SCJ-PS-25-1192
Exp. núm. 342-2024-ECIV-00008 (2025-R0133499)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos y no pagados
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 junio de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación parcial interpuesto por [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted]; de generales que constan en el expediente.

Como parte recurrida figura [redacted], quien no depositó acto de notificación de memorial de defensa en esta Corte de Casación.

Contra la sentencia civil núm. 339-2024-SSEN-00741, dictada en fecha 9 de diciembre de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en funciones alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-1192
Exp. núm. 342-2024-ECIV-00008 (2025-R0133499)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

> ***PRIMERO**: Revoca en todas sus partes la sentencia número 342-2024-SCIV-00036 de fecha 13/05/2024 por el Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión; **SEGUNDO:** Acoge la demanda en resciliación de contrato de inquilinato, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados incoada por [redacted] en contra de [redacted], por los motivos que constan en la motivación de la presente decisión; **TERCERO:** Ordena la resiliación del contrato de alquiler de fecha 12/12/2022 legalizado por el Licenciado [redacted], notario público de San Pedro de Macorís y por vía de consecuencia, el desalojo inmediato de [redacted] del local comercial [redacted], construido de blocks, techado de concreto, dos puertas enrollables, persianas en concreto y persianas de cristal, piso de loseta y baño; **CUARTO:** Condena a [redacted] al pago de la suma veintisiete mil pesos dominicanos (RD$27,000.00) en favor de [redacted], por concepto de alquileres vencidos; **QUINTO:** Condena al señor [redacted], a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Licenciados [redacted] y [redacted], quienes hicieron 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 12 de febrero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 106/2025, de fecha 17 de febrero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 26 de febrero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 25 de febrero 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

SCJ-PS-25-1192
Exp. núm. 342-2024-ECIV-00008 (2025-R0133499)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

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 los que ella se refiere, se advierten los eventos procesales siguientes: **a)** el litigio se originó en ocasión de la demanda en resciliación de contrato de inquilinato, desalojo por falta de pago y cobro de alquileres vencidos y no pagados, incoada por [redacted] en contra de [redacted], siendo rechazada por el Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís, según la sentencia núm. 342-2024-SCIV-00036 de fecha 13 de mayo de 2024; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por la demandante original, decidiendo el tribunal de primer grado, en funciones de alzada, revocar la sentencia impugnada, y en ese sentido acogió la demanda, ordenó la resciliación del contrato de alquiler de fecha 12 de diciembre de 2022 y el desalojo inmediato de [redacted]; además lo condenó al pago de la suma de RD$27,000.00 por concepto de alquileres vencidos; fallo que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

SCJ-PS-25-1192
Exp. núm. 342-2024-ECIV-00008 (2025-R0133499)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

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 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 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].

[1] Subrayado nuestro.

SCJ-PS-25-1192
Exp. núm. 342-2024-ECIV-00008 (2025-R0133499)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

4) En ese sentido, 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. 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, sería de RD$24,990.00 mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 12 de febrero de 2025, estaba vigente la segunda tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de RD$1,249,500.00.

6) Según resulta de la decisión criticada, el juzgado de paz rechazó la demanda incoada por la hoy recurrente, en la cual perseguía la condenación a la suma de RD$108,000.00 por concepto de los alquileres vencidos de los meses de octubre a diciembre de 2023, y enero a mayo de 2024. Dicho fallo fue apelado por la demandante original, advirtiéndose que el tribunal de primer grado, en funciones de alzada, revocó la sentencia y condenó al demandado al pago de RD$27,000.00, por concepto de los alquileres vencidos de los meses de octubre a diciembre de 2023. En ese sentido, habiendo solo la parte demandante

SCJ-PS-25-1192
Exp. núm. 342-2024-ECIV-00008 (2025-R0133499)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

primigenia recurrido en apelación, se evidencia que la cuantía principal debatida en la jurisdicción de alzada es la perseguida por ella, esto es, RD$108,000.00, monto que procede tomar en cuenta por esta jurisdicción para la admisibilidad del presente recurso, por ser el que interesa a la hoy recurrente.

7) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante el tribunal de alzada, asciende a RD$108,000.00, 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 2-23, sobre Recurso de Casación, por lo que procede, de oficio, declarar su inadmisibilidad, sin necesidad de analizar los medios de casación planteados por la parte recurrente, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en consonancia 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

SCJ-PS-25-1192
Exp. núm. 342-2024-ECIV-00008 (2025-R0133499)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

Constitución de la República; artículos 11.3, 11.4, 26, 29 y 55 de la Ley núm. 2 de 2023, 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], en contra de la sentencia civil núm. 339-2024-SSEN-00741, dictada en fecha 9 de diciembre de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en funciones de alzada.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de 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 secretario que figuran en la estampa.*