
Ordenanza impugnada:	Presidencia Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 19 de mayo de 2008.
Materia:	Referimiento.
Recurrente:	Andrés Areché Guerrero.
Abogados:	Dr. Rafael Barón Duluc Rijo, Licda. María Elena Aybar Betances y Lic. José Raúl Corporán Chevalier.
Recurrido:	Simón Acevedo.
Abogados:	Dr. Armando Vargas Montilla y Dra. Eddy Margarita Hidalgo Santana.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 27 de julio de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Andrés Areché Guerrero, dominicano, mayor de edad, comerciante, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0045453-6, domiciliado y residente en el municipio de Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, contra la ordenanza civil núm. 98-2008, de fecha 19 de mayo de 2008, dictada por el presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Armando Vargas Montilla por sí y por la Dra. Eddy Margarita Hidalgo Santana, abogados de la parte recurrida, Simón Acevedo;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de mayo de 2008, suscrito por el Dr. Rafael Barón Duluc Rijo y los Lcdos. María Elena Aybar Betances y José Raúl Corporán Chevalier, abogados de la parte recurrente, Andrés Areché Guerrero, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 2 de julio de 2008, suscrito por los Dres. Armando Vargas Montilla y Eddy Margarita Hidalgo Santana, abogados de la parte recurrida, Simón Acevedo;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de

la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 23 de junio de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 2 de julio de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta que: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato de locación (alquiler), incoada por Simón Acevedo, contra Andrés Areché Guerrero, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, dictó el 16 de abril de 2008, la sentencia núm. 216-08, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** SE ACOGE como buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda por haber sido hecha conforme a las disposiciones de la Ley; **SEGUNDO:** SE DECLARA rescindido el contrato de alquiler de fecha 25 del mes de Enero del 2005, intervenido entre los señores SIMÓN ACEVEDO (sic) y ANDRÉS ARECHÉ GUERRERO, con relación al punto Comercial de dos niveles ubicado en la calle Gregorio Luperón No. 71 de esta ciudad de La Romana, por la llegada del término establecido en él; **TERCERO:** SE ORDENA el desalojo del señor ANDRÉS ARECHÉ GUERRERO, del inmueble ubicado en la calle Gregorio Luperón No. 71, de esta ciudad de La Romana; **CUARTO:** SE RECHAZAN las conclusiones Subsidiarias de la parte demandante, por los motivos antes expuestos; **QUINTO:** SE CONDENA al señor ANDRÉS ARECHÉ GUERRERO, al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas a favor y en provecho de las DRAS. EDDY MARGARITA HIDALGO y OLGA LIDIA COSS, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **SEXTO:** SE DECLARA ejecutoria provisionalmente la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, excepto su ordinal QUINTO”; b) no conforme con dicha decisión Andrés Areché Guerrero interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 303-2008, de fecha 7 de mayo de 2008, instrumentado por el ministerial Wander M. Sosa Morla, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, interponiendo en el curso de dicha instancia una demanda en referimiento en suspensión de ejecución de sentencia mediante acto núm. 304-2008 de fecha 7 de mayo de 2008, del ministerial Wander M. Sosa Morla, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, siendo resuelta dicha demanda mediante la ordenanza civil núm. 98-2008, de fecha 19 de mayo de 2008, ahora impugnada, dictada por el Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Ratificar, como al efecto Ratificamos, el defecto pronunciado en la audiencia del día 14/05/2008 contra el señor SIMÓN ACEVEDO, por falta de comparecer; **SEGUNDO:** Declarar, como al efecto Declaramos, buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en referimiento impetrada a requerimiento del señor ANDRÉS ARECHÉ GUERRERO por haber sido hecha en tiempo hábil y de acuerdo a la ley que domina la materia; **TERCERO:** Se rechaza, en cuanto al fondo, la pretendida demanda en suspensión de ejecución provisional de la sentencia No. 216/2008, dictada en fecha 16/04/2008 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana por los motivos aducidos en la presente decisión; **CUARTO:** Se condena al señor ANDRÉS ARECHÉ GUERRERO, parte que sucumbe, al pago de las costas, sin distracción; **QUINTO:** Se comisiona al alguacil de Estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana para la notificación de la presente decisión”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y medios de prueba sometidos a su consideración; **Segundo Medio:** Violación de la ley, derivada de la errónea aplicación del artículo 3 del Decreto No. 4807 del dieciséis (16) de mayo de 1959

sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios y del artículo 1737 del Código Civil”;

Considerando, que en su memorial de defensa la parte recurrida plantea la inadmisión del presente recurso de casación sustentándose en que: a) está dirigido contra una ordenanza en referimiento dictada por el Presidente de la Corte y que en ese tenor, la admisibilidad de este recurso está sujeta a la previa existencia de un recurso de apelación por ante el pleno de la corte correspondiente y además que el único recurso admisible contra las ordenanzas de referimiento es el recurso ordinario de la apelación; b) el presente recurso fue interpuesto con la única intención de dilatar el proceso violándose el contenido de los artículos 140 y 109 de la Ley 834 de 1978, respecto a la urgencia que caracteriza este procedimiento, por lo que su recurso es irrecible; c) el artículo 7 de la Ley de Casación establece que habrá caducidad cuando el recurrente no emplazare al recurrido dentro del término de 30 días a contar de la fecha en que fue proveído por el Presidente el auto en que se autoriza el emplazamiento; d) en el caso de la especie el recurrente ha dejado vencer el plazo de 30 días que la ley le concede para depositar el original del acto de emplazamiento del recurso de casación;

Considerando, que contrario a lo alegado, ha sido criterio jurisprudencial constante que las ordenanzas de referimiento dictadas por el presidente del tribunal de alzada en ocasión de la apelación y en el ejercicio de sus atribuciones conferidas por los artículos 137 y siguientes de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, como sucede con la ordenanza recurrida en la especie, constituyen decisiones dictadas en única instancia que solamente pueden ser recurridas ante la Suprema Corte de Justicia mediante el recurso extraordinario de casación y no mediante el recurso de apelación, por lo que es evidente que los planteamientos reseñados en el literal a) del párrafo anterior resultan improcedentes;

Considerando, que si bien los artículos 109 y 140 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, autorizan al presidente del tribunal de primera instancia y al presidente de la corte de apelación, cuando existe urgencia, a ordenar en referimiento todas las medidas que no colidan con ninguna contestación seria o que justifique la existencia de un diferendo, dichas disposiciones no impiden el ejercicio de las vías de recurso previstas en la ley para atacar las ordenanzas dictadas en las referidas atribuciones de modo que la urgencia que caracteriza estos procesos no constituye un motivo de inadmisión del presente recurso de casación; además aun cuando el recurrente puede haber ejercido este recurso con intención dilatoria, lo cual no ha sido demostrado, tal actuación tampoco está sancionada por la ley con la inadmisión de esta vía recursiva, sino conforme a las reglas relativas a la litigación temeraria y el abuso de derecho;

Considerando, que de acuerdo al artículo 7 de la Ley de Casación, habrá caducidad del recurso cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta (30) días a contar de la fecha en que fue provisto por el presidente el auto en que se le autoriza el emplazamiento; que de la revisión del expediente formado en ocasión del presente recurso se advierte que fue interpuesto en fecha 29 de mayo de 2008, mediante depósito del memorial correspondiente en la Secretaría General, y al día siguiente fue realizado el emplazamiento mediante acto núm. 166/2008 de fecha 30 de mayo de 2008, aportado en original al presente expediente mediante inventario de fecha 20 de junio de 2008, razón por la cual, contrario a lo sostenido por el recurrido, el emplazamiento fue realizado en tiempo hábil;

Considerando, que si bien el artículo 6 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, dispone que el original del acto de emplazamiento en casación debe ser depositado en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia dentro de los 15 días de su fecha, no menos cierto es que el incumplimiento de dicha disposición no está sancionado con la inadmisión del recurso sino con la exclusión del recurrente a solicitud del recurrido y a condición de que se haya intimado al recurrente para que realice dicho depósito, conforme a lo establecido por el artículo 10 de la misma Ley, lo cual no procede en la especie en vista de que el original del emplazamiento fue aportado al expediente ;

Considerando, que en consecuencia, por todos los motivos expuestos en los párrafos anteriores, procede rechazar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa

Considerando, que en sus medios de casación, reunidos por estar estrechamente vinculados, el recurrente alega que el juez *a quo* desnaturalizó los hechos de la causa e incurrió en una errónea aplicación del derecho

porque rechazó la demanda en suspensión interpuesta por el recurrente por considerar que el tribunal de primer grado actuó conforme al derecho al ordenar la resiliación del contrato de alquiler por la llegada del término a pesar de que el inquilino se había mantenido al día en el pago de sus obligaciones, de que el contrato de que se trata fue objeto de tácita reconducción y de que no se trataba de una de las causas de resiliación autorizadas por el artículo 3 del Decreto 4807;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se advierte que: a) en fecha 25 de enero de 2005, Simón Acevedo, en calidad de propietario, suscribió un contrato de alquiler con Andrés Areché Guerrero, con relación a un local comercial de dos niveles ubicado en la calle Gregorio Luperón núm. 71, de La Romana por un término de dos años; b) en fecha 23 de marzo de 2007, Simón Acevedo, demandó en resiliación de contrato y desalojo por la llegada del término a su inquilino, Andrés Areché Guerrero; c) dicha demanda fue acogida por el tribunal de primera instancia apoderado ordenando el desalojo del demandado y la ejecución provisional de su decisión, mediante sentencia núm. 216/08, del 16 de abril de 2008; d) dicha decisión fue apelada por Andrés Areché Guerrero, quien a su vez también demandó en referimiento la suspensión de su ejecución por ante el juez *a quo* sustentándose en que el tribunal de primer grado incurrió en una violación al Decreto núm. 4807 al ordenar la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes por haber llegado el término pactado puesto que esa causa de resiliación no está autorizada en el referido decreto; e) dicha demanda fue rechazada por el juez *a quo* mediante la ordenanza hoy recurrida en casación;

Considerando, que el fallo atacado se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que tal como puede inferirse del prontuario de agravios expuestos por el impetrante dos son los puntos nodales que sirven de soporte para invocar la suspensión deseada; el uno, que entre las causas de resiliación del contrato de inquilinato que trae el Decreto 4807 de 1959 no se encuentra la llegada del término; y el otro, que según la jurisprudencia nacional la llegada del término no es causa que sirva para ordenar la resiliación del contrato de alquiler; que esta instancia de los referimientos retiene de manera muy particular, para desdeñar la suspensión invocada lo expresado por el primer juez en el sentido de que “las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley entre las partes”; esto así, porque si las partes convinieron libremente en estipular un término para la duración del contrato de inquilinato falta el inquilino al compromiso legalmente asumido y a la ejecución de buena fe en que deben llevarse a efecto las convenciones cuando aduce que la llegada del término no es causa para ordenar la resiliación del contrato; por otro lado en el orden jerárquico no puede estar un decreto por encima de la ley y es el Código Civil el que dice por medio del artículo 1737 “que el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de notificar el desahucio”; que en otro orden, la Constitución de la República propone como un derecho fundamental inherente al ciudadano el derecho de propiedad del cual nadie podrá ser privado sino es por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de tribunal competente; en tal virtud nadie puede limitar el derecho que tiene el propietario de reclamar la resiliación de un contrato consentido con su contraparte de manera libre y voluntaria para de esa forma gozar de su derecho de propiedad como dice el Código Civil: “... del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos”; que por lo predicado más arriba no es verdad que el juez *a quo* haya incurrido en una violación a la ley y aplicación inexacta del derecho, por el contrario se cumple el debido proceso cuando se aplica la Constitución de la República respecto al derecho de propiedad y las reglas del Código Civil dominicano referente a la formación de las convenciones, que deben tener primacía sobre los enunciados de un Decreto dictado para conjurar una situación de hecho ocasionada en los alquileres de la vivienda hace ya alrededor de cincuenta años y que no tiene hoy las connotaciones que le dieron origen; que el principio de la supremacía de la Constitución se impone sobre cualquier ley adjetiva y mucho más aún sobre un decreto, por lo que sentadas esas premisas no puede el juez de los referimientos ordenar la detención de una sentencia emitida bajo criterios de prosapia constitucional ya que en el prontuario de agravios del impetrante, amén de los razonamientos que hemos desmontado *ut-supra*, no hay espacio jurídico para la adopción de tal medida por cuanto que no ha demostrado el demandante, de acuerdo a sostenidos criterios jurisprudenciales ningún vicio en la sentencia impugnada, ni se han identificado algunas de las

causales de las que la jurisprudencia de forma socorrida propone al presidente de la corte para que pueda ordenar la suspensión provisional de una sentencia que contenga la fórmula ejecutoria, tales como: a) cuando se advierta o compruebe que la decisión recurrida está afectada de una nulidad evidente; b) si ha sido producto de un error grosero de derecho; c) si ha sido pronunciado en violación al derecho de defensa; d) si el juez se ha excedido en los poderes que le son atribuidos por la ley; y e) si ha sido dictada por un juez incompetente; que en adición a las consideraciones precedentes, ante la ausencia manifiesta de argumentaciones concluyentes del demandante, no se puede colegir que en el caso ocurrente la ejecución provisional ordenada esté prohibida por la ley o que de la misma se deriven riesgos de consecuencias manifiestamente excesivas (...) no ha demostrado el apelante y demandante en suspensión que en el caso de la especie se conjuguen los ingredientes de que habla el jurisprudencia nacional para detener la ejecución de las sentencias; que en virtud de esos presupuestos jurídicos no procede que esta instancia ordene la suspensión de la sentencia, atacada en apelación”;

Considerando, que a partir de la modificación introducida por la ley núm. 38-98 del 3 de febrero de 1998 a la parte *in fine* del artículo 1, párrafo 2 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de apelación que se interponga contra una sentencia que ordene el desahucio es de pleno derecho suspensivo de su ejecución, por lo que en la actualidad ya no se trata de una decisión ejecutoria de pleno derecho como sucedía antes de la referida reforma legislativa;

Considerando, que en vista de lo expuesto, esta jurisdicción ha sostenido el criterio de que para ordenar la ejecución provisional de una sentencia que ordena el desalojo el juez está necesariamente obligado a subordinarla a la constitución de una garantía conforme a lo dispuesto por el artículo 130 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, que no contempla este tipo de casos dentro de aquellos en los que está dispensada la prestación de la referida garantía;

Considerando, que en esa virtud, esta Sala Civil y Comercial también ha juzgado que cuando el juez que dicta una sentencia de desalojo ordena su ejecución provisional no obstante cualquier recurso sin sujetarla a la prestación de una garantía, comete una violación a la ley y que la sola comprobación de esta violación es suficiente para caracterizar la urgencia y el riesgo de consecuencias excesivas e irreparables exigidos por el artículo 137 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978 al disponer que: “Cuando la ejecución provisional ha sido ordenada, no puede ser detenida, en caso de apelación, más que por el presidente estatuyendo en referimiento y en los casos siguientes: 1ro. Si está prohibida por la ley; 2do. Si hay riesgo de que entrañe consecuencias manifiestamente excesivas; en éste último caso, el juez apoderado podrá también tomar las previstas en los artículos 130 y 135”, obviamente, debido a las consecuencias inherentes a la ejecución de una medida tan grave como lo es el desalojo;

Considerando, que, en virtud de las comprobaciones realizadas anteriormente, se advierte que en la especie se trató de una demanda en suspensión de ejecución de una sentencia que ordenó el desalojo de un inquilino del inmueble alquilado disponiendo su ejecución provisional no obstante cualquier recurso sin subordinarla a la constitución de una garantía, tal como lo exige la ley, razón por la cual es evidente que la corte *a qua* incurrió en una errónea aplicación del derecho al juzgar que en esas circunstancias no se encontraban reunidos los requisitos del citado artículo 137 de la Ley núm. 834 para ordenar la suspensión demandada y por lo tanto, procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada pero no por los motivos expuestos por la parte recurrente en su memorial sino por los que suple de oficio esta Corte de Casación, por tratarse de una cuestión de puro derecho;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento por haber suplido de oficio esta jurisdicción el medio en que se sustenta la decisión adoptada;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la ordenanza civil núm. 98-2008, dictada por el presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, el 19 de mayo de 2008, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y envía el conocimiento del asunto por ante el presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 27

de julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar.
Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.