PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [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], 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 **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] y [redacted], quienes tienen tiene como abogado constituido al Licdo. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Licdos. [redacted] y [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 366-2025-SSEN-00209, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en fecha 6 de mayo de 2025, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [redacted]

> *Primero: Rechaza en cuanto a) fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], por intermedio del Licdo. [redacted], en contra de [redacted], con abogado apoderado Licdo. [redacted], demanda notificada mediante el acto núm. 2050/2024, de fecha 3-07-2024, instrumentado por el ministerial Manuel de Js. [redacted], Ordinario de la Corte Penal del Departamento Judicial de Santiago, por las razones desarrolladas en la presente sentencia; en consecuencia, confirma en todas sus partes la Sentencia Civil Núm. civil no. 0382 2024-SCIV-0004, de fecha 23/05/2024, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del municipio de Santiago de los Caballeros; por las motivaciones dadas. Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, con distracción de estas a favor del abogado de la parte recurrida.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 3 de julio de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 721/2025, instrumentado el 4 de julio de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 8 de julio de 2025**; c) el** memorial de defensa depositado en fecha 9 de julio de 2025; y **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 513/2025 instrumentado por la ministerial Carlixto de Jesús Domínguez Vásquez, en fecha 10 de julio de 2025 y depositado en fecha 11 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

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [redacted]

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) Al amparo de las disposiciones de los artículos 6 de la Ley núm. 25-91 y 39 de la Ley núm. 2-23, que permiten a la sala constituirse válidamente con tres de sus miembros, esta sentencia ha sido adoptada por unanimidad por quienes figuran firmándola.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y [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)** [redacted] incoó una demanda en cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato y desalojo en contra de la parte ahora recurrente, fundamentada en el incumplimiento de pago por más de 6 meses, obligación que contrajo en el contrato de alquiler suscrito el 4 de abril de 2023 ; **b)** la referida demanda fue acogida por el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del municipio de Santiago, mediante la sentencia civil núm. 0382-2024-SCIV-00047, de fecha 23 de mayo de 2024, que declaró rescindido por falta de pago el contrato de alquiler, condenó a [redacted] (inquilino) y [redacted] (fiador solidario), a pagar la

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [redacted]

suma de RD$ 120,000,00 por concepto de alquileres vencidos y no pagados, sin perjuicio de las mensualidades vencidas en el curso del procedimiento en favor del señor [redacted]; igualmente, ordenó el desalojo de los inquilinos o de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble; **c)** la indicada decisión fue apelada por los demandados, y la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago en función de tribunal de alzada, dictó la sentencia civil núm. 366-2025-SSEN-00209, de fecha 6 de mayo de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, mediante la cual rechazó la apelación y confirmó en todas sus partes la sentencia apelada.

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 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:

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [redacted]

> *…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.

5) En cuanto al primer aspecto es preciso advertir que la Resolución núm. 01-2025, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 26 de febrero de 2025, 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 2025, el salario mínimo más alto sería de veintisiete mil ochocientos ochenta y ocho pesos con 80/100 (RD$27,988.80) mensuales, mientras que a partir del 1ro. de febrero de 2026, sería de veintinueve mil novecientos

[1] Subrayado nuestro.

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [redacted]

ochenta y ocho pesos con 00/100 (RD$29,988.00) mensuales. Es decir que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 3 de julio de 2025, estaba vigente la primera tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de un millón trescientos noventa y nueve mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100 (RD$1,399,440.00). 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 Juzgado de Paz acogió la demanda original y condenó a la parte demandada al pago de RD$ 120,000.00, por concepto de 6 meses de alquileres vencidos, a razón de RD$ 20,000.00 mensuales, más los meses que vencieran en el curso del proceso. Esta decisión fue apelada únicamente por la parte demandada, hoy recurrente, condena que fue confirmada por el tribunal de alzada.

7) Conforme se advierte de la situación expuesta, la suma de RD$ 120,000.00, reconocidos en la decisión del Juzgado de Paz, y confirmada por el tribunal de alzada, a la que se le adiciona RD$ 260,000.00, por concepto de 13 mensualidades exigibles desde mayo de 2024 —fecha de la sentencia del Juzgado de Paz que fijó la suma adeudada, —hasta julio de 2025 —fecha de interposición del recurso de casación— a razón de RD$ 20,000.00 mensuales, asciende a la cantidad total de RD$ 380,000.00. En

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [redacted]

definitiva, dicho monto 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 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.

9) En virtud del artículo 55.1 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas al haber sido decidido el presente recurso por un medio suplido de oficio por la Corte de Casación, tal y como ha sucedido en el caso particular, conforme se hará constar en el dispositivo.

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.

SCJ-PS-26-0235
Exp. núm. 0382-2024-ECIV-00016 (2025-R0679539)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Cobro de pesos por alquileres vencidos no pagados, resciliación de contrato, y desalojo.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ de oficio
Ponente: [redacted]

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 [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 366-2025-SSEN-00209, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en fecha 6 de mayo de 2025, en función de tribunal de alzada, 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 el secretario que figuran en la estampa.*