,000.00, por las mensualidades exigibles desde marzo de 2021 hasta el 14 de noviembre de 2024 —fecha de interposición del presente recurso de casación— a razón de RD$5,000.00 mensuales, 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.

9) En consonancia con lo expuesto, procede declarar, de oficio, inadmisible el recurso que nos ocupa, sin necesidad de examinar los demás presupuestos procesales ni el

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

fondo del recurso de casación, 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

10) Cuando el recurso de casación es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la corte de casación, como ocurre en el presente caso, el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, dispone que las costas del proceso pueden ser compensadas.

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; artículos 11 numerales 3 y 4, 19, 20, 26, 29, 55.1 y 88 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978; artículos 12 y 13 Ley núm. 339-22 que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 035-2023-SSEN-

SCJ-PS-25-0972
Expediente núm. 064-2021-ECIV-00050 (2024-R0713910)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto (de oficio)
Ponente: Mag. [redacted]

00214, dictada en fecha 13 de abril de 2023, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, corregida mediante auto núm. 035-2023-SAUT-00141 de fecha 13 de diciembre de 2023, por los motivos expuestos.

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.*