PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ 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, presidente, [redacted], [redacted], [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], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted]; quienes tienen como abogado al Lcdo. [redacted].

Figura como parte recurrida Distribuidora Olivo, S.R.L., debidamente representada por el señor [redacted]; quien tiene como abogado a los Licdos. [redacted], Cynthia [redacted] y [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 365-2025-SSEN-00576, dictada en fecha 3 de octubre 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:

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

PRIMERO: Acoge, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la entidad Distribuidora Olivo, SRL, en contra de los señores [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del fenecido señor [redacted], mediante el acto núm. 347/2024, de fecha 01/11/2024, instrumentado por el ministerial [redacted], en consecuencia, revoca en todas sus partes la sentencia civil núm. 0382-2024-SSEN-00065, de fecha 08/08/2024, emitida por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, por los motivos expuestos. SEGUNDO: Acoge la demanda interpuesta por la entidad Distribuidora Olivo, SRL, mediante el acto núm. 399-21, de fecha 23/04/2021, instrumentado por el ministerial [redacted], en tal virtud: a) Declara la rescisión del contrato de fecha 10/01/1996, legalizado por la licenciada [redacted], notario público del municipio de Santiago, y ordena el desalojo de los señores [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del fenecido señor [redacted], o de cualquier otra persona física o jurídica que se encuentre ocupando el local comercial, [redacted]. b) Condena a los señores [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del fenecido señor [redacted], a pagarle a la entidad Distribuidora Olivo, SRL, la suma de ciento cuarenta y cuatro mil pesos dominicanos (RD$144,000.00), por concepto de nueve meses de alquileres vencidos y no pagados, a razón de dieciséis mil pesos dominicanos (RD$16,000.00), por cada mes, más las mensualidades que se generen durante el proceso, hasta la entrega definitiva del inmueble alquilado a su propietaria o su desalojo. TERCERO: Condena a los señores [redacted]

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

> [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del fenecido señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de los licenciados [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. CUARTO: 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 en 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 los siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 17 de noviembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 818/2025, instrumentado el 19 de noviembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 20 de noviembre de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 28 de noviembre de 2025; d**)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 829/2025, instrumentado y depositado en fecha 1ro. de diciembre de 2025, 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

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

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 figura como parte recurrente [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] y, como parte recurrida Distribuidora Olivo, S.R.L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la ahora recurrida incoó una demanda en resciliación de contrato de inquilinato, cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados y desalojo en contra de la parte ahora recurrente, fundamentada en el incumplimiento de pago de alquileres vencidos por más de 9 meses, en virtud del contrato de alquiler suscrito el 10 de enero de 1996; **b)** la referida demanda fue rechazada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del municipio de Santiago, mediante la sentencia civil núm. 0383-2024-SCIV-00065, de fecha 8 de agosto de 2024; **c)** la indicada decisión fue apelada por la parte demandante y, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en función de tribunal de alzada, dictó la sentencia civil núm. 365-2025-SSEN-00576 de fecha 3 de octubre de 2025, que constituye el objeto de este recurso de casación, mediante la cual declaró rescindido

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

por falta de pago el contrato de alquiler, condenó a [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del fenecido señor [redacted], (inquilinos), a pagar la suma de RD$ 144,000.00 por concepto de 9 meses de alquileres vencidos y no pagados, más los meses por vencer hasta la entrega definitiva del inmueble; igualmente, ordenó el desalojo de los inquilinos o de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble y, declaró ejecutoria la sentencia no obstante cualquier recurso.

Incidentes

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) Al respecto, la parte recurrente no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

defensa, mediante el acto núm. 829/2025, de fecha 1ro. de diciembre de 2025, descrito anteriormente.

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 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

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

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, para la fecha de interposición del presente recurso, 17 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 extraordinario de casación es imprescindible que la cuantía debatida en sede de apelación sobrepase la cantidad enunciada.

7) Según resulta de la decisión impugnada, el Juzgado de Paz rechazó la demanda impulsada por Distribuidora Olivo, S.R.L. En apelación dicha decisión fue impugnada por la parte demandante, el cual fue acogido por la jurisdicción de alzada, que revocó el referido fallo, acogió la demanda y condenó por concepto de

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

nueve meses de alquileres vencidos y no pagados a [redacted], así como de las mensualidades que se generaran durante el curso del proceso.

8) En este caso, para determinar la cuantía debatida es necesario definir el monto al cual fue condenado el recurrente en la alzada, más los meses vencidos desde el 3 de octubre de 2025—fecha de la sentencia condenatoria—, hasta el 17 de noviembre de 2025—fecha de interposición del recurso de casación— en cuyo período transcurrió 1 mes, el cual multiplicado por RD$ 16,000.00 de alquiler mensual más la suma de RD$ 144,000.00, otorgado por la alzada, asciende a un total de RD$160,000.00, 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 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.

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]

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; y los artículos 11, 26, 29, 30, 39, 41 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 44 de la Ley núm. 834 de 1978; 12 y 13 de la Ley núm. 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, por el monto, el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted], contra la sentencia civil núm. 365-2025-SSEN-00576, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en fecha 3 de octubre de 2025, por los motivos antes

SCJ-PS-26-1518
Exp. núm. 0383-2021-ECIV-00006 (2025-R1233759)
Partes: [redacted], [redacted] y [redacted], en calidad de continuadores jurídicos del finado [redacted] vs. Distribuidora Olivo, S.R.L.
Materia: Cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago.
Decisión: INADMISIBLE por el monto/ a solicitud de parte
Ponente: [redacted]
expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor de los Licdos. [redacted], Cynthia [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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.*

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SEGUNDA SALA
SALA PENAL

JUECES

Luis Henry Molina Peña
Presidente de la Suprema Corte de Justicia

Nancy Idelsa Salcedo Fernández
Segunda Sustituta del Presidente de la Suprema Corte de Justicia

Francisco Antonio Jerez Mena
Juez Presidente de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia

Fran Euclides Soto Sánchez

María Garabito Ramírez

Yorlin Vásquez Castro