PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
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 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 Inversiones [redacted], S.R.L., representando por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida [redacted], representada por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 551-2024-SSEN-00741, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

Provincia de Santo Domingo, en fecha 17 de septiembre de 2024, en funciones de alzada, cuyo dispositivo es el siguiente:

En cuanto al recurso de apelación PRIMERO: Pronuncia el defecto en contra de la parte recurrida, la razón social Inversiones [redacted], S.R.L, por no comparecer no obstante emplazamiento legal. SEGUNDO: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente Recurso de Apelación, intentado por el señor [redacted], quien actúa en representación de la señora [redacted], en contra de la razón social Inversiones [redacted], S.R.L., y de la sentencia No. 01367-SCIV-2023-00057, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Los Alcarrizos Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante el acto No. 426-2023, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial [redacted], de estrados del Juzgado de Paz de Los Alcarrizos municipio Santo Domingo Oeste provincia Santo Domingo, por haber sido interpuesto de conformidad con las leyes que rigen la materia. TERCERO: En cuanto al fondo, acoge el presente recurso y, en consecuencia, REVOCA la sentencia civil No. 01367-SCIV-2023-00057, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Los Alcarrizos Distrito Judicial de Santo Domingo, por los motivos anteriormente expuestos. En cuanto a la demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados, rescisión de contrato de inquilinato y desalojo. CUARTO: En cuanto a la forma declara buena y válida la demanda en cobro de alquileres vencidos, y no pagados, rescisión de contrato de inquilinato y desalojo, interpuesta por [redacted], quien actúa en representación de la señora [redacted], en contra dela razón social Inversiones [redacted], S.R.L., por medio del acto No. 591/23, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Secretaria General de la Suprema Corte de Justicia, por haber sido interpuesta conforme a las reglas procesales vigentes. QUINTO: En cuanto al fondo, acoge la presente demanda en cobro

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

alquileres vencidos y no pagados, rescisión de contrato de inquilinato y desalojo, interpuesta por el señor [redacted], quien actúa en representación de la señora [redacted], en contra de la razón social Inversiones [redacted], S.R.L., y en consecuencia. a) Ordena la resciliación del contrato de alquiler de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre el señor [redacted], en representación de la señora [redacted] (propietaria), y el señor [redacted], en representación de la entidad Inversiones [redacted], S.R.L., (inquilino), sobre el inmueble descrito como: "Local comercial No-1, [redacted] (principal), de sector Pueblo Nuevo, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo", por los motivos anteriormente expuestos. b) Condena a la parte demandada, la razón social Inversiones [redacted], S.R.L, al pago de la suma total treinta y seis mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$36,000.00), por concepto del pago de los alquileres vencidos y no pagados, correspondientes a los meses de abril y mayo del año dos mil veintitrés (2023), a favor del señor [redacted], más los meses vencidos y por vencer hasta la total ejecución de la presente sentencia, por los motivos antes expuestos. c) Ordena el desalojo inmediato de la razón social Inversiones [redacted], S.R.L, de inmueble descrito como: "Local comercial No-1, [redacted] (principal), de sector Pueblo Nuevo, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo", por los motivos anteriormente expuestos. SEXTO: Condena a la parte recurrida, la razón social Inversiones [redacted], S.R.L, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del licenciado [redacted], quien afirma haberla avanzando en su totalidad. SEPTIMO: Comisiona a [redacted], Alguacil de estrado de esta Sala, para que notifique la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 8 de enero

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 005/2025, instrumentado el 16 de enero de 2025 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 17 de enero de 2025; **y c)** memorial de defensa depositado en fecha 26 de mayo de 2025.

B) No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría 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 7 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 figura como parte recurrente Inversiones [redacted], S.R.L., 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)** [redacted] en representación de [redacted], incoó

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

una demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo en contra la parte recurrente; **b)** el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Los Alcarrizos Distrito Judicial de Santo Domingo, dictó la sentencia civil núm. 01367-SCIV-2023-00057, de fecha 4 de septiembre de 2023, mediante la cual rechazó la acción; **c)** la indicada decisión fue apelada por la demandante, hoy recurrida, y la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, actuando en atribuciones de alzada, dictó la sentencia núm. 551-2024-SSEN-00741, de fecha 17 de septiembre de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, mediante la cual acogió la apelación, revocó la decisión impugnada, declarando con lugar la demanda, declaró la resciliación del contrato de alquiler de fecha 20 de enero de 2021, condenó a Inversiones [redacted], S.R.L., al pago de RD$36,000.00, por conceptos de alquileres vencidos correspondientes a los meses de abril y mayo de 2023, más los meses vencidos y por vencer a razón de RD$18,000.00 mensual hasta la ejecución de la sentencia, además ordenó el desalojo de la parte demandada.

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

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

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

3) Conforme establece el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, *no se podrá interponer recurso de casación 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* (…) *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) 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.

[1] Subrayado nuestro.

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

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**, RD$24,990.00 mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, el 8 de enero 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. 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) Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal de primer grado rechazó la demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo; decisión que fue apelada por la demandante, procediendo la corte *a qua* a revocar la sentencia impugnada, y condenó a la parte demandada al pago de los alquileres vencidos, a razón de RD$36,000.00, más los meses vencidos y por vencer hasta la ejecución de la sentencia.

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

7) En este escenario, para determinar la cuantía debatida es necesario verificar el monto al fue condenado Inversiones [redacted], S.R.L., en el tribunal de alzada, esto es, RD$36,000.00 por los alquileres vencidos correspondientes a los meses de abril y mayo de 2023, más adicionarse los meses vencidos desde junio de 2023—, hasta enero de 2025—, fecha de interposición del recurso de casación, período durante el cual transcurrieron 21 meses, que multiplicados por el alquiler mensual pactado de RD$18,000.00, asciende a RD$378,000.00. La suma de estos valores arroja una cuantía debatía de RD$414,000.00.

8) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida ante el tribunal de alzada no excede para ninguno de la recurrente el valor equivalente a (50) salarios mínimos requeridos 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. En tal sentido, procede declarar inadmisible de oficio el 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 consonancia con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: Inversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

9) Procede compensar el pago de las costas del proceso por haber sido una solución suplida de oficio por esta Corte de Casación, de conformidad con el artículo 55 de la Ley núm. 2-23.

Por los 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: artículo 44 de la Ley núm. 834; y 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, de oficio, el recurso de casación interpuesto por Inversiones [redacted], S.R.L., contra la sentencia civil núm. 551-2024-SSEN-00741, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, en fecha 17 de septiembre de 2024, en funciones de alzada, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-2733
Expte. núm. 2[redacted]05 (2025-R0013222)
Partes: **I**nversiones [redacted], S.R.L., vs. [redacted]
Materia: Cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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.*