SCJ-PS-25-1401
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00126 (2025-R0173680)
Partes: Plaza Naco Hotel, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 magistrados 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 interpuesto por Plaza Naco Hotel, [redacted]., representada por su gerente, [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes no comparecieron ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia núm. 035-2024-SSEN-1302, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 20 de diciembre de 2024, actuando como tribunal de alzada, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA en cuando al fondo, el recurso de apelación principal,

SCJ-PS-25-1401
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00126 (2025-R0173680)
Partes: Plaza Naco Hotel, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

> *interpuesto por la entidad Plaza Naco Hotel, S.R.L, en contra de la sentencia número 065-2023-SSENCIV-00039, de fecha 16 de mayo de 2023, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional y los señores* [redacted] *y* [redacted], *por los motivos antes establecidos. SEGUNDO: ACOGE parcialmente en cuanto al fondo el recurso de apelación incidental, interpuesto por* [redacted] *y* [redacted], *en contra de la referida sentencia, y, en consecuencia: a) MODIFICA el numeral 3, del ordinal segundo de la parte dispositiva de la sentencia impugnada, en consecuencia: CONDENA a la parte demandada, la entidad Plaza Naco Hotel, S.R.L. (inquilino), al pago de seiscientos sesenta y siete mil pesos dominicanos 00/100 (RD$667,000.00), más los meses que puedan vencer desde la incoación de la demanda hasta la ejecución de la sentencia, más el 1.5% mensual, contado a partir de la notificación de la sentencia y hasta su total ejecución, a favor de los señores* [redacted] *y* [redacted]. *b) CONFIRMA en sus demás aspectos la sentencia impugnada. TERCERO: CONDENA a la parte recurrente principal, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la contraparte, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 24 de febrero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 358/2025, instrumentado en 26 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 11 de marzo 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

SCJ-PS-25-1401
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00126 (2025-R0173680)
Partes: Plaza Naco Hotel, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 figuran como parte recurrente Plaza Naco Hotel, [redacted]., y como parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se verifica que: **a)** el origen del litigio responde a una demanda en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago, interpuesta por la actual recurrida contra la parte ahora recurrente que fue acogida mediante la sentencia civil núm. 065-2023-SSENCIV-00039, dictada en fecha 16 de mayo de 2023, por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, que condenó a la parte demandada al pago de RD$667,000.00, por concepto de alquileres vencidos, a razón de RD$138,600.00, por año, por los años 2018, 2019, 2020, 2021 y los primeros 10 meses del año 2022, a razón de RD$11,550.00, por mes, en favor de los demandantes, más los meses alquileres vencidos en el curso del procedimiento, declaró la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, y ordenó el desalojo de la demandada del inmueble alquilado; **c)** ambas partes apelaron la citada sentencia, de manera principal por la demandada e incidentalmente por los demandantes originales, fue rechazado el recurso principal y acogido en parte el recurso incidental por el tribunal *a quo* al tenor del fallo

SCJ-PS-25-1401
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00126 (2025-R0173680)
Partes: Plaza Naco Hotel, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

impugnado en casación, el cual condenó a la parte demandada, además del pago correspondiente a los alquileres vencidos, al pago de un 1.5% de interés mensual, computado a partir de la notificación de la sentencia; de conformidad con la sentencia impugnada en casación.

En cuanto a las condiciones de admisibilidad 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 recurso cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

3) Conforme lo 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 cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo, en donde se solicitaba el cobro de las mensualidades dejadas de pagar por el inquilino-demandado, 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) 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.

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, vigente al momento de la interposición del recurso, dispuso un aumento en la tarifa del salario mínimo para el sector privado a ser ejecutado de forma escalonada: a partir del **1ro.**

1 Subrayado nuestro.

SCJ-PS-25-1401
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00126 (2025-R0173680)
Partes: Plaza Naco Hotel, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 24 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.

7) Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el juzgado de paz apoderado del asunto condenó a la parte demandada, hoy parte recurrente, Plaza Naco Hotel, [redacted]., al pago de RD$667,000.00, por concepto de alquileres vencidos en favor de la demandante, *sin perjuicio de los meses que pudieran vencer durante el* proceso, suma que fue impugnada en apelación únicamente por la condenada, decidiendo el tribunal de alzada confirmar la decisión apelada, mediante el fallo objeto del presente recurso.

8) En ese escenario, la suma a considerar asciende a RD$990,400.00, que es la sumatoria de RD$667,000.00, que corresponde a los alquileres vencidos desde el año 2018 hasta octubre del año 2022, más RD$323,400.00, equivalente a las 28 mensualidades exigibles desde octubre de 2022 (*fecha de interposición de la demanda original*) — hasta febrero de 2025 (*fecha de interposición del presente recurso de casación*), a razón de RD$11,550.00, mensuales. En tal sentido, se verifica que dicho monto 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 el numeral 3 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

9) En consonancia con lo expuesto procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso de casación, 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 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) Procede compensar el pago de las costas del proceso por haber sido una solución dada de oficio por esta Corte de Casación, de conformidad con artículo 55 de la Ley núm. 2-23.

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, los artículos 68 del Código de Procedimiento Civil, 19, 20, 21, 55.1 y 92 de la ley 2-23 sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto por Plaza Naco Hotel, [redacted]., contra la sentencia núm. 035-2024-SSEN-1302, dictada

SCJ-PS-25-1401
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00126 (2025-R0173680)
Partes: Plaza Naco Hotel, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 20 de diciembre de 2024, actuando como tribunal de alzada.

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*.