PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, 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 **30 de abril 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 abogado constituido al Licdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado constituido al Licdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 550-2025-SSENT-00516, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, en fecha 3 de julio de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, de oficio
Ponente: [redacted]

> PRIMERO: Rechaza el Recurso de Apelación de que se trata, por los motivos antes expuestos y Confirma En todas sus partes la Sentencia Civil Sentencia Civil núm.359/2015, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil quince (2015), dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio Santo Domingo Este, a favor de la señora Maura Beltré De La Cruz. SEGUNDO: Condena a la parte recurrente señores [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho de los Lic. [redacted], quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. (sic)

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 25 de agosto de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 391-2025, instrumentado en fecha 26 de agosto de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 1 de septiembre de 2025; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 8 de septiembre de 2025; **d)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 743/2025, instrumentado en fecha 9 de septiembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 12 de septiembre 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.

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, de oficio
Ponente: [redacted]

C) Esta sentencia ha sido adoptada por 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.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figuran como partes recurrentes [redacted] y [redacted], y como parte recurrida [redacted]. A partir del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifican los siguientes hechos: **a)** con motivo de una demanda en desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y resiliación de contrato incoada por la actual recurrida contra la parte ahora recurrente, el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del municipio Santo Domingo Este dictó el 19 de marzo de 2015 la sentencia civil núm. 359/2015, mediante la cual condenó a los demandados al pago de RD$112,500.00, en concepto de alquileres vencidos y no pagados, más los que vencieren hasta la total ejecución de la decisión ; **b)** contra el indicado fallo, la parte condenada interpuso recurso de apelación, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, en funciones de alzada, dictó la sentencia núm. 549-2018-SSENT-00139, en fecha 3 de enero de 2018, cuyo dispositivo declaró nulo el recurso y confirmó la decisión de primer grado; **c)** producto de un primer recurso de casación interpuesto por Adelaida

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, de oficio
Ponente: [redacted]

[redacted] y [redacted], la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia casó la decisión impugnada mediante sentencia núm. 1745/2021, del 30 de junio de 2021 y envió el asunto ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo; **d)** la corte de envío, a través de la decisión objeto de este recurso de casación, rechazó la vía de apelación y confirmó la sentencia de primer grado.

Sobre la competencia

2) Al tenor del artículo 6, incisos 1 y 4, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, corresponde a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia conocer del presente recurso, por tratarse de un segundo recurso fundado en puntos de derecho distintos de los examinados con ocasión de una primera casación. En efecto, mediante sentencia núm. 1745/2021, dictada en fecha 30 de junio de 2021, esta sala dispuso la casación del fallo impugnado atendiendo a que la primera corte interpretó erróneamente la norma al declarar la nulidad del acto de apelación, pese a las pruebas que comprobaban que este había cumplido con su propósito y su irregularidad no le había causado agravio a la parte recurrida, al no verse afectado su derecho de defensa. Sin embargo, en el marco del proceso que nos ocupa, la parte recurrente controvierte la falta de motivos y una alegada omisión de estatuir de la sentencia impugnada. Asimismo, en cuanto a su denuncia de error en la determinación de los hechos y en la aplicación de la norma, lo que señala la parte recurrente es que la corte interpretó incorrectamente el artículo 1714

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, de oficio
Ponente: [redacted]

del Código Civil al valorar como válido un contrato verbal en el que solo consta la voluntad de Maura Beltré de la Cruz, cuestiones que no fueron objeto de valoración en la decisión anterior.

3) En consecuencia, y al no verificarse el presupuesto que habilita la competencia excepcional de las Salas Reunidas, conforme a la regla general de competencia establecida por la Ley núm. 2-23, esta Primera Sala procederá al análisis del recurso.

En cuanto a los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

4) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación, procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la presente controversia 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.

5) Conforme dispone el artículo 11, incisos 3 y 4, de la Ley núm. 2-23: "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"*1*.

6) Según se desprende de la sentencia impugnada, el litigio tuvo su origen en una demanda en desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y resiliación de contrato, lo que permite constatar que la materia se corresponde con lo previsto por el legislador en el numeral 4.º del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, antes transcrito.

7) 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.

8) De la situación expuesta se deriva que para la fecha de interposición del presente recurso, el día 25 de agosto de 2025, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en veinticuatro mil novecientos noventa con 00/100 (RD$27,988.00)

1 Subrayado agregado.

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, de oficio
Ponente: [redacted]

mensuales, conforme a la Resolución núm. CNS-01-2025, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 26 de febrero 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 casación es imprescindible que la cuantía debatida en sede de apelación sobrepase la cantidad enunciada.

9) Conforme se advierte de la sentencia impugnada, el tribunal de primer grado condenó a la actual parte recurrente al pago de RD$112,500.00, por concepto de los meses de alquileres vencidos y no pagados desde julio del 2007 y hasta diciembre de 2013, más las mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia a intervenir. En sede de apelación únicamente recurrió la parte demandada original, actual parte recurrente, lo que significa que la cuantía principal debatida en la jurisdicción de alzada es la condena de primer grado, esto es, RD$112,500.00 más las mensualidades que vencieran en el curso del proceso hasta la ejecución de la sentencia a intervenir.

10) En ese sentido, la suma a considerar para la admisibilidad asciende a RD$322,500.00 correspondiente a RD$112,500.00 (conforme la sentencia de primer grado), más RD$210,000.00, por las mensualidades exigibles desde enero de 2014 — fecha a partir del último mes de alquiler vencido y reconocido por el tribunal de primer

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, de oficio
Ponente: [redacted]

grado—hasta el 25 de agosto de 2025 —fecha de interposición del presente recurso de casación— a razón de RD$1,500.00 mensuales de alquiler, conforme se lee en el párrafo 12 del fallo de primer grado, 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. En consonancia con lo expuesto, procede declarar, de oficio, inadmisible el presente recurso de casación.

11) Procede compensar las costas de la casación debido a que se trata de una decisión de oficio, como lo dispone el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Procedimiento de Casación

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; artículos 11 numerales 3 y 4; 26, 29 y 55.1 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 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. 550-

SCJ-PS-26-0664
Exp. núm. 069-13-01937 (2025-R0891687)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Desalojo por falta de pago, cobro de alquileres y rescisión de contrato
Decisión: INADMISIBLE por la cuantía, de oficio
Ponente: [redacted]

2025-SSENT-00516, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, en funciones de tribunal de alzada en fecha 3 de julio de 2025, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: Compensa las costas procesales, por los motivos expuestos.

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.*