PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1384
Exp. núm.: 067-2021-ECIV-00814 (2024-R0177812) (2024-R0783821)
Partes: Comercializadora ANC International, [redacted], vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos
Decisión: INADMISIBLE por el monto a pedimento
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, presidente, [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 junio de 2026**, año 183° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Comercializadora ANC International, [redacted], representada por [redacted]; la cual tiene como abogada a la Lcda. [redacted]

Figura como parte recurrida [redacted]; quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00243, dictada en fecha 13 de febrero de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

SCJ-PS-26-1384
Exp. núm.: 067-2021-ECIV-00814 (2024-R0177812) (2024-R0783821)
Partes: Comercializadora ANC International, [redacted], vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos
Decisión: INADMISIBLE por el monto a pedimento
Ponente: [redacted]

Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por [redacted], en contra de la sentencia civil número 067-2022-SCIV-00101, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, y la entidad Comercializadora ANC International SRL, por haber sido interpuesto conforme a la ley al derecho. SEGUNDO: En cuanto al fondo, revoca parcialmente la sentencia civil número 067-2022-SCIV-00101, de fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, por los motivos expuestos, en consecuencia, por su propio imperio dicta la siguiente decisión: A. Ordena la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre [redacted] y la entidad Comercializadora ANC International SRL, por los motivos expuestos. B. Ordena el desalojo de la entidad Comercializadora ANC International SRL, del inmueble [redacted], provincia Santo Domingo o de cualquier persona que se encontrare ocupado el referido inmueble. TERCERO: Condena a la parte recurrida al pago de las costas, a favor y provecho del licenciado [redacted], abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. CUARTO: Comisiona al ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; teléfono [redacted], para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado el 18 de abril de 2024; **b)** el acto de notificación de la demanda en suspensión y recurso de casación

SCJ-PS-26-1384
Exp. núm.: 067-2021-ECIV-00814 (2024-R0177812) (2024-R0783821)
Partes: Comercializadora ANC International, [redacted], vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos
Decisión: INADMISIBLE por el monto a pedimento
Ponente: [redacted]

núm. 96/2024, instrumentado el 19 de abril de 2024, por el ministerial [redacted], depositado el 30 de julio de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado el 7 de mayo de 2024; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 395/2024, instrumentado el 10 de mayo de 2024, del ministerial [redacted], depositado el 13 de mayo de 2024; **e)** la solicitud de caducidad de fecha 5 de diciembre de 2024; y **f)** la sentencia SCJ-PL-25-00007 dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia en fecha 29 de agosto de 2025, mediante la cual el referido órgano se declaró incompetente y remitió el recurso a esta Primera Sala.

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, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Comercializadora ANC International, [redacted], y como recurrido [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la actual parte recurrida incoó una demanda en

SCJ-PS-26-1384
Exp. núm.: 067-2021-ECIV-00814 (2024-R0177812) (2024-R0783821)
Partes: Comercializadora ANC International, [redacted], vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos
Decisión: INADMISIBLE por el monto a pedimento
Ponente: [redacted]

resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos contra la entidad ahora recurrente, acción que fue rechazada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, mediante la sentencia núm. 067-2022-SCIV-00101 de fecha 15 de marzo de 2022; **b)** en ocasión de lo anterior, el entonces demandante recurrió en apelación y el tribunal de primera instancia en atribuciones de tribunal de apelación, decidió mediante la sentencia que ahora se recurre en casación, acoger el recurso parcialmente, en consecuencia, ordenó la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes en litis y el desalojo de la entidad demandada.

Sobre la competencia

2) Conforme las disposiciones del artículo 15 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia: "En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos".

3) En el presente caso, mediante la sentencia SCJ-PL-25-00007 de fecha 29 de agosto de 2025, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, se determinó la competencia de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia para conocer los

SCJ-PS-26-1384
Exp. núm.: 067-2021-ECIV-00814 (2024-R0177812) (2024-R0783821)
Partes: Comercializadora ANC International, [redacted], vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos
Decisión: INADMISIBLE por el monto a pedimento
Ponente: [redacted]

méritos de dicho recurso, al tenor de lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, si ha lugar.

Incidentes

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

4) Del estudio del memorial de defensa se advierte que la parte recurrida solicita la inadmisibilidad del recurso de casación, debido a que la sentencia no es susceptible de este recurso extraordinario de casación en virtud al artículo 11 numeral 4 de la Ley núm. 2-23. Plantea además la inadmisibilidad por no presentar interés casacional y porque el recurrente no demostró bajo cuál criterio de los establecidos en el artículo 10 de la referida ley procede su recurso, destacando que este no pertenece a ninguna de las materias reconocidas en el numeral 1 del texto señalado.

5) La parte recurrente no se ha referido a estos medios no obstante habérsele notificado el escrito que los contiene mediante el acto núm. 395/2024, instrumentado el 10 de mayo de 2024, del ministerial [redacted].

6) Adicionalmente, mediante instancia de fecha 5 de diciembre de 2024, la parte recurrida ha solicitado la caducidad de recurso por falta de depósito del acto de

emplazamiento. Sin embargo, no figura en el expediente constancia de notificación de este pedimento a la parte recurrente.

7) No obstante, atendiendo al orden procesal en que deben ponderarse los aspectos preliminares, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, previo a dilucidar las solicitudes de caducidad y de inadmisibilidad por falta de interés casacional, determine si en el caso se han cumplido las formalidades relativas al monto debatido por ante el tribunal *a quo*, en los supuestos previstos en los numerales 3 y 4 del artículo 11 de la Ley núm. 2-23.

8) 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 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".

9) De la interpretación de estos textos se extrae que el parámetro establecido en el citado artículo [1]desestimatorias de la demanda original o de la reconvención, sin que esto constituya una limitante para la aplicación de este criterio de inadmisibilidad, si ha lugar[2].

10) Asimismo, 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.

11) 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 del 1ro. de abril de 2023 el salario mínimo más alto sería de veinticuatro mil ciento cincuenta pesos con 00/100 (RD$24,150.00) mensuales, mientras que a partir del 1ro. de febrero de 2024, veinticuatro mil novecientos

[2] SCJ-PS-24-2796, 20 de diciembre de 2024, B. J. 1369

noventa pesos con 00/100 (RD$24,990.00) mensuales. Es decir que, para la fecha de interposición del presente recurso, 18 de abril de 2024, estaba vigente la segunda tarifa, en consecuencia, el monto de cincuenta (50) salarios mínimos asciende a la suma de un millón doscientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos 00/100 (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.

12) Según resulta de la sentencia impugnada, el tribunal de primer grado rechazó la demanda. En sede de apelación el tribunal de alzada, aunque admitió parcialmente el recurso, confirmó el rechazo del cobro, en este aspecto de la acción la parte demandante pretendía el pago de RD$84,000.00 por los alquileres vencidos y RD$300,000.00 por reparaciones locativas, para unas pretensiones que ascienden a RD$384,000.00. Lo que significa que la cuantía debatida en la jurisdicción de alzada fue esta suma, 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 incisos 3 y 4 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

13) Conforme la situación expuesta, 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

SCJ-PS-26-1384
Exp. núm.: 067-2021-ECIV-00814 (2024-R0177812) (2024-R0783821)
Partes: Comercializadora ANC International, [redacted], vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos
Decisión: INADMISIBLE por el monto a pedimento
Ponente: [redacted]

casación, en aplicación de la disposición del artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

14) Al tenor 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 haber sucumbido en sus pretensiones.

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; los artículos 11, 26, 29 y 54 de 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 Comercializadora ANC Internacional, [redacted], contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00243, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de la Provincia de Santo Domingo, en fecha 13 de febrero de 2024, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-26-1384
Exp. núm.: 067-2021-ECIV-00814 (2024-R0177812) (2024-R0783821)
Partes: Comercializadora ANC International, [redacted]., vs. [redacted]
Materia: Resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago de alquileres vencidos
Decisión: INADMISIBLE por el monto a pedimento
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, Comercializadora ANC Internacional, [redacted]., al pago de las costas procesales, con distracción en provecho de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

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