
Ordenanza impugnada: Presidencia de la Corte de Apelación de San Juan de la Maguana, del 4 de abril de 2013.

Materia: Referimiento.
Recurrente: Héctor Kennedy De la Cruz De León.
Abogados: Dr. Ángel Moneró Cordero y Lic. Vladimir Peña Ramírez.
Recurrido: Hilario de Jesús Colón Montes de Oca.
Abogados: Dr. José Franklin Zabala Jiménez y Lic. Manuel de Jesús Guzmán Peguero

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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de noviembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por el señor Héctor Kennedy de la Cruz de León, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral número 012-0018797-7, domiciliado y residente en la calle Pedro J. Heyaime esquina Diego de Velazquez, San Juan de la Maguana, legalmente representado por el Dr. Ángel Moneró Cordero y Lcdo. Vladimir Peña Ramírez, quienes tienen su estudio profesional abierto en la avenida Independencia núm. 46, esquina calle 27 de Febrero, local núm. 207, Plaza Terrero, de la ciudad de San Juan de la Maguana y domicilio *ad hoc* en la avenida 27 de Febrero núm. 205, edificio Bollero II, suite 105, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida Hilario de Jesús Colón Montes de Oca, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-00844212-9 (sic), domiciliado y residente en la calle 16 de Agosto núm. 26, San Juan de la Maguana, legalmente representado por el Dr. José Franklin Zabala Jiménez y el Lcdo. Manuel de Jesús Guzmán Peguero, con su estudio profesional abierto en la calle 16 de Agosto núm. 23 (altos), de la ciudad de San Juan de la Maguana y domicilio *ad hoc* en la avenida Abraham Lincoln esquina José Amado Soler núm. 306, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la ordenanza en referimiento núm. 319-2013-00008, dictada por el Presidente de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en fecha 4 de abril de 2013, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA la presente demanda en referimiento en suspensión de ejecución de la sentencia civil No. 322-13-086 de fecha 28 de febrero del 2013, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, intentada por el señor HÉCTOR KENNEDY DE LA CRUZ DE LEÓN, contra el señor HILARIO DE JESÚS COLÓN MONTES DE OCA, por las razones antes expuestas. SEGUNDO: Compensa las costas del procedimiento.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 9 de abril de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 23 de abril de 2013, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 4 de junio de 2013, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, en fecha 15 de enero de 2014, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y

del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

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

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** falta de base legal, motivos vagos e imprecisos, falta de motivación. Falta de base legal. Ausencia de ponderación de documentos. Ausencia de fundamentos de hecho y de derecho, violación a los artículos 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** violación por errónea interpretación del artículo 130.4 de la ley 834 del 15 de julio de 1978, violación al artículo 1714 del Código Civil; **tercero:** falta de razonabilidad y falta de ponderación del daño inminente.

Del contenido de la ordenanza impugnada y de los documentos a que ella se refiere se desprende que: **a)** en fecha 6 de diciembre de 2011, Hilario de Jesús Colón Montes de Oca y Héctor Kennedy de la Cruz de León suscribieron una promesa de venta en la que se otorgaba un plazo al comprador para efectuar el pago total del precio convenido hasta el 25 de febrero de 2012; **b)** en fecha 12 de marzo de 2012, Héctor Kennedy de la Cruz de León interpuso una demanda otorgamiento de plazo de gracia contra Hilario de Jesús Colón Montes de Oca quien a su vez, interpuso una demanda en ejecución de contrato y fijación de astreinte contra Héctor Kennedy de la Cruz de León; **c)** el juez de primer grado apoderado de ambas demandas rechazó el plazo de gracia solicitado por Héctor Kennedy de la Cruz de León y acogió parcialmente la demanda de Hilario de Jesús Colón Montes de Oca, ordenando el desalojo del primero y además ordenó la ejecución provisional y sin fianza de la indicada sentencia en virtud del artículo 130.4 de la Ley 834; **d)** Héctor Kennedy de la Cruz de León apeló dicha sentencia y demandó su suspensión por ante el Presidente de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana fundamentándose en que el juez de primer grado incurrió en un error grosero y una violación a la ley; **e)** la demanda fue rechazada mediante la ordenanza hoy recurrida en casación.

Por el correcto orden procesal, es preciso ponderar en primer lugar las pretensiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa, quien solicita que se declare inadmisibles el presente recurso de casación en virtud de lo establecido en el artículo 26 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, que establece que la vía de apelación es la única abierta contra las ordenanzas de referimiento.

En el caso que nos ocupa se trata de una ordenanza de referimiento emitida por el Presidente de la Corte en ocasión de una demanda en suspensión de sentencia, interpuesta en sazón del recurso de apelación, las cuales son impugnables por la vía de la casación, toda vez que se trata de decisiones dictadas en única instancia según ha sido juzgado reiteradamente por esta alta Corte, así como las dictadas en última instancia son susceptibles del recurso de casación, al tenor de lo establecido en el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida y ponderar en cuanto al fondo el presente recurso de casación.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: "(...) que del estudio y ponderación de los documentos que obran en el expediente formado con relación al caso, así como de las conclusiones vertidas en audiencia por los abogados de ambas partes, se ha podido comprobar que en la especie el demandante en suspensión no le dice al tribunal en qué consiste el error grosero o la violación a la ley que según él, incurrió el tribunal de primer grado al ordenar la ejecución provisional de la decisión que hoy se pretende suspender en su ejecución; que si partimos de la afirmación que hace el propio demandante en suspensión en el sentido de que entre las partes existe un contrato de alquiler y este no haberlo depositado, es obvio que el tribunal de primer grado lo asimiló a un contrato verbal, caso en el cual podía el tribunal de primer grado tal como lo hizo, pronunciar la ejecución de su decisión en apego a las disposiciones del artículo 130.4 de la

ley 834 de 1978, sin prestación de fianza incluso”.

En el desarrollo del segundo medio de casación, el cual se valora en primer orden por convenir a la solución del asunto, la parte recurrente alega, en esencia, que el juez *a quo* violó la ley por errónea interpretación al indicar que el artículo 130.4 de la Ley núm. 834 exceptúa los contratos de arrendamiento verbal de la obligación de condicionar la ejecución que el legislador impone esa prestación cuando existe un contrato de arrendamiento sin distinguir entre contratos verbales y escritos, que en el caso de la especie hay contrato por tanto no procedía ordenar la ejecución provisional sin fianza.

La parte recurrida se defiende de dicho medio alegando en su memorial de defensa, en síntesis, que la corte *a quo* procedió correctamente al rechazar la demanda en referimiento en suspensión de ejecución de sentencia, al comprobar que el juez de primer grado podía ordenar la ejecución provisional y sin fianza al ser apoderado de una demanda en plazo de gracia y en ejecución de contrato, lanzamiento de lugar y pago de astreinte.

Según consta en la ordenanza impugnada, el juez *a quo* rechazó la demanda en suspensión de la ejecución provisional ordenada en la especie por el juez de primer grado debido a que la parte demandante no le indicó en qué consistió el error grosero o la violación a la ley cometida por dicho tribunal y además porque, a su juicio, el artículo 130, numeral 4 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, permite ordenar la ejecución provisional y sin fianza del inquilino cuando el contrato de alquiler es verbal.

El artículo antes indicado establece textualmente que: “La ejecución provisional estará subordinada a la constitución de una garantía, real o personal y podrá consistir además en una suma de dinero suficiente para responder de todas las restituciones o reparaciones, excepto en los siguientes casos:... 4to. De lanzamientos de lugares, cuando no haya un contrato de arrendamiento, o cuando esté vencido el término estipulado en el contrato”, de cuyo contenido literal se desprende que, contrario a lo sostenido por la alzada, el legislador no establece ninguna distinción fundada en el carácter verbal o escrito del contrato de alquiler, para la aplicación de la referida regla de derecho, conforme a la cual la ejecución provisional de la sentencia que ordene el lanzamiento de lugares debe estar subordinada a la constitución de una garantía cuando existe un contrato de arrendamiento y no esté vencido el término estipulado.

De hecho, 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, por lo que, 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.

Por lo tanto, a juicio de esta jurisdicción el juez *a quo* incurrió en una errónea interpretación y aplicación del citado precepto normativo, al considerar que el carácter verbal del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes era un elemento relevante para determinar si la ejecución provisional de la sentencia que ordena el desalojo del inquilino debía estar subordinada a la constitución de una garantía, sobre todo tomando en cuenta que en virtud de lo expuesto, 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 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, por lo que procede acoger el presente recurso, sin necesidad de valorar los demás medios de casación propuestos.

De acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre núm. 3726-53 Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67 y 70 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 11 de febrero de 2009; 130, 137, 140 y 141 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la ordenanza núm. 319-2013-00008, dictada el 4 de abril de 2013, por el Presidente de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada ordenanza y, para hacer derecho, las envía por ante la Presidencia de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

(Firmado) Pilar Jiménez Ortiz.- Samuel Arias Arzeno.- Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha arriba indicada.

www.poderjudici