PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato 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, constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, [redacted]o, [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 junio 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 abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y Miguel Ángel Luciano de los Santos; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes no comparecieron por ante esta jurisdicción.

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia núm. 035-2024-SSEN-01032, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 14 de octubre de 2024, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: ACOGE en cuanto al fondo el referido recurso, intentado por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la sentencia número 064-2022-SCIV-00165, de fecha 30 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional y la señora* [redacted]*, por los motivos antes establecidos, en consecuencia: a) REVOCA la sentencia número 064-2022-SCIV-00165, de fecha 30 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional; b) CONDENA a la señora* [redacted] *al pago de la suma de setecientos cincuenta y cinco mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$755,000.00) por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más los alquileres por vencer desde la interposición de la demanda hasta la entrega del inmueble, en favor de los señores* [redacted] *y* [redacted]*; c) DECLARA resiliado el contrato verbal de alquiler suscrito entre la señora finada* [redacted] *y* [redacted]*, en calidad de propietarios, por falta de pago; d) ORDENA el desalojo inmediato de la señora* [redacted]*, o de cualquier otra persona, bajo el título que fuere, que se encuentre ocupando el inmueble ubicado en la calle Cervantes, 151, sector Gascue, de esta ciudad. TERCERO: CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrente, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.*

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: **a)** el memorial de casación de fecha 26 de diciembre de 2024, mediante el cual el recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; **b)** acto núm. 269/2025 de fecha 31 de mayo de 2025, contentivo del emplazamiento, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 6 de junio de 2025.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 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 necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos procesales siguientes: **a)** el origen del litigio responde a una demanda en cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago interpuesta por [redacted] y [redacted], en contra de [redacted], la cual fue rechazada en sede del Juzgado de Paz, mediante la sentencia civil núm. 064-2022-SCIV-00165, de fecha 30 de septiembre de 2022; y **b)** el referido fallo fue recurrido en apelación por la parte demandante, decidiendo la corte *a qua* acoger el recurso, revocar la sentencia recurrida y condenar a [redacted] al pago de RD$755,000.00, por conceto de los alquileres vencidos y no pagados, más los alquileres por vencer desde la interposición de la demanda hasta la entrega del inmueble en favor de la parte demandante; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Sobre los presupuestos de admisibilidad ordinarios del recurso de casación

2) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia que nos ocupa se encuentran reunidos los presupuestos ordinarios de admisibilidad del

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

recurso cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

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".

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

4) 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.

5) En cuanto al primer aspecto es preciso advertir que la Resolución núm. CNS-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, RD$24,990.00 mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, el 26 de diciembre 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.

6) Según resulta de la decisión censurada, el tribunal de primera instancia rechazó la demanda. En segundo grado, solo la parte demandante impugnó el fallo,

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

procurando la revocación de la sentencia, y que se condene a la demandada al pago de las rentas vencidas dejadas de percibir contados desde diciembre de 2011 a mayo de 2022, a razón de RD$7,000.00 mensuales; lo que fue parcialmente acogido por la corte *a qua*, condenando al ahora recurrente en su condición de deudor, al pago de RD$755,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más los alquileres por vencer desde la interposición de la demanda hasta la entrega del inmueble, a favor de los demandantes. En ese sentido, la cuantía principal debatida en la jurisdicción de alzada es la referida, esto es, RD$755,000.00 (por el concepto antes indicado) más las mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia a intervenir.

7) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante la corte a qua asciende a RD$972,000.00, correspondiente a RD$755,000.00 por 126 mensualidades vencidas desde diciembre 2022 hasta mayo 2022, y luego de reducir el monto de RD$127,000.00 que fueron consignados y se autorizó a la parte demandante a retirar; más RD$217,000.00 por las 31 mensualidades vencidas y exigibles desde junio 2022 hasta diciembre 2024 —fecha de interposición de este recurso de casación, a razón de RD$7,000.00, 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

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

conformidad con las disposiciones previstas en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación. En consonancia con lo expuesto, procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sin necesidad de analizar los demás presupuestos procesales ni el fondo del recurso de casación, lo cual es cónsono con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

8) Al tenor del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, 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, la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la

SCJ-PS-25-1180
Exp. núm. 064-2022-ECIV-00111/2024-R0834886/2025-R0192638
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, recisión de contrato y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

sentencia núm. 035-2024-SSEN-01032, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 14 de octubre de 2024, por los motivos anteriormente expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, [redacted]o, [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.*