PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
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 magistrados Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, [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 **19 de diciembre de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida [redacted], [redacted] y [redacted], quienes tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 037-2024-SSEN-00946, dictada por Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

atribuciones de alzada, en fecha 11 de octubre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: Declara como bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia 065-2023-SSENCIV-00025, de fecha 02/05/2023, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, emitida a favor de los señores [redacted], quienes actúan en calidad de esposa y continuadores jurídicos del señor [redacted], incoó el recurso mediante el acto número 350/2023, de fecha 19/05/2023, instrumentado por el ministro [redacted], aguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; por haber sido incoado conforme a los textos legales que rigen la materia; SEGUNDO: Revoca parcialmente la sentencia número 0064-2021-SCIV-00291, de fecha 29/12/2021, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, únicamente en el dispositivo segundo numeral 3, para que en lo sucesivo se haga constar: "3. Condena a la parte demandada, los señores [redacted] y [redacted] (Inquilinos), al pago de la suma de cuatro mil doscientos cincuenta dólares norteamericanos (US$4,250.00), por los motivos expuestos, más los meses vencidos y no pagados en el transcurso del proceso hasta la entrega de la vivienda".; TERCERO**:** Confirma en los demás aspectos la decisión recurrida, por los motivos antes expuestos; CUARTO: Compensa las costas del proceso.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 19 de diciembre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1276/2024 instrumentado el 26 de diciembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

en fecha 27 de diciembre de 2024; y **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 13 de enero de 2025.

B) No procede notificar el presente recurso al Procurador General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** la parte recurrida demandó en desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados a la parte recurrente, sustentada en que el monto convenido

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

era de US$ 1,300.00 mensuales, incluyendo mantenimiento y seguridad 24 horas, mientras que desde enero de 2021 la parte recurrente pagó solo US$ 800 mensuales, justificando la reducción por el retiro del servicio de seguridad decidido por la asamblea de condóminos; **b)** el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia civil núm. 065-2023-SSENCIV-00025, de fecha 2 de mayo de 2025, mediante la cual acogió demanda, y en consecuencia, declaró la resiliación del contrato de alquiler de fecha 1 de octubre de 2012, ordenó el desalojo inmediato de [redacted] y [redacted], así como de cualquier otra persona que ocupase el inmueble y condenó a la parte recurrente, al pago de US$ 11,200.00, por conceptos de alquileres vencidos; **c)** la indicada decisión fue apelada por los demandados originales, y la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 037-2024-SSEN-00946, de fecha 11 de octubre de 2024, que constituye el objeto de este recurso de casación, la cual revocó parcialmente la sentencia de primer grado, reduciendo la condena a US$ 4,250.00, correspondientes a la proporción del alquiler dejada de pagar por los demandados desde enero de 2021 hasta mayo de 2022, a razón de US$250, y confirmó los demás aspectos de la sentencia impugnada.

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

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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 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

1 Subrayado nuestro.

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

donde se solicitaba el cobro de las mensualidades dejadas de pagar por los inquilinos-demandados, de lo cual se constata que dicha materia se ajusta a lo indicado por el legislador en el ordinal 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. 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 19 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.

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, Alberto

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

[redacted] y [redacted], al pago de US$ 11,200.00, por concepto de alquileres vencidos en favor de la demandante, *sin perjuicio de los que pudieran vencer durante el proceso*, decidiendo el tribunal de alzada, mediante el fallo objeto del presente recurso, reducir este monto a US$ 4,250.00, correspondientes a 17 meses, a razón de US$ 250.00 cada mes, por concepto de proporción de alquiler no pagada desde enero de 2021 hasta mayo de 2022.

8) En ese escenario, la suma a considerar asciende a US$ 7,750.00, que es la sumatoria de US$ 4,250.00, correspondiente a los 17 meses reconocidos por el tribunal de alzada, desde enero de 2021 a mayo de 2022, más US$ 3,500.00, equivalente al saldo pendiente de las 14 mensualidades exigibles desde mayo de 2022 (*fecha de la interposición de la demanda*) — hasta julio de 2023 (*fecha en que se produjo la entrega voluntaria del inmueble objeto de la litis, según el literal o del considerando 12 de la sentencia impugnada*), a razón de US$ 250.00, mensuales.

9) De lo antes indicado se verifica que el monto a considerar fue fijado por el tribunal *a quo* en moneda extranjera, por lo que a fin de determinar si la referida cantidad supera o no los 50 salarios mínimos a los que se refiere el artículo 11, numeral 3, antes transcrito es necesario que esta Primera Sala realice la conversión monetaria atendiendo a la tasa cambiaria promedio de divisas establecida por el Banco Central de la República Dominicana para la fecha de la interposición del

presente recurso de casación. En ese tenor, conforme a la tabla que contiene la tasa de cambio promedio para compra y venta de divisas, en el caso, de dólares, que aparece en la web[2] de dicha entidad bancaria se advierte que para el 19 de diciembre de 2024 la tasa promedio para la venta de dólares era de RD$ 60.7111 por cada dólar norteamericano; en consecuencia, el equivalente en pesos del aludido monto US$ 7,750.00 sería RD$ 470,511.02, que resulta de multiplicar US$ 7,750.00 por el valor del dólar a la fecha de la interposición de este recurso de casación, tal y como se lleva dicho.

10) En tal sentido, el monto precitado (US$ 7,750.00 o su equivalente en pesos dominicanos ascendente a RD$ 470,511.02) no supera los 50 salarios mínimos del más alto para el sector privado, 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 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

11) 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

[2] https://dgii.gov.do/estadisticas/tasaCambio/1Dlar/Dolar2024.pdf

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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.

12) De conformidad con el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, 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, como en efecto se compensan.

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. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023: 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. 037-2024-SSEN-00946, dictada por Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial

SCJ-PS-25-2730
Exp. núm. 065-2022-ECIV-00131 (2024-R0827204)
Partes: [redacted] y [redacted] vs [redacted] y [redacted].
Materia: Desalojo por falta de pago, rescisión de contrato y cobro de alquileres vencidos y no pagados
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en atribuciones de alzada, en fecha 11 de octubre de 2024, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: 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.*