SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
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, quien preside, [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 junio del 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.

Figura como parte recurrida [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogado al Lcdo. [redacted], [redacted]., cuyos datos constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 551-2026-SSEN-00189, de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, de fecha 18 de marzo de 2026, en funciones de alzada, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, interpuesto por el señor [redacted], en contra de los señores [redacted] y

SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

[redacted] y de la sentencia No. 559-2024-SSEN-01133, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Santo Domingo Oeste distrito Judicial de Santo Domingo, 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 los señores [redacted] y [redacted] y de la sentencia No. 559-2024-SSEN-01133, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Santo Domingo Oeste distrito Judicial de Santo Domingo y en consecuencia, confirma, la sentencia civil No. 559-2024-SSEN-01133, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por los motivos expuestos anteriormente. TERCERO: Condena a la parte recurrente, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del licenciado [redacted], quien afirma haberla avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 9 de abril del 2026; **b)** memorial de defensa de fecha 15 de abril del 2026; y **c)** acto núm. 266/2026 de fecha 17 de abril del 2026, contentivo de la notificación del memorial de defesa, instrumentado por el ministerial [redacted].

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

SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

celebrar 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, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** con ocasión de una demanda en resciliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago y reparación en daños y perjuicios incoada por los hoy recurridos contra el actual recurrente, el Juzgado de Paz Ordinario del municipio Santo Domingo Oeste, Distrito Judicial de Santo Domingo, dictó la sentencia núm. 559-2024-SSEN-01133, de fecha 30 de octubre de 2024, mediante la cual acogió dicha demanda; en consecuencia, condenó al señor [redacted] al pago de la suma de RD$45,000.00, a favor de [redacted] y [redacted], por concepto de alquileres vencidos, más los meses por vencer hasta la ejecución de la decisión, y ordenó la resciliación del contrato de inquilinato suscrito entre las partes en fecha 3 de marzo de 2023; **b)** inconforme con esa decisión, el recurrente interpuso recurso de apelación ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, tribunal que, mediante sentencia núm. 551-2026-SSEN-

SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

00189, de fecha 18 de marzo de 2026, rechazó dicho recurso, al considerar que la parte recurrente no aportó documento alguno que demostrara haber honrado su obligación de pago luego de producido el incumplimiento; en consecuencia, confirmó la sentencia apelada, decisión que constituye el objeto del presente recurso de casación.

En cuanto el pedimento incidental

2) En el memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el recurso de casación en virtud del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, debido a que el monto de la condenación no alcanza la cuantía de los 50 salarios mínimos del más alto del sector privado, fijados como requisito de admisibilidad en estos casos.

3) La parte recurrente no respondió dicha pretensión incidental conforme al artículo 22 de la Ley 2-23 del 17 de enero, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa, mediante el acto núm. 266/2026 de fecha 17 de abril del 2026, contentivo de la notificación del memorial de defesa, instrumentado por el ministerial [redacted].

4) Conforme dispone el artículo 11, incisos 3 y 4, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación: "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

SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

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".

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 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 novecientos 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,

SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

para la fecha de interposición del presente recurso, 9 de abril de 2026, estaba vigente la segunda 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). 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) Según resulta de la sentencia impugnada, el tribunal de primer grado condenó por concepto de alquileres vencidos y no pagados desde el mes de abril a diciembre de 2023, más los meses por vencer hasta la ejecución de la referida decisión. En sede de apelación únicamente el demandado impugnó la condena impuesta, lo que significa que la cuantía debatida en la jurisdicción de alzada fue el monto fijado en la decisión de primera instancia apelada, el cual fue confirmado por la corte.

8) En este caso, para determinar la cuantía debatida es necesario definir el monto al cual fue condenado el recurrente en sede de primera instancia, más los meses vencidos desde el 30 de octubre de 2024—fecha de la sentencia condenatoria—, hasta el 9 de abril del 2026—fecha de interposición del recurso de casación— en cuyo periodo transcurrieron 18 meses, el cual multiplicados por RD$ 5,000.00 de alquiler mensual asciende al monto de RD$ 90,000.00 más la suma de RD$ 45,000.00, que confirmó la sentencia impugnada ascienden a un total de RD$ 135,000.00, la cual no excede los cincuenta (50) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso de casación, de conformidad con las disposiciones previstas en el artículo 11

SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

incisos 3 y 4 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

9) Procede acoger el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida y declarar inadmisible el presente recurso, sin necesidad de examinar ningún otro presupuesto procesal ni el fondo del recurso de casación, en aplicación de la disposición del artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

10) Al tenor del párrafo del artículo 54 de la ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas.

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 11.3, 22, y 54 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 núm. 551-2026-SSEN-00189, de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia

SCJ-PS-26-1261
Exp. núm. 559-2024-ECIV-4171158 (2026-R0418902)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

de la Provincia Santo Domingo, de fecha 18 de marzo de 2026, en funciones de alzadapor los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del Procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del Lcdo. [redacted]., quien afirma haberlas avanzado en su totalidad

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*