PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0685
Exp. núm.: 0068-2022-ECIV-00376 (2025-R960264)
Partes: [redacted] vs. Ysabel Luego de [redacted]
Materia: Resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
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 jueces Justiniano Montero Montero, quien preside, [redacted], [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, 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], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida Ysabel Luego de [redacted], quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia núm. 036-2025-SSEN-00147, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 26 de febrero de 2025, actuando como tribunal de alzada, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

SCJ-PS-26-0685
Exp. núm.: 0068-2022-ECIV-00376 (2025-R960264)
Partes: [redacted] vs. Ysabel Luego de [redacted]
Materia: Resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

"PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación interpuesto por la señora [redacted], en contra de la sentencia número 0068-2023-SCIV-00335, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada a favor de la señora [redacted], mediante acto número 50/2024, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por haber sido interpuesto de conformidad con las leyes que rigen la materia. SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], en contra de la sentencia número 0068-2023-SCIV-00335, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), dictada a favor de la señora [redacted], y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la indicada decisión, al tenor de las consideraciones precedentemente señaladas. TERCERO: CONDENA a la parte recurrente, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho del abogado constituido y apoderado especial de la parte recurrida, licenciado [redacted], quien afirma haberlas avanzado".

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado el 09 de septiembre de 2025; y, **b)** el acto de emplazamiento núm. 722/2025, instrumentado el 15 de septiembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 17 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

SCJ-PS-26-0685
Exp. núm.: 0068-2022-ECIV-00376 (2025-R960264)
Partes: [redacted] vs. Ysabel Luego de [redacted]
Materia: Resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

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.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y, como parte recurrida Ysabel Lugo Mateo de Guzmán. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se verifica que: **a)** Ysabel Lugo Mateo de Guzmán demandó a la parte ahora recurrente en rescisión (sic) de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago ; **b)** la citada demanda fue acogida mediante la sentencia civil núm. 0068-2023-SCIV-00335, dictada el 12 de diciembre de 2023, por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, que condenó a la parte demandada al pago de RD$49,000.00, por concepto de siete meses de alquileres vencidos, a razón de RD$7,000.00, más los meses que vencieren en el curso del proceso; además declaró la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes, y ordenó el desalojo de la parte demandada del inmueble alquilado; **c)** la indicada decisión fue apelada por la demandada original, y la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 036-2025-SSEN-00147 de fecha 26 de febrero de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, la cual rechazó la apelación y confirmó la decisión de primer grado.

SCJ-PS-26-0685
Exp. núm.: 0068-2022-ECIV-00376 (2025-R960264)
Partes: [redacted] vs. Ysabel Luego de [redacted]
Materia: Resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

2) En orden de prelación, 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 de casación, cuyo control oficioso prevé el párrafo del artículo 33 de la ley 2-23 sobre Recurso de Casación.

3) 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*[1].

1 Subrayado nuestro.

SCJ-PS-26-0685
Exp. núm.: 0068-2022-ECIV-00376 (2025-R960264)
Partes: [redacted] vs. Ysabel Luego de [redacted]
Materia: Resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

4) Del estudio de la sentencia impugnada se verifica que originalmente se trató de una demanda en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato y desalojo, donde se solicitaba el cobro de las mensualidades dejadas de pagar por el inquilino-demandado, de lo cual se constata que dicha materia se ajusta a lo indicado por el legislador en el numeral 4º del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, antes transcrito.

5) En ese sentido, 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.

6) 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, veintinueve mil novecientos ochenta y ocho pesos con 00/100 (RD$29,988.00) mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 09 de septiembre 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).

7) Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que el juzgado de paz apoderado del asunto condenó a la parte demandada, hoy parte recurrente, [redacted], al pago de RD$49,000.00, por concepto de alquileres vencidos a favor del demandante, *sin perjuicio de los que pudieran vencer durante el proceso hasta tomar la posesión del inmueble en razón de RD$7,000.00,* suma que fue impugnada en apelación únicamente por la parte condenada, decidiendo el tribunal de alzada confirmar la decisión apelada, mediante el fallo objeto del presente recurso.

8) En ese escenario, se verifica que, la sumatoria de RD$49,000.00, que corresponde a los alquileres vencidos desde abril del año 2022 hasta octubre del año 2022, como decidió el Juzgado de Paz, más RD$245,000.00, equivalentes a las mensualidades vencidas contadas a partir de noviembre de 2022 hasta septiembre de 2025 (*fecha de interposición del presente recurso de casación*), a razón de RD$7,000.00, mensuales, da como resultado global el monto de RD$294,000.00, el cual, es evidente que no excede el valor equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso, de conformidad con las disposiciones previstas en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-26-0685
Exp. núm.: 0068-2022-ECIV-00376 (2025-R960264)
Partes: [redacted] vs. Ysabel Luego de [redacted]
Materia: Resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

9) 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.

10) Procede compensar el pago de las costas del proceso por haber sido una solución dada de oficio por esta corte de casación, de conformidad con artículo 55 de la Ley núm. 2-23.

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, 26, 29, 33 y 55 de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación; 15 de la Ley núm. 25-91, orgánica de la Suprema Corte de Justicia; 44 de la Ley 834 del 15 de julio 1978 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], contra la sentencia núm. 036-2025-SSEN-00147, de fecha 26 de

SCJ-PS-26-0685
Exp. núm.: 0068-2022-ECIV-00376 (2025-R960264)
Partes: [redacted] vs. Ysabel Luego de [redacted]
Materia: Resciliación de contratos de arrendamiento y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: [redacted]

febrero de 2025, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de alzada.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [redacted], [redacted], [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 el secretario que figuran en la estampa.*