SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
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] y [redacted], quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. [redacted], de generales que figuran en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Dres. [redacted] y [redacted], de generales que figuran en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 511-2024-SSEN-00337, dictada en fecha 23 de septiembre de 2024, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

del Distrito Judicial de Hato Mayor, en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación de la sentencia No. 435-2023-SSEN-00004, de fecha treinta (30) de mayo del año 2023, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Hato Mayor, incoado por los señores [redacted] y [redacted], mediante acto No. 1004/2023 de fecha 27/06/2023 instrumentado por el ministerial [redacted], Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís; en contra de la señora [redacted], quien actúa en representación de la Sra. [redacted]. mediante poder de fecha 17/04/2007, notarizado por el Dr. [redacted], notario público de los del número de Hato Mayor, por haber sido interpuesto conforme al derecho. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo lo RECHAZA, en consecuencia, confirma la sentencia No. 435-2023-SSEN-00004, de fecha treinta (30) de mayo del año 2023, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Hato Mayor, en todas sus partes por los motivos expuestos en el cuerpo de la decisión. **TERCERO**: CONDENA a la parte recurrente los señores [redacted] y [redacted] al pago de las costas del procedimiento, en distracción y provecho del Dr. [redacted] quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Constan: a) memorial de casación depositado en fecha 12 de noviembre de 2024; b) acto de emplazamiento núm. 510-2024, instrumentado el 15 de noviembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 19 de noviembre de 2024; c) memorial de defensa depositado en fecha 28 de noviembre de 2024; y d) acto de

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

notificación del memorial de defensa núm. 827/2024, instrumentado el 3 de diciembre del 2024, por el ministerial Italo [redacted], depositado en fecha 5 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 [redacted] y como recurrida [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, interpuesta por [redacted]front en contra del consorcio Real (Banca de Lotería Real) propiedad del señor [redacted], cuyo objeto fue el contrato de alquiler suscrito entre [redacted]front y Consorcio Real representada por [redacted] en fecha 31 de mayo de 2007, respecto al local comercial ubicado en la calle Duarte, esquina San Antonio, núm. 49, municipio Hato [redacted], a

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

razón de RD$5,000.00 mensuales; **b)** de la referida acción resultó apoderado el Juzgado de Paz del municipio de Hato [redacted], el cual mediante sentencia núm. 435-2023-SSEN-00004 dictada en fecha 30 de mayo de 2023, declaró la resciliación del contrato, condenó a la demandada al pago de RD$30,000.00, 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 representada por los actuales recurrentes y la alzada rechazó el referido recurso y confirmó la decisión apelada, según la sentencia ahora impugnada en casación.

Sobre el pedimento de inadmisibilidad del recurso

2) Del estudio del memorial de defensa se advierte que la parte recurrida solicita la inadmisibilidad del recurso de casación por dos causales: a) debido a la interposición extemporánea del recurso y b) porque el monto reclamado no sobrepasa los 50 salarios mínimos. 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 la inadmisibilidad por extemporaneidad, constate si en la especie se ha cumplido con las formalidades atinentes a la procedencia del recurso en contra de sentencias que no sobrepasen los 50 salarios mínimos, cuyo control oficioso prevé la ley.

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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) Según resulta de la sentencia impugnada, originalmente se trató de una demanda en resciliación de contrato de alquiler, desalojo y cobro de las mensualidades dejadas de pagar por la inquilina-demandada, de lo cual se constata que dicha materia se ajusta a 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

1 Subrayado agregado.

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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 12 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.

7) Conforme se advierte de la sentencia impugnada, el tribunal de primer grado condenó a la actual parte recurrente al pago de RD$30,000.00, por concepto de 6 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. Conviene destacar como situación procesal relevante que fundamenta la presente decisión que en sede de

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

apelación únicamente recurrió la demandada original, representada por la actual parte recurrente, lo que significa que la cuantía principal debatida en la jurisdicción de alzada es la referida, esto es, RD30,000.00 más las mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia a intervenir.

8) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma a considerar para la admisibilidad asciende a RD$130,000.00, correspondiente a RD$30,000.00, por 6 meses de alquileres vencidos (conforme la sentencia de primer grado), más RD$100,000.00, por las mensualidades exigibles desde marzo de 2023 —fecha de interposición de la demanda original— hasta el 12 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 acoger el pedimento incidental propuesto por la recurrida y declarar inadmisible el recurso que nos ocupa, sin necesidad de examinar los demás presupuestos procesales ni el 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

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

casación del que ha sido apoderada esta Primera Sala, cónsono con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978

10) En virtud del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, tal como sucede en la especie, por lo que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento a favor de la parte recurrida, como se hará constar en la parte dispositiva.

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 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 511-2024-SSEN-00337, dictada en fecha 23 de septiembre de 2024, por la Cámara Civil,

SCJ-PS-25-0980
Expediente núm. 435-2023-ECIV-00004 (2024-R0706476)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, en funciones de alzada, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndola a favor de los Lcdos. Dres. [redacted] y [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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.*