PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

# SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**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, regularmente constituida por los magistrados 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] y [redacted], quienes tienen como abogados al Dr. [redacted] y el Lcdo. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

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

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00568, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 11 de octubre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

"Primero: Pronuncia el defecto en contra de los señores [redacted] y [redacted], por falta de comparecer, según las razones expuestas. Segundo: En cuanto al fondo. acoge el recurso de apelación que nos ocupa, interpuesto por el señor [redacted], por acto número 45/2024, de fecha 19 de marzo del 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], de estrados de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y en consecuencia, modifica el ordinal segundo de la sentencia recurrida, para que se lea como sigue: b) ordena el desalojo de los señores [redacted] (en calidad de inquilino) y [redacted] (en calidad de fiador solidario), así como de cualquier persona que se encuentre ocupando en cualquier calidad el inmueble descrito como "El área de taller, oficina, baño y dos parqueos del lugar donde se de reciben los vehículos, o sea de la entrada, de la casa ubicada en el número 116, la calle El Seibo, del sector [redacted], de esta ciudad", conforme los motivos dados en la sentencia; c. Condena a los señores [redacted] (en calidad de inquilino) y [redacted] (en calidad de fiador solidario), de manera conjunta y solidara, al pago de la suma de setecientos ochenta y ocho mil cuatrocientos pesos (RD$788,400.00) de daños materiales a razón del 20% de la suma de dieciocho mil pesos (RD$18,000.00) de mensualidad, por doscientos diecinueve (219) meses, esto es, 18 años y 3 meses, sin pagar el aumento convenido en el contrato de que se trata. Condena además a los señores [redacted] (en calidad de inquilino) y [redacted] (en calidad de fiador solidario), de manera conjunta y solidara, al pago de la suma de trescientos mil pesos (RD$300,000.00), a favor del señor [redacted], como justa indemnización por los daños y perjuicios morales ocasionados, más un uno por ciento (1%), de interés mensual de las sumas dadas, calculado, a las indicadas sumas, desde la notificación de la demanda, y hasta su total ejecución, por los motivos expuestos. Tercero: Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lic. [redacted], quien afirma haberla avanzado su totalidad. Cuarto:

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

Comisiona al ministerial [redacted], de estrado de esta Sala de la Corte para la notificación de esta sentencia".

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**A)** Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación de fecha 9 de enero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 01/1/2025, de fecha 13 de enero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado el 17 de enero de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 6 de febrero de 2025; **d)** el acto de notificación del indicado memorial de defensa núm. 158/2025, de fecha 11 de febrero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado el 18 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 audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

**1)** En el presente recurso de casación figuran como recurrentes [redacted] y [redacted] y, como recurrido, [redacted]. Del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a los que esta se refiere, se constata lo siguiente: **a)** [redacted] incoó una demanda en resciliación de contrato

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios contra los hoy recurrentes, fundamentada en que estos incumplieron el aumento anual del 20% de las mensualidades pactado en el contrato de alquiler; en consecuencia, solicitó que se ordenara la resciliación del contrato suscrito el 16 de mayo de 2004, relativo al inmueble descrito como "El área de taller, oficina, baño y dos parqueos del lugar donde se reciben los vehículos, o sea, de la entrada, de la casa ubicada en el número 116, calle El Seibo, del sector [redacted], de esta ciudad", así como el desalojo de los demandados y su condena al pago de RD$6,250,000.00, más un 1% de interés mensual computado desde la fecha de la sentencia a intervenir, además de los valores vencidos durante el proceso; **b)** la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, el 9 de febrero de 2024, la sentencia núm. 036-2024-SSEN-00097, mediante la cual declaró la resciliación del referido contrato de alquiler; y **c)** [redacted] recurrió en apelación en cuanto a las pretensiones que no le fueron acogidas; la corte *a quo*, conforme la sentencia objeto del presente recurso de casación, acogió dicha apelación, modificó el ordinal segundo del fallo impugnado y, en consecuencia, ordenó el desalojo de los demandados, los condenó al pago de RD$788,400.00 por daños materiales —calculados a razón del 20% de la suma de RD$18,000.00 de mensualidad, por 219 meses sin pagar el aumento convenido—, así como al pago de RD$300,000.00 por daños morales, más un 1% de interés mensual computado a partir de la fecha de la demanda.

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

***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 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

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

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)** Del estudio de la sentencia impugnada se verifica que originalmente se trató de una demanda en resiliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios, en donde se solicitaba el cobro de los valores correspondientes al aumento del 10% anual dejador 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. 01-2023, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 8 de marzo de 2023, dispuso un aumento en la tarifa del salario mínimo para el sector privado a ser ejecutado de forma escalonada: a partir

[1] Subrayado nuestro

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

del **1ro. de abril de 2023** el salario mínimo más alto sería de RD$24,150.00 mensuales, mientras que a partir del **1ro. de febrero de 2024**, RD$24,990.00 mensuales. Es decir, que, para la fecha de interposición del presente recurso, esto es, el 12 de diciembre de 2024, estaba vigente la segunda tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de RD$1,249,500.00. 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)** En el presente caso, la suma a considerar asciende a RD$1,088,400.00, que es la sumatoria de RD$788,400.00, que corresponde a los 18 años y 3 meses sin pagar el aumento convenido en el contrato de arrendamiento, más RD$300,000.00, por concepto de daños morales. En tal sentido, se verifica que 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 el numeral 3 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

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

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)** 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; 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: 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] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00568, dictada el 11 de octubre de 2024 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

**SCJ-PS-26-0825**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2025-R00115375)
**Partes:** [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
**Materia:** Resciliación de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios
**Decisión:** INADMISIBLE por el monto
**Ponente:** Mag. Justiniano Montero Montero.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [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.*