SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por 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, [redacted], en funciones de presidente, [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 enero de 2026**, año 182° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted]; quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 549-2025-SSEN-00748, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 29 de mayo de 2025, cuyo dispositivo es el

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

siguiente:

> *PRIMERO: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de la sentencia No. 067-2022-SCIV-00265, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio Santo Domingo Este y* [redacted]*, en cuanto al fondo acoge parcialmente el recurso, excluyendo de la decisión a* [redacted]*, confirmando en las demás partes la sentencia civil núm. 067-2022-SCIV-00265, de fecha diecisiete (17) de junio de 2022, emitida por el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del municipio de Santo Domingo Este, por los motivos expuestos, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: PRIMERO: Acoge la presente demanda en consecuencia, se condena a* [redacted]*, en calidad de inquilino y* [redacted]*, en calidad de fiador, al pago de la suma de quinientos treinta y cuatro mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$534,500.00), por concepto de alquileres vencidos en favor de la señora* [redacted]*; SEGUNDO: Declara la resciliación del contrato de alquiler realizado entre* [redacted] *en calidad de propietaria y* [redacted]*, en calidad de inquilino y* [redacted]*, en calidad de fiador, concerniente al inmueble "Un solar comercial de 560 mts, localizado en la avenida las Américas, esquina Venezuela, ensanche Ozama, de esta ciudad de Santo Domingo; TERCERO: Ordena el desalojo de* [redacted]*, en calidad de inquilino y* [redacted]*, en calidad de fiador, respecto al inmueble "Un solar comercial de 560 mts localizado en la avenida las Américas, esquina Venezuela, ensanche Ozama, de esta ciudad de Santo Domingo. Así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble en la actualidad; CUARTO: Se ordena la ejecución provisional sin fianza de la*

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

> *presente decisión, no obstante, la interposición de cualquier recurso; QUINTO: Condena a* [redacted]*, en calidad de inquilino y* [redacted]*, en calidad de fiador, al pago de las costas del proceso en favor y provecho de la abogada Lic.* [redacted] *y* [redacted] *abogados concluyente quien afirman abalanzadas* (Sic) *en su totalidad"; SEGUNDO: Compensa las costas del procedimiento por las motivaciones expuestas (Sic).*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 20 de agosto de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 5767/2025, instrumentado en fecha 3 de septiembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 28 de octubre 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

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

Ley núm. 156-97, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

D) Cabe destacar, que el tribunal de alzada en la instrucción y análisis de la demanda utiliza el término recisión de contrato, lo que es incorrecto puesto que la rescisión atiende a un contrato válido y eficaz, pero ineficiente por ser irregular en sus formas, ya que concibe algún perjuicio o lesión a alguna de las partes o un tercero, pero no tiene efecto retroactivo; mientras que la resciliación es un tipo de terminación del contrato por incumplimiento, pero no despoja el contrato de eficacia jurídica aunque, igualmente, no tiene efectos retroactivos, por lo que en los contratos de ejecución sucesiva, se mantienen los efectos que han sido producidos en el pasado, como sucede con los contratos de inquilinato. Por lo que el término correcto en este caso es el de la resciliación y será el que utilizará esta sala en la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], [redacted] y [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)

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

[redacted] demandó a Sabeled Motors, [redacted], [redacted] y [redacted] en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo, por alegado incumplimiento en el pago del arrendamiento; b) el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Municipio de Santo Domingo Este, dictó la sentencia civil núm. 067-2022-SCIV-00265 de fecha 17 de junio de 2022, que acogió la demanda, y condenó a la parte demandada al pago de la suma de RD$ 534,500.00, por concepto de alquileres vencidos, declaró la resciliación del contrato de alquiler, y ordenó el desalojo de [redacted] y [redacted], en calidad de inquilinos, del inmueble identificado como "un solar comercial de 560 mts, localizado en la avenida Las Américas, esquina Venezuela, ensanche Ozama, Santo Domingo"; c) la indicada decisión fue recurrida en apelación por los demandados, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en atribuciones de segundo grado, dictó la sentencia civil núm. 549-2025-SSEN-00748 de fecha 29 de mayo de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, que admitió parcialmente el recurso, modificó la decisión de primer grado, excluyó del proceso a [redacted], confirmando la sentencia en los demás aspectos.

En cuanto a la falta de interés de [redacted]

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

2) Del estudio de la sentencia impugnada se observa que, en atención a una demanda en cobro de pesos, resciliación de contrato y desalojo, [redacted] y [redacted], resultaron condenados al pago de la suma de RD$534,500.00, por concepto de alquileres vencidos; sin embargo, en grado de apelación, la corte *a qua* determinó que [redacted] no tenía responsabilidad alguna frente a [redacted], lo que dio lugar a su exclusión del proceso.

3) El interés, como institución procesal, alude a la utilidad que tiene un accionante en el ejercicio de un derecho, expresado en un acto material, ya sea una demanda o una vía de recurso. En ese mismo tenor se ha pronunciado el Tribunal Constitucional al establecer que el interés supone ser una de las condiciones *sine qua non* para la validez de la acción en justicia; a su vez, consiste en la ventaja moral o de naturaleza pecuniaria que ha de importar a una persona para ejercitar un derecho o acción, debiendo existir al momento en que se interpone la acción para tutelar los derechos, bajo características como que ha de ser personal, legítimo, nato y actual[1].

4) En ese sentido, esta Primera Sala ha juzgado que el interés jurídicamente

[1] TC/0436/16 del 13 septiembre 2016.

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

protegido como presupuesto procesal debe evaluarse en función del alcance de las conclusiones formuladas ante los jueces de fondo, ya que dichas pretensiones determinan el beneficio que generaría con el ejercicio de su acción o el recurso. Asimismo, lo concerniente a la legitimación activa que debe existir en toda acción se opone a que la parte a la que no le perjudica un fallo pueda intentar acción o recurso alguno contra el mismo[2]. Además, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que es una condición *sine qua non* para recurrir en casación tener interés en la anulación del fallo recurrido…[3]".

5) En la especie, según se verifica de la decisión cuestionada, la alzada no dedujo ninguna consecuencia negativa respecto a [redacted], lo que quiere decir, que la disposición que nos ocupa no afecta de forma directa o indirecta a dicha parte, al contrario, le beneficia, al haber sido excluido de la condena ratificada por la aludida alzada; por tanto, no tiene interés en anularla. Conforme al párrafo del artículo 47 de la Ley 834 de 1978 "el juez puede invocar de oficio el medio de inadmisión resultante de la falta de interés", tal como se ha verificado en el presente caso, procede declarar, de oficio, inadmisible el presente recurso, en cuanto al correcurrente [redacted], por falta de interés.

[2] SCJ-PS-23-0722 del 28 de abril de 2023, BJ 1349.
[3] SCJ, 1ª. Sala, núm. 45, 15 agosto 2012., BJ 1221

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

En cuanto a los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación, respecto a [redacted] y [redacted]

6) A su vez, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determine si en la especie se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad del presente recurso, cuyo control oficioso prevé la ley.

7) 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.

8) El mandato legal enunciado, visto desde su dimensión procesal, requiere 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 excede el monto resultante de los cincuenta (50) salarios de entonces.

9) De la situación expuesta se deriva que para la fecha de interposición del presente recurso, es decir, 20 de agosto 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, aplicable a este caso, 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 la casación contra la sentencia dictada por el tribunal de alzada es imprescindible que la suma debatida en la jurisdicción *a qua* sobrepase esa cantidad.

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

10) Según resulta del estudio de la sentencia impugnada, el tribunal de primer grado condenó a [redacted] y [redacted] al pago de la suma de RD$ 534,500.00, por concepto de alquileres vencidos en favor de [redacted]. En apelación, esta decisión fue modificada, a fin de especificar que la aludida condena de RD$ 534,500.00, deberá ser pagada únicamente por [redacted], en calidad de inquilino, y [redacted], en condición de fiador. Conviene destacar, como situación procesal relevante, que ante esta sede solo recurrió la parte condenada, lo que significa que el monto debatido en esta oportunidad es el fijado por la corte *a qua*, el cual será considerado para la admisibilidad de este recurso.

11) En ese sentido, se advierte que la suma indicada, RD$ 534,500.00, no excede el valor resultante de los cincuenta (50) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso de casación, de acuerdo con las disposiciones previstas en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación. En consonancia con lo expuesto, procede declarar, de oficio, inadmisible el recurso que nos ocupa, sin necesidad de examinar ningún otro presupuesto procesal ni el fondo del recurso de casación analizado, en lo que respecta a la parte correcurrente, [redacted] y [redacted].

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

En cuanto al pago de las costas

12) Al tenor del artículo 55, literal 1) de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando el recurso fuere decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio, como acontece en el presente caso.

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; 11.3.4, 26, 29 y 55.1 de la Ley núm. 2 de 2023, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 44 y 47 de la Ley 834 de 1978; 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 en el Poder Judicial.

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 549-2025-SSEN-00748,

SCJ-PS-26-0061
Exp. núm. 067-2021-ECIV-00633 (2025-R0880200)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted] vs. [redacted].
Materia: Cobro de pesos, rescisión de contrato, intimación de pago y desalojo
Decisión: INADMISIBLE/falta de interés/por monto
Ponente: Mag. [redacted]

dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 29 de mayo de 2025, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del proceso.

Firmado: [redacted], [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.*