PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1732
Exp. núm. 218-2022-EGEN-00177
Partes: [redacted] vs. Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS)
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero 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 **29 de agosto 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 abogada a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como recurrida la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS), institución autónoma y descentralizada del Estado Dominicano, representada por su Gerente General, [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y Algenis [redacted].

Contra la sentencia núm. 1871-2025-SCIV-00041, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Jarabacoa, en fecha 17 de marzo de 2025, actuando como tribunal de alzada, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-25-1732
Exp. núm. 218-2022-EGEN-00177
Partes: [redacted] vs. Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS)
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

> *Primero: rechaza el recurso de apelación incoado por* [redacted] *en contra de la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPOHOTELS), mediante acto número 826/2024 de fecha 27 de junio de 2024, del ministerial* [redacted]*, alguacil de estrados de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y, en consecuencia, confirma la sentencia impugnada No. 218-2023-SCIV-00031, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Jarabacoa, La Vega, más los montos vencidos e intereses desde el momento de la sentencia impugnada hasta la fecha, por los motivos expuestos. Segundo: condena a la parte recurrente,* [redacted]*, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los Licdos.* [redacted] *y Algenis* [redacted]*, quienes afirman haberla avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación de fecha 2 de abril de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 121/25, instrumentado el 3 de abril de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 9 de abril de 2025; **c)** memorial de defensa de fecha 14 de abril de 2025; **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 254-2025, instrumentado el 14 de abril de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 16 de abril de 2025 y, **e)** adenda del memorial de casación de fecha 22 de abril de 2025, mediante la cual

advierte error material cometido en el emplazamiento, en lo referente a la identificación del fallo objeto de cuestionamiento.

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.

D) La magistrada [redacted] no firma la presente decisión debido a que se encontraba de vacaciones en el momento de su deliberación y fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted] y como recurrida la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS). Del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: ***a)*** originalmente se trató de

SCJ-PS-25-1732
Exp. núm. 218-2022-EGEN-00177
Partes: [redacted] vs. Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS)
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

una demanda en resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos, incoada por la recurrida contra el recurrente, de la cual resultó apoderado el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Jarabacoa, que mediante sentencia núm. 218-2023-SCIV-00031 del 20 de diciembre de 2023, acogió en parte la acción y condenó al demandado al pago de los *alquileres vencidos y no pagados, correspondiente a treinta y ocho meses, a razón de RD$3,000.00 más RD$2,500.00 cada mes, más un 10% de intereses moratorios, para un monto de RDRD617,100.00 concerniente a la villa No. 51 y RD$296,450.00 concerniente a la villa No. 52, para un monto total de RD$913,550.00*, desde los meses comprendidos entre julio de 2012 hasta diciembre de 2022, sin perjuicio de los alquileres a vencer hasta la ejecución de la decisión y ordenó la resciliación del contrato intervenido entre las partes, por el constatado incumplimiento del inquilino, a quien le ordenó desalojar el inmueble arrendado; ***b)*** dicha decisión fue recurrida en apelación por el entonces demandado, por lo que el tribunal *a qua* mediante sentencia núm. 1871-2025-SCIV-00041 dictada en fecha 17 de marzo de 2025, rechazó el recurso y ratificó la sentencia apelada; fallo que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Incidente

2) De la lectura de la primera conclusión planteada en el memorial de defensa, junto con los argumentos que expone, se advierte que la recurrida solicita la

SCJ-PS-25-1732
Exp. núm. 218-2022-EGEN-00177
Partes: [redacted] vs. Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS)
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

inadmisibilidad del recurso por violación al artículo 11, numeral 3 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

3) El recurrente no hizo reparo alguno a la indicada pretensión, a pesar de haberle sido notificado el memorial de defensa que la contiene.

4) Con respecto a los presupuestos de admisibilidad, de conformidad con el artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, no se podrá interponer recurso de casación 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. 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].

5) Del estudio de la sentencia impugnada se verifica que originalmente se trató de una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago, en

[1] Subrayado nuestro.

SCJ-PS-25-1732
Exp. núm. 218-2022-EGEN-00177
Partes: [redacted] vs. Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS)
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

donde se solicitó el cobro de las mensualidades dejadas de pagar por el inquilino-demandado, de lo cual se constata que dicha materia se ajusta a lo indicado por el legislador en el numeral 4º del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, antes transcrito.

6) Partiendo de esta comprobación, es preciso indicar que el mandato legal enunciado -visto desde su dimensión procesal- nos exige determinar de manera imperativa, por un lado, cuál era el salario mínimo más alto establecido para el sector privado al momento de interponerse el presente recurso y, por otro lado, establecer si la cuantía debatida en el juicio en única o última instancia no excede el monto resultante de los 50 salarios, esto tomando en cuenta que, según dispone el numeral 3º del artículo 11, en dicho cálculo no se computarán los accesorios, como intereses y demás.

7) En ese tenor, esta Sala retiene que, para la fecha de interposición de este recurso, dígase, 2 de abril de 2025, el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado RD$27,988.80, mensuales, conforme a la Resolución núm. CNS-01-2025, dictada por el Comité Nacional de Salarios en fecha 26 de febrero de 2025, con entrada en vigor el 1 de abril de 2025, por lo cual el monto de 50 salarios mínimos asciende a la suma de RD$1,399,440.00. Por tanto, para que sea admitido el recurso extraordinario de la casación contra la sentencia dictada por el tribunal *a quo* es imprescindible que la suma debatida en la jurisdicción a qua sobrepase esa cantidad.

SCJ-PS-25-1732
Exp. núm. 218-2022-EGEN-00177
Partes: [redacted] vs. Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS)
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

8) Según resulta del estudio del fallo impugnado, la jurisdicción de alzada rechazó el recurso de apelación y ratificó el fallo apelado que acogió en parte la demanda y condenó al demandado al pago de la suma económica de RD$913,550.00, por concepto de *treinta y ocho meses, a razón de RD$3,000.00 más RD$2,500.00 por concepto de mantenimiento cada mes, más un 10% de intereses moratorios*, desde los meses comprendidos entre julio de 2012 a diciembre de 2022, más las rentas por vencerse desde el dictado del fallo primigenio hasta la interposición del presente recurso. En ese sentido, a la suma de la condena –RD$913,550.00– se le aumentan RD$85,066.66 por los 15 meses y 14 días transcurridos desde el 20 de diciembre de 2023 hasta el 2 de abril de 2025, para un total de **RD$998,616.66**.

9) Por consiguiente, la cuantía debatida y a considerar es la confirmada por el tribunal *a qua*. Conforme la situación expuesta se advierte que el monto antes indicado 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 los numerales 3) y 4) del artículo 11 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

10) En atención a lo que se deriva de la situación expuesta, al no cumplir el presente recurso de casación con el mandato de la ley vigente al momento de su interposición, respecto al monto mínimo debatido en el juicio en última instancia de donde emanó la sentencia impugnada, procede acoger el incidente que se examina

y declarar la inadmisibilidad del recurso, sin necesidad de analizar los medios de casación planteados y restante pretensión incidental invocada, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en el presente caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta Primera Sala, cónsono el artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

11) Procede condenar al recurrente al pago de las costas del procedimiento, según lo establece el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, en virtud de haber sucumbido en sus pretensiones, tal como se dispondrá en el dispositivo.

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; artículos 11, 26, 29 y 54 Ley núm. 2 de 2023, 44 de la Ley núm. 834 de 1978 y 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 [redacted], contra la sentencia núm. 1871-2025-SCIV-00041, dictada por el

SCJ-PS-25-1732
Exp. núm. 218-2022-EGEN-00177
Partes: [redacted] vs. Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y Desarrollo del Turismo (CORPHOTELS)
Materia: Resiliación de contrato de alquiler, desalojo por falta de pago y cobro de pesos
Decisión: INADMISIBLE por el monto
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Jarabacoa, en fecha 17 de marzo de 2025, en sus atribuciones de tribunal de alzada, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA al recurrente al pago de las costas procesales, con distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y Algenis [redacted], abogados de la recurrida, quienes hicieron la afirmación de lugar.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero 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 secretario que figuran en la estampa.*