PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
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, 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]; quien tiene como abogados al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

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

Contra la sentencia núm. 035-2024-SSEN-01258, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 18 de diciembre de 2024, actuando en funciones de alzada, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

PRIMERO: RECHAZA en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted], en contra de la sentencia civil número 066-2022-SSEN-00220, de fecha 1 de septiembre de 2022, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, y la señora [redacted], y, en consecuencia: CONFIRMA la referida decisión en todas sus partes, por los motivos establecidos en esta decisión; SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrida, por los motivos antes establecidos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales consta: **a)** memorial de casación depositado en fecha 18 de julio de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 459/2025, instrumentado el 24 de julio de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 29 de julio de 2025 **c)** memorial de defensa depositado en fecha 7 de noviembre 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 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.

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted], y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la parte recurrida, en primer grado, incoó una demanda en desalojo y resciliación de contrato, en contra de la parte recurrente, en virtud de los alquileres vencidos y no pagados; **b)** el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 066-2022-SSEN-00220 en fecha 1º de septiembre de 2022, la cual acogió dicha demanda, condenando a [redacted] (inquilina), al pago de la suma de RD$ 65,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de los alquileres por vencer, más un interés de un 1.5 % mensual, en ese mismo tenor, ordenó el desalojo inmediato de la inquilina del inmueble; **c)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por la demandada, y la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en atribuciones de segundo grado, dictó la sentencia objeto de este recurso de casación, la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó en todas sus partes la decisión de primer grado.

Antes de examinar los presupuestos de admisión del recurso es preciso señalar puntualmente que la figura aplicable a esta litis es la resciliación de contrato, que

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

conforme al criterio de esta sala se trata de un tipo de terminación por incumplimiento[1], que no despoja el contrato de eficacia jurídica y que no tiene efectos retroactivos, ya que al tratarse de un contrato de ejecución sucesiva se mantienen los efectos producidos en el pasado, conservando el propietario las rentas percibidas. Por lo que bajo esa terminología será denominada la demanda.

En cuanto a los presupuestos 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) De conformidad con el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, 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

[1] SCJ-PS-24-1610, 28 de agosto de 2024, BJ 1365.

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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".

4) El mandato legal enunciado —visto desde su dimensión procesal— nos exige determinar de manera imperativa retener, por un lado, cuál era el salario mínimo más alto establecido para el sector privado al momento de interponerse el presente recurso y, por otro lado, valorar lo relativo a si la cuantía debatida en el juicio en única o última instancia no excede el monto resultante de los 50 salarios, esto tomando en cuenta que, según dispone el numeral 3º del artículo 11 la Ley núm. 2-23, en dicho cálculo no se computarán los accesorios, como intereses y demás.

5) En el caso que nos ocupa, se advierte que para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, 18 de julio de 2025, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en veintisiete mil novecientos ochenta y ocho mil con 80/100 (RD$27,988.80) mensuales, conforme a la Resolución núm. CNS-01-2025, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 11 de marzo de 2025, con entrada en vigencia el 1 de abril de 2025, por lo cual el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de un millón trescientos noventa y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,399,440.00). Por consiguiente, para que sea admitido el recurso extraordinario de casación contra la sentencia dictada por el tribunal de alzada es imprescindible que la suma debatida en la jurisdicción *a qua* sobrepase la cantidad enunciada.

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

6) Según resulta del análisis de la sentencia impugnada, el tribunal de primera instancia acogió en cuanto al fondo la demanda en desalojo y resciliación de contrato y, en consecuencia, condenó a la parte recurrente, otrora demandada original, al pago de RD$ 65,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de los alquileres por vencer hasta su entrega, más el 1.5 % de interés, decisión que solo fue apelada por la referida parte demandada original y confirmada por la alzada. Conviene destacar, como situación procesal relevante, que ante esta sede únicamente ha recurrido la parte demandada que resultó condenada, lo que significa que en cuanto a ésta la cuantía debatida en la jurisdicción de alzada fue el monto fijado en primer grado, el cual será considerado para la admisibilidad del recurso.

7) C De la situación expuesta, se advierte que la suma a considerar asciende a RD$559,000.00, correspondiente a RD$65,000.00, por concepto de los meses vencidos, más RD$494,000.00 por las treinta y ocho (38) mensualidades exigibles desde abril de 2022 —fecha en que culminó el cálculo realizado por la sentencia condenatoria—, hasta julio de 2025 —fecha de interposición del presente recurso de casación—, 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 núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

8) En consonancia con lo expuesto, procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

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.

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; artículos 11, 26, 29 y 55 Ley núm. 2 de 2023; 44 de la Ley núm. 834 de 1978; y, los artículos 12 y 13 de la Ley núm. 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 [redacted], contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-01258, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

SCJ-PS-25-2736
Exp. núm. 066-2022-ECIV-00142 (2025-R0747055)
Partes: [redacted] vs [redacted]
Materia: Desalojo y resciliación de contrato
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

Instancia del Distrito Nacional, en fecha 18 de diciembre de 2024, en atribuciones de alzada, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del proceso.

Firmado: 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 secretario que figuran en la estampa.*