SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
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 [redacted], en funciones de presidente, [redacted] y [redacted], asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero 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]; quien tiene como abogada a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted]; quien tiene como abogada a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 367-2025-SSEN-00131, dictada por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en fecha 05 de marzo de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "Primero: ratifica el defecto por falta de comparecer del señor [redacted]; Segundo: acoge parcialmente el recurso de apelación interpuesto por [redacted], a través del acto núm. 360/2024, de fecha

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), del ministerial [redacted] del Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción de Santiago, en contra de la sentencia civil núm. 0383-2024-SCIV-00058, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago, en contra de [redacted], en consecuencia: Revoca la sentencia civil núm. 0383-2024-SCIV-00058, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago. Tercero: actuando por propio imperio, acoge parcialmente la demanda en desalojo por falta de pago, cobro de pesos y resciliación de contrato de inquilinato, interpuesta por [redacted], a través del acto núm. 34/2024, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por Dorca Yokely [redacted], Alguacil Ordinario de la Unidad de [redacted] de [redacted] de Asuntos de Familia de Santiago, en contra de [redacted], en consecuencia: Ordena la resciliación del contrato de inquilinato verbal suscrito entre los señores [redacted] y [redacted], con relación al inmueble identificado como apartamento núm. 3-B, Edificio 27, manzana B, Parcela núm. 7-C-8-1, sector Villa Olímpica; Condena al señor [redacted], al pago de la suma de ciento veinte mil pesos dominicanos (RD$120,000.00), por concepto de los alquileres vencidos y dejados de pagar correspondientes a los meses de octubre del año 2022 hasta diciembre del año 2023; además del pago de las mensualidades que se vencieren durante el transcurso del presente proceso, hasta la fecha en que la propietaria tome posesión de su inmueble; Ordena el desalojo inmediato del señor [redacted], del inmueble identificado como apartamento núm. 3-B, Edificio 27, manzana B, Parcela núm. 7-C-8-1, sector Villa Olímpica, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el indicado inmueble, a cualquier título que sea; Cuarto: condena al señor [redacted] al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de la Licda. [redacted], quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad. Quinto:

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

ordena la ejecución provisional de la presente sentencia sin fianza, no obstante, cualquier recurso; Sexto: comisiona al Ministerial [redacted], de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia".

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 18 de junio de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 784/2025, instrumentado en fecha 1 de julio de 2025, por la ministerial Yulissa Alt. [redacted], depositado en fecha 3 de julio de 2025; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 3 de julio de 2025; **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 232/2025, de fecha 5 de julio de 2025, instrumentado por la ministerial [redacted], depositado en fecha 07 de julio 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 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como recurrido [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** el ahora recurrido demandó al actual recurrente en resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago, con relación al arrendamiento del apartamento núm. 3-B, edificio 27, manzana B, sector Villa Olímpica; **b)** la indicada demanda fue rechazada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, mediante la sentencia civil núm. 0383-2024-SCIV-00058, en fecha 12 de julio de 2024; **c)** el demandante apeló el indicado fallo y, el tribunal de alzada, mediante la sentencia ahora impugnada en casación, revocó la decisión del Juzgado de Paz, acogió la demanda y en consecuencia, declaró la resciliación del contrato referido, condenó a [redacted] al pago de RD$ 120,000.00 por concepto de alquileres vencidos correspondientes a lo meses desde octubre 2022, hasta diciembre 2023, más las mensualidades vencidas durante el proceso y hasta tanto la propietaria tomara posesión del inmueble, así como el desalojo del demandado, del inmueble objeto del contrato o de cualquier persona sin importar el título que ostentara.

Incidentes

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

2) Procede ponderar en primer orden los incidentes planteados por la parte recurrida en su memorial de defensa, en los que solicita: a) inadmisión del presente recurso por haber sido notificado fuera del plazo de 5 días hábiles previsto en el artículo 19 de la Ley núm. 2-23, además, el acto instrumentado al efecto no contiene emplazamiento a la parte recurrida, ni elección de domicilio en el tribunal destinatario, en este caso en el Distrito Nacional; b) inadmisión porque la condena no llega a los 50 salarios mínimos; c) inadmisión en virtud de que solamente fue notificada la instancia del memorial de casación. d) que se declare inadmisible el recurso por falta de indicar interés casacional, según artículos 10 y 12 de Ley núm. 2-23.

3) La parte recurrente no presentó argumentos en defensa de los referidos pedimentos, al no depositar escrito justificativo de conclusiones al amparo del artículo 22 de la Ley núm. 2-23, a pesar de que dicho memorial de defensa le fue notificado oportunamente mediante acto 232/2025, de fecha 5 de julio de 2025, instrumentado por la ministerial Dorca Yokely [redacted], ordinario del Centro de [redacted] de Asuntos de Familia, Santiago.

4) En cuanto al punto de ausencia de comunicación de documentos en la notificación del memorial de casación y de que el acto instrumentado al efecto no contiene emplazamiento, los artículos 19 párrafo II, 20 numerales 4 y 8, señalan respectivamente, que: "El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión que (...) Exhortación a comparecer hecha a la parte emplazada para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar del acto de emplazamiento, comparezca mediante el depósito en la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia, de un memorial de defensa con constitución de abogado, que contenga sus medios de defensa y excepciones, así como recurso de casación incidental o alternativo y que la designación del abogado que lo representará, a pena de nulidad, y la indicación del estudio de este, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional".

5) De estas disposiciones normativas, se desprende que la sanción aplicable a las irregularidades alegadas no es la inadmisión del recurso, sino la nulidad del acto de emplazamiento. En ese sentido, este será el tratamiento otorgado a estos pedimentos, en aplicación del principio *iura novit curia*.

6) En el caso concreto, se advierte que –como es alegado- el acto de emplazamiento no fue acompañado con un inventario de los documentos que se harían valer en casación, así como tampoco, contiene exhortación a la parte recurrida a comparecer, ni elección de domicilio en el Distrito Nacional. Sin embargo, el artículo 88 de la citada Ley núm. 2-23 dispone que: "Ninguna nulidad podrá ser pronunciada si quien la invoca no prueba el agravio causado por la irregularidad alegada". En vista de que la parte recurrida no ha demostrado el agravio que le causó tal situación ni expone un razonamiento respecto a

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

si tales irregularidades le causaron indefensión, procede rechazar el pedimento examinado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

7) En cuanto a la inadmisión por la cuantía, el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, dispone: "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) Del estudio de la sentencia impugnada se advierte que originalmente se trató de una demanda en resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago, donde se solicita la condenación del inquilino-demandado a pagar las mensualidades

adeudadas, de lo cual se constata que dicha materia se ajusta a lo indicado por el legislador en el numeral 4 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, antes transcrito.

9) Partiendo de esta comprobación, 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.

10) En cuanto al primer aspecto es propicio advertir que, para la fecha de interposición del presente recurso, es decir, 18 de junio de 2025, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en veintisiete mil novecientos ochenta y ocho mil pesos dominicanos con 80/100 (RD 27,988.80) mensuales, conforme la Resolución núm. CNS-01-2025, dictada por el Comité Nacional de Salarios, en fecha 11 de marzo de 2025, con entrada en vigor 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 *a quo*, en atribuciones de alzada, es imprescindible que la suma reconocida sobrepase esa cantidad.

11) Según resulta de la decisión censurada, la alzada condenó al hoy recurrente al pago de RD$ 120,000.00, por concepto de alquileres vencidos desde octubre 2022 hasta

diciembre 2023, más el pago de las mensualidades que se vencieren durante el transcurso del proceso hasta tanto la propietaria tomara posesión del inmueble, a razón de RD$ 8,000.00 mensuales. En ese sentido, el monto debatido en esta oportunidad es el fijado por el tribunal de alzada, el cual será considerado para la admisibilidad de este recurso.

12) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma principal debatida en el juicio ante la alzada asciende RD$ 120,000.00 reconocidos, a los que se le adiciona el monto de RD$ 144,000.00, por concepto de mensualidades vencidas durante el proceso, consistentes en 18 meses exigibles desde enero del 2024, fecha posterior a diciembre de 2023, último mes que retuvo como vencido la sentencia impugnada, hasta el 18 de junio de 2025 –fecha de interposición de este recurso de casación– a razón de RD$ 8,000.00 mensuales, suma total que asciende a RD$ 264,000.00, 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 el numeral 3 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

13) En consonancia con lo expuesto, procede acoger la solicitud de la parte recurrida y declarar la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sin necesidad de analizar ningún otro presupuesto procesal, ni el fondo del recurso de casación, en consonancia con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

En cuanto a la lealtad procesal

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

14) Por otro lado, la parte recurrida solicita en su memorial de defensa, que se imponga contra la parte recurrente y de su abogada una multa de 10 a 50 salarios mínimos del más establecido para el sector privado, además de una indemnización de RD$ 300,000.00 en virtud del artículo 56 de la Ley núm. 2-23, argumentando, en síntesis, que han sido afectados sus bienes, bienestar emocional y psicológico como consecuencia de los procesos abiertos por el recurrente.

15) La parte recurrente no contestó las referidas conclusiones, aunque le notificaron el memorial de defensa.

16) Sobre este particular, el artículo 56 de la Ley núm. 2-23, dispone: "El recurrente en casación y su abogado constituido, que sucumben en su recurso pueden, en caso de que el recurso sea considerado abusivo, temerario o de mala fe, por ser notoriamente improcedente, inadmisible o dilatorio, a solicitud de parte interesada, ser condenados individual o solidariamente al pago de una multa civil, cuyo monto no puede superar el equivalente a diez salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo". Así como de su párrafo I, a saber: "Al mismo tiempo podrán ser condenados individual y solidariamente al pago de una indemnización a favor de la parte recurrida, que no podrá ser menor al equivalente de diez ni mayor al equivalente de cincuenta salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo y en ambos casos la decisión condenará al importe ya liquidado".

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

17) Conviene en este punto destacar que el régimen jurídico relativo a las figuras denominadas en el ámbito procesal como malicia y temeridad revisten naturaleza diferentes, en tanto que la primera consiste en utilizar el proceso en contra de sus fines, obstaculizando su curso, actuando el justiciable de mala fe con el objeto de obtener una sentencia que no le corresponde, demorando su pronunciamiento o, ya dictada, entorpeciendo su cumplimiento; mientras que la segunda consiste en la conducta de quien sabe o debe saber que no tiene motivo para litigar y, no obstante, lo hace, abusando de la jurisdicción. El litigante temerario deduce pretensiones o defensas cuya injusticia o falta de fundamento no puede ignorar de acuerdo con una mínima pauta de razonabilidad con la única intención de entorpecer el curso de un procedimiento.

18) Conforme lo expuesto precedentemente, la parte hoy recurrente ciertamente interpuso un recurso de casación que fue declarado inadmisible por la cuantía debatida, sin embargo, en modo alguno tal comportamiento permite retener la circunstancias que requiere el texto legal para la procedencia de lo solicitado por la parte recurrida, en cuanto a la institución de las sanciones propias de la temeridad en ocasión de la vía de casación, ni mucho menos se ha podido observar que dicho recurso haya sido ejercido con ánimos de causar un daño a la parte recurrida, más allá de poder obtener una sentencia a su favor.

19) En virtud de lo antes indicado, a juicio de esta Primera Sala, en la especie no se configuran los supuestos establecidos en el artículo 56 de la Ley 2-2023, más arriba transcritos, razón por la cual procede desestimar las pretensiones de multa e

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

indemnización solicitadas por la parte recurrida, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

20) Al tenor del párrafo del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, que remite al derecho común lo relativo de las costas; procede compensar las costas del procedimiento, en virtud del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, por haber sucumbido ambas partes en puntos de sus pretensiones, tal como se hará constar en el dispositivo.

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, 19, 20, 26, 29, 54, 55, 56 y 88 Ley núm. 2-23; 44 de la Ley núm. 834 de 1978 y 131 del Código de Procedimiento Civil, 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, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 367-2025-SSEN-00131, dictada por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de

SCJ-PS-26-0145
Exp. núm. 0383-2023-ECIV-00126 (2025-R0619089)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. [redacted]

Santiago, en función de tribunal de alzada, en fecha 5 de marzo de 2025, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Compensa las costas procesales.

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.*