SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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, quien preside, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2026**, año 183.° 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 como abogados a los Lcdos. [redacted] y [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 civil núm. 035-2024-SSEN-01301, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, en fecha 20 de diciembre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

> *PRIMERO: RECHAZA en cuando al fondo, el recurso de apelación interpuesto por los señores* [redacted] *, en contra de la sentencia número 0068-2023-SCIV 00272, de fecha 13 de octubre de 2023, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional y la señora* [redacted] *. 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, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 28 de enero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 53/2025, instrumentado el 31 de enero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 7 de febrero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 13 de febrero de 2025; **d)** el acto de notificación del referido memorial de defensa núm. 129/2025, instrumentado el 17 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 21 de febrero 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

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

C) El magistrado [redacted] no figura en la presente decisión debido a que no participó en la deliberación del expediente.

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 hace referencia, se verifica lo siguiente: **a)** [redacted], incoó una demanda en resciliación de contratos de arrendamiento, cobro de pesos y desalojo por falta de pago, en contra de [redacted] y [redacted], por los alquileres vencidos y no pagados, con relación a dos locales comerciales ubicados en la calle [redacted] núm. 561, ensanche Quisqueya; **b)** al respecto, el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 0068-2023-SCIV-00272 de fecha 13 de octubre de 2023, mediante la cual acogió la demanda y condenó a la parte demandada al pago de RD$ 934,374.00 por concepto de los alquileres vencidos y no pagados, además de los meses vencidos en el curso del proceso desde la interposición de la demanda hasta la total ejecución de la sentencia, a razón de RD$ 13,000.00 en cuanto al local F-6 y de RD$ 27,000.00 en cuanto a la cancha

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

de Plaza; más 1.5% por ciento por concepto de interés judicial; **c)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por la parte demandada; el tribunal *a qua* en funciones de Corte de Apelación, a través del fallo que constituye el objeto del recurso que nos ocupa, rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia recurrida.

Incidentes

2) Previo a adentrarnos al conocimiento de los vicios invocados por la parte recurrente, resulta oportuno referirnos sobre los pedimentos incidentales promovidos por la parte recurrida a través de su memorial de defensa. En efecto, propone la declaratoria de inadmisibilidad del presente recurso de casación, fundamentada: *i)* por falta de interés casacional al amparo del artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; y *ii)* en virtud del artículo 11.4 de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, debido a que el monto de la condenación no alcanza la cuantía de los 50 salarios mínimos, para el más alto del sector privado, fijados como requisito de admisibilidad en estos casos.

3) La parte recurrente no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa mediante el acto núm. 129/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, antes descrito, no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22 párrafo I de la Ley núm. 2-23.

4) Respecto del medio de inadmisión descrito en el apartado *ii)*, el cual se analiza en

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

prelación al versar sobre un presupuesto de admisibilidad del Recurso de Casación. El artículo 11 inciso 4 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: (...)* ***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.*

5) 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.

6) De la situación expuesta se deriva que, para la fecha de interposición del presente recurso, es decir, 28 de enero de 2025, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en la suma de veinticuatro mil novecientos noventa pesos dominicanos con 00/100 (RD$ 24,990.00), mensuales, conforme con la Resolución 01-2023, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 8 de marzo de 2023, cuya entrada en vigencia data del 1.° de abril de 2023, por lo que el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de un millón doscientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$ 1,249,500.00). Por consiguiente, para que sea

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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 quo* sobrepase esa cantidad

7) Según resulta del estudio de la sentencia impugnada, el Juzgado de Paz apoderado acogió la demanda en resciliación de contrato, cobro de pesos y desalojo por falta de pago, y condenó a la parte demandada, aquí recurrente, al pago de RD$ 934,374.00, más los alquileres vencidos durante el proceso, desde la interposición de la demanda hasta que la propietaria tome posesión el inmueble. En este sentido, según se verifica en la sentencia impugnada al tenor del acto núm. 1183/2023, instrumentado el 4 de noviembre de 2023, por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, indicó el curial actuante que hizo formal entrega a la persona de [redacted] de las llaves correspondiente a los locales comerciales otorgados en arrendamiento.

8) En ese sentido, el referido fallo solo fue impugnado por la parte demandada, vía recursiva que fue rechazada y confirmada por la decisión ahora refutada. Asimismo, se observa que la parte perdidosa ha interpuesto el presente recurso de casación en fecha 28 de enero de 2025, por tanto, respecto de esta parte, la suma a considerar debe ser el monto de la condenación, más la suma de RD$ 200,000.00 -proporcionado a RD$ 27,000.00 de la Plaza núm. 561 del área de la Cancha de fútbol y RD$ 13,000.00 con

relación del local F-6 de la referida plaza- correspondiente a los meses vencidos desde junio de 2023 hasta la entrega de las llaves, noviembre de 2023), para un total de RD$ 1,134,374.00, lo cual resulta ostensible que 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.

9) En consecuencia, procede acoger el medio de inadmisión objeto de análisis, y declarar inadmisible el recurso de casación que nos ocupa, sin necesidad de ponderar la subsiguiente conclusión incidental, ni el fondo del recurso de casación, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, cónsono con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

En cuanto a la lealtad procesal

10) La parte recurrida en su memorial de defensa formula una pretensión tendente a que se condene conjuntamente y de forma solidaria a la parte recurrente y sus abogados, al pago máximo tanto de la multa civil como a la indemnización establecidas en el artículo 56 de la ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, a favor de la exponente, por violar las reglas de la buena fe y la lealtad procesal.

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

11) La parte recurrida alega en sustento de dicho pedimento que el recurso de casación interpuesto en su contra viola las reglas de buena fe y la lealtad procesal.

12) La recurrente no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa, no efectuó depósito de escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2 de 2023.

13) Según se deriva de los términos y alcance del artículo 56 de la Ley núm. 2-23: *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.* ***Párrafo I.-*** *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. (...).*

14) Cabe destacar que, desde el punto de vista del contenido esencial de la disposición normativa enunciada, la situación procesal susceptible de generar la litigación temeraria, sobre la base de un comportamiento procesal impropio, concierne a la que se suscitara en ocasión del recurso de casación, puesto que, en todo caso, la sanción

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

correspondiente al comportamiento antijurídico exhibido por las partes en otra sede no se extiende a este ámbito. Es decir, en esta sede únicamente procede valorar en la contestación concernida lo relativo al ejercicio del recurso de casación y el comportamiento desleal que pudiere asumir una de las partes de cara a los rigores que reviste la vía de derecho ejercida.

15) Conviene precisar como cuestión relevante que el régimen jurídico relativo a las figuras denominadas en el ámbito procesal como malicia y temeridad revisten naturaleza diferente, 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.

16) Conforme lo expuesto precedentemente, la hoy recurrente ciertamente interpuso un recurso que resultó ser inadmisible por el monto, sin embargo, en modo alguno tal comportamiento permite retener las 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, por lo que procede desestimar la pretensión planteada, lo cual vale deliberación dispositiva.

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

17) Finalmente, al amparo del párrafo del artículo 54 de la ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, que remite al derecho común lo relativo al pago de las costas; procede condenar en costas a la parte recurrente, en virtud del artículo 130 del Código de Procedimiento Civil, por haber sucumbido en 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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 11.3.4, 19, 20, 26, 29, 54, 56 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; artículo 44 de la Ley núm. 834 de fecha 15 de julio de 1978.

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-01301, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en atribuciones de alzada, en fecha 20 de diciembre de 2024, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-26-0460
Exp. núm. 0068-2023-ECIV-00151 (2025-R0075786) (2025-R0138182)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: Inadmisible por monto/a solicitud de parte
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho de los Lcdo. [redacted] y [redacted]

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez.

[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.*