PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por 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 magistrados Justiniano Montero Montero, [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 abogado al Lcdo. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1072-2025-SSEN-00704, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por monto
Ponente: [redacted]

Judicial de Puerto Plata, en fecha 15 de octubre de 2025, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

> "Primero: En cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes, el recurso de apelación interpuesto por [redacted], en contra de [redacted], mediante el acto núm. 118/2025, de fecha 13-02-2025, del ministerial [redacted], en atención a los motivos precedentemente expuestos. SEGUNDO: condena a la parte demandada al pago de las costas del proceso, ordenando la distracción y provecho de las mismas a favor de la barra de abogados la parte demandante que figura en esta misma decisión y afirma estarlas avanzando."

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 27 de octubre de 2025; **b) el** memorial de defensa depositado en fecha 31 de octubre de 2025; y **c)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 1482/2025 instrumentado en fecha 3 de noviembre de 2025, por la ministerial [redacted], depositado en fecha 5 de noviembre 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

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por monto
Ponente: [redacted]

normativa.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [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 rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios en contra de [redacted], fundamentada en el incumplimiento de pago de alquileres vencidos por más de 6 meses, en virtud del contrato de alquiler suscrito el 17 de noviembre de 2007; **b)** la referida demanda fue acogida por el Juzgado de Paz del municipio de Sosúa del Distrito Judicial de Puerto Plata, mediante la sentencia civil núm. 280-2024-SSEN-00017 de fecha 18 de diciembre de 2024, que declaró rescindido por falta de pago el contrato de alquiler, condenó a [redacted] (inquilino), a pagar la suma de RD$ 70,000.00 por concepto de alquileres vencidos y no pagados, más los menses por vencer hasta la ejecución de la sentencia; igualmente, ordenó el desalojo del inquilino o de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble y rechazó la ejecución provisional y cualquier otro pedimento

planteado; **c)** la indicada decisión fue apelada por el demandado, así como por Bancas de Lotería Nacional [redacted], [redacted]., y la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en función de tribunal de alzada, dictó la sentencia civil núm. 1072-2025-SSEN-00704 de fecha 15 de octubre de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, mediante la cual rechazó ese recurso y confirmó en todas sus partes la sentencia apelada.

En cuanto al medio de inadmisión y los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

2) Previo a adentrarnos en la ponderación de los vicios invocados por la parte recurrente, resulta oportuno referirnos sobre el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida a través de su memorial de defensa, fundamentado en que este recurso deviene en inadmisible, por aplicación de las disposiciones del artículo 11, numerales 3) y 4) de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, debido a que la cuantía fijada no supera el cálculo de los 50 salarios mínimos del sector privado.

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por monto
Ponente: [redacted]

3) La parte recurrente no respondió estas pretensiones, a pesar de habérsele notificado el memorial de defensa, a través del acto núm. 1482/2025, antes descrito.

4) Conforme establece el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023:

> …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].

5) 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

[1] Subrayado nuestro.

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por monto
Ponente: [redacted]

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 para el sector privado estaba fijado en veintisiete mil novecientos ochenta y ocho mil con 80/100 (RD$27,988.80) mensuales, conforme a la Resolución núm. CNS-01-2025, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 11 de marzo 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). 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.

7) 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$ 70,000.00, por concepto de 40 meses de alquileres vencidos, correspondientes al período comprendido entre el 17 de mayo de 2021 hasta el 17 de agosto de 2024, a razón

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por monto
Ponente: [redacted]

de RD$ 1,750.00 mensuales, más los meses que transcurran hasta la ejecución de la sentencia. Esta decisión fue apelada únicamente por la parte demandada, hoy recurrente, condena que fue confirmada por el tribunal de alzada.

8) Conforme se verifica de la situación expuesta, la suma de RD$ 70,000.00, reconocida en la decisión del Juzgado de Paz, y confirmada por el tribunal de alzada, a la que se le adiciona RD$22,750.00, por concepto de 13 mensualidades exigibles desde septiembre de 2024 hasta octubre de 2025 —fecha de interposición del recurso de casación— a razón de RD$ 1,750.00 mensuales, asciende a la cantidad total de RD$ RD$92,750.00. En 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.

9) En consonancia con lo expuesto, procede acoger el medio de inadmisión propuesto, en consecuencia, declara inadmisible el presente recurso de casación, sin necesidad de analizar los medios de casación e incidentes planteados por las partes, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por monto
Ponente: [redacted]

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) 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. 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 el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm1072-2025-SSEN-

SCJ-PS-26-0822
Exp. núm. 280-2024-ECIV-00345 (2025-R1148813)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Rescisión de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, violación a contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios.
Decisión: INADMISIBLE por monto
Ponente: [redacted]

00704, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en fecha 15 de octubre de 2025, en función de tribunal de alzada, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*