PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
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], [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 **31 de julio de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. Yeison [redacted].

Figura como parte recurrida [redacted], quien afirma haber notificado su memorial de defensa conforme el acto núm. 1982/2025, de fecha 9 de diciembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 10 de diciembre de 2025. Sin embargo, dicho memorial no consta depositado en el expediente.

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 365-2025-SSEN-00499, dictada en fecha 18 de septiembre de 2025, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte recurrida, señora [redacted], por falta de concluir, no obstante haber quedado debidamente convocada en audiencia anterior. SEGUNDO: Acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], en contra de la señora [redacted], mediante el acto núm. 741/2023, de fecha 02/05/2023, instrumentado por el ministerial [redacted], en consecuencia, revoca la sentencia civil núm. 0382-2022-SCIV-00002, de fecha 10/01/2022, emitida por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio de Santiago de los Caballeros, por los motivos expuestos. TERCERO: Acoge parcialmente, en cuanto al fondo, la demanda interpuesta por el señor [redacted], mediante el acto núm. 805, de fecha 20/05/2022, instrumentado por el ministerial [redacted], por consiguiente, declara rescindido el contrato de alquiler entre las partes y condena a la señora [redacted], a pagarle la suma de un millón doscientos mil pesos dominicanos (RD$1,200,000.00), por concepto de alquileres vencidos y no pagados correspondientes a los meses transcurridos entre noviembre del 2021 y el 30/04/2024, por las razones expresadas en el cuerpo de esta sentencia. CUARTO: Declara la incompetencia del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio de Santiago de los Caballeros, para conocer y fallar la reclamación de indemnización por daños y perjuicios contenida en la demanda descrita en el ordinal anterior y envía a las partes para que se provean en materia civil ordinaria por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago. QUINTO: Condena a la señora [redacted], al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de los licenciados Arlen A. Peña Rodríguez y J. Stanly [redacted], quienes afirman haberlas avanzado

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

> en su mayor parte. SEXTO: Comisiona a la ministerial [redacted], alguacil ordinario de esta Sala Civil y Comercial, para que proceda a notificar la presente sentencia. SÉPTIMO: Declara la presente sentencia ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, sin necesidad de prestación de fianza, por efecto de lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley 02-23, sobre Procedimiento de Casación.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 12 de noviembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 3365/2025, instrumentado el 27 de noviembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 1ero. de diciembre de 2025; **c)** el acto de notificación del presunto memorial de defensa, núm. 1982/2025, instrumentado el 9 de diciembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 10 de diciembre de 2025; y **d)** la sentencia núm. SCJ-PS-24-2272, dictada en fecha 31 de octubre de 2024, por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual casó con envío la sentencia núm. 366-2024-SSEN-00058, dictada en fecha 5 de febrero de 2024, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

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-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
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 recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se advierte lo siguiente: **a)** en ocasión de una demanda en resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte, incoada por [redacted] en contra de [redacted], resultó apoderado el Juzgado de Paz Ordinario de la Segunda Circunscripción del municipio de Santiago, el cual mediante sentencia núm. 382-2022-SCIV-00002 del 10 de enero de 2022, declaró inadmisible, de oficio, la acción por ausencia de la certificación de no depósito de alquileres, emitida por el Banco Agrícola de la República, conforme lo establecido en los artículos 10 y 11 del Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres y Desahucios, de fecha 16 de mayo de 1959; **b)** esta decisión fue recurrida en apelación por el demandante, por lo que el tribunal *a quo* decidió rechazar el recurso y confirmar la decisión apelada, según consta en su sentencia núm. 366-2024-SSEN-00058, de fecha 5

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

de febrero de 2024; **c)** inconforme con la decisión, el apelante interpuso un recurso de casación, y esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia dictó la sentencia SCJ-PS-24-2272 del 31 de octubre de 2024, mediante la cual casó el fallo recurrido por constatar el vicio de violación al efecto devolutivo del recurso de apelación y envió el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

2) Continuando con el historial de los hechos: **d)** el tribunal de envío ratificó el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte recurrida, por falta de concluir no obstante haber quedado legalmente citada en audiencia anterior, acogió el recurso y admitió en parte lo demanda, por lo que declaró resiliado el contrato de arrendamiento en cuestión, condenó a la demandada a pagar en favor del demandante la suma de RD$ 1,200,000.00, por concepto de mensualidades vencidas y no pagados desde noviembre de 202l hasta el 30 de abril de 2024, se declaró incompetente para conocer de la solicitud de indemnización por daños y perjuicios, envió a las partes para que se provean en materia civil ordinaria por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago y declaró su decisión ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, sin necesidad de prestación de fianza; esto mediante el fallo que es objeto de este segundo recurso de casación.

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

En cuanto a la competencia para el conocimiento del segundo recurso de casación

3) Al tenor del artículo 6, incisos 1 y 4, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, corresponde que el presente recurso sea conocido por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso fundado en un punto de derecho distinto del que fue juzgado en ocasión de una primera casación. En efecto, mediante la sentencia SCJ-PS-24-2272, dictada en fecha 31 de octubre de 2024, esta sala dispuso la casación del fallo impugnado atendiendo a la violación al efecto devolutivo del recurso de apelación. Sin embargo, en el marco del presente proceso, la parte recurrente controvierte, en esencia, que se vulneró su derecho de defensa al ratificarse en su contra el defecto por falta de concluir, que se aplicó incorrectamente el artículo 10 del Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres y Desahucios, que se incurrió en falta de motivos y se vulneraron los artículos 1315 y 1334 del Código Civil, sobre la carga de la prueba y el principio del juez natural, cuestiones que no fueron objeto de valoración en la decisión anterior.

4) En consecuencia, y al no verificarse el presupuesto que habilita la competencia excepcional de las Salas Reunidas, conforme a la regla general de competencia establecida por la Ley núm. 2-23, esta primera sala procederá al análisis del presente recurso.

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

En cuanto a los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

5) Procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determine si en la presente controversia se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad del presente recurso de casación, cuyo control oficioso prevé la ley.

6) 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

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

señalada en el numeral 3, aun cuando el aspecto del cobro sea accesorio a otra pretensión".

7) 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.

8) 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, para la fecha de interposición del presente recurso, 12 de noviembre de 2025, 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

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

extraordinario de casación es imprescindible que la cuantía debatida en sede de apelación sobrepase la cantidad enunciada.

9) Según resulta de la sentencia impugnada, el tribunal de alzada de envío acogió el recurso de apelación interpuesto por el demandante y admitió en parte la demanda, por lo que condenó a la demandada, hoy recurrente, a pagar en favor del demandante la suma de RD$ 1,200,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados desde noviembre de 202l hasta el 30 de abril de 2024. En sede de casación, únicamente recurre la parte demandada original, lo que significa que la cuantía a considerar respecto del interés de la parte hoy recurrente es la suma a la cual fue condenada en grado de apelación.

10) Conforme la situación expuesta, se advierte que el monto debatido en el juicio ante el tribunal de envío, en función de corte de apelación, asciende a la suma total de RD$ 1,200,000.00, suma que no excede el valor resultante de los 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.

11) Procede declarar de oficio inadmisible el presente recurso, sin necesidad de examinar ningún otro presupuesto procesal ni el fondo del recurso de casación, en

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

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

12) De conformidad con el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, las costas procesales pueden ser compensadas, como en efecto se compensan.

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, los 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, por el monto, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 365-2025-SSEN-00499, dictada en fecha 18 de septiembre de 2025, por la Primera Sala de la

SCJ-PS-26-1490
Exp. núm. 382-2022-ECIV-00059 (2025-R1213431)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de arrendamiento, desalojo por falta de pago, cobro de pesos por alquileres vencidos y no pagados, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte
Decisión: INADMISIBLE por el monto, de oficio
Ponente: [redacted]

Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de 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 secretario que figuran en la estampa.*