OK PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
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, presidente en funciones, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de noviembre de 2025**, año 182° 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 abogados a los Dres. [redacted] y [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

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

Contra la sentencia civil núm. 0478-2025-SSEN-00075, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, en fecha 11 de abril de 2025, en funciones de alzada, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

Primero: ACOGE el Recurso de Apelación, incoado por la parte recurrente, Melida

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

> [redacted], *en contra de la sentencia la 086-2023-SSEN-00002, de fecha 09 del mes de agosto del año 2023, emitida por el Juzgado de Paz del Municipio de Padre Las Casas, Distrito Judicial de Azua, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. Segundo: REVOCA la sentencia la 086-2023-SSEN-00002, de fecha 09 del mes de agosto del año 2023, emitida por el Juzgado de Paz del Municipio de Padre Las Casas, Distrito Judicial de Azua, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. Tercero: ORDENA la rescisión del contrato de alquiler de fecha 08/02/2017, intervenido entre las señoras* [redacted] *y* [redacted], *notariado por el Dr.* [redacted], *notario Público del municipio de Padre Las Casas. Cuarto: CONDENA a la parte recurrida, la señora* [redacted], *en su condición de inquilina, al pago de la suma de doscientos diez mil pesos dominicanos (RD$210,000.00), a favor de la demandante la señora* [redacted], *monto adeudado por concepto de mensualidades vencidas y no pagadas y moratorias, correspondiente a los meses enero, febrero, junio del año 2020; enero, junio, septiembre, octubre, noviembre, diciembre 2022 y enero, febrero, marzo, abril, mayo del año 2023, a razón de una renta mensual de quince mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$15,000.00); así como las mensualidades por vencerse en el transcurso del proceso y hasta la ejecución de la sentencia. Quinto: Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, en favor y provecho de los abogados, Lcdos.* [redacted] *y* [redacted], *quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 12 de junio de 2025; **b)** copia del acto de emplazamiento núm. 449/2025, de fecha 16 de junio de 2025, instrumentado el ministerial Darky de Jesús, depositado en fecha 26 de junio de 2025; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 26 de junio de 2025; d) acto núm. 810/2025, de

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

notificación de memorial de defensa, instrumentado y depositado por el ministerial [redacted], en fecha 26 de junio 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.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] incoó una demanda en desalojo por falta de pago de alquileres y resciliación de contrato en contra de la parte recurrente, alegadamente porque ésta había dejado de pagar por varios meses la renta equivalente a RD$15,000.00 mensual; **b)** el Juzgado de Paz del municipio de Padre Las Casas, Distrito Judicial de Azua, dictó la

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

sentencia núm. 086-2023-SSEN-00002 de fecha 09 de agosto de 2023, mediante la cual rechazó la indicada demanda; **c)** la referida decisión fue apelada por la parte demandante original, acción que fue acogida por la alzada, revocando la sentencia de primer grado y, en consecuencia, ordenó la resciliación del contrato de alquiler, condenando a la señora [redacted] a pagar la suma de RD$210,000.00 por concepto del monto adeudado de mensualidades vencidas, no pagadas y moratorias, correspondiente a los meses de enero, febrero, junio del año 2020; enero, junio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre 2022 y, enero, febrero, marzo, abril y mayo del año 2023, así como las mensualidades por vencerse en el transcurso del proceso y hasta la ejecución de la sentencia.

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 establece el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, *no se podrá interponer recurso de casación contra: …* 3) *Las sentencias que resuelven demandas que tienen por objeto exclusivo obtener condenas pecuniarias, restitución o*

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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 (…) *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*[1].

4) 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.

5) 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 ochocientos 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

[1] Subrayado nuestro.

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

00/100 (RD$29,988.00) mensuales. Es decir que, para la fecha de interposición del presente recurso, el 3 de junio de 2025, estaba vigente la primera 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).

6) En el caso que nos ocupa, del análisis de la sentencia impugnada, se verifica que el tribunal de primer grado rechazó la demanda, decisión que fue apelada por la demandante original, la corte *a qua* revocó la decisión de primer grado y acogió el recurso condenando a la ahora recurrente, al pago de RD$210,000.00 por concepto del monto adeudado de las mensualidades vencidas, no pagadas y moratorias, así como las mensualidades por vencerse en el transcurso del proceso y hasta la ejecución de la sentencia.

7) En este escenario, para determinar la cuantía debatida es necesario verificar los meses vencidos desde mayo de 2023 —fecha en que se incoó la demanda—, hasta junio de 2025 —fecha de interposición del recurso de casación—, que asciende a un monto de RD$15,000.00. La sumatoria de estos meses para el recurrente equivale a la suma total de RD$375,000.00 pesos.

8) Conforme la situación expuesta, se advierte que la suma otorgada por el tribunal de alzada como indemnización, ascendente al monto de RD$585,000.00, no excede el valor equivalente a (50) salarios mínimos requeridos para la admisión del recurso de casación, de conformidad con las disposiciones previstas en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

núm. 2-23, sobre Recurso de Casación. En tal sentido, procede declarar inadmisible de oficio el 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 consonancia 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 suplida de oficio por esta Corte de Casación, de conformidad con el artículo 55 de la Ley núm. 2-23.

Por los 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: artículo 44 de la Ley núm. 834; y 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 Ruth Esther

SCJ-PS-25-2642
Exp. núm. 086-2023-ECIV-00004 (2025-R0595870)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago
Decisión: INADMISIBLE por el monto / de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Morillo Segura, contra la sentencia civil núm. 0478-2025-SSEN-00075, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, en fecha 11 de abril de 2025, en funciones de alzada, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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