



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/0513/19

Referencia: Expediente núm. TC-07-2019-0029, relativo a la solicitud de suspensión de ejecución de sentencia presentada por Mayra Margarita Rivera López contra la Sentencia núm. 1118, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el veintisiete (27) de julio del año dos mil dieciocho (2018).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Rafael Díaz Filpo, primer sustituto, presidente en funciones; Lino Vásquez Samuel, segundo sustituto; Hermógenes Acosta de los Santos, José Alejandro Ayuso, Ana Isabel Bonilla Hernández, Justo Pedro Castellanos Khoury, Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Wilson S. Gómez Ramírez, Katia Miguelina Jiménez Martínez y Miguel Valera Montero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución de la República y 9, 53 y 54 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:

I. ANTECEDENTES



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

1. Descripción de la decisión recurrida en revisión objeto de la demanda en suspensión

La Sentencia núm. 1118 dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), y cuyo dispositivo es el siguiente:

Primero: Declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Mayra Margarita Rivera López, contra la sentencia civil núm. 0195-2016-SCIV-01275, dictada en fecha 2 de septiembre de 2016, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana, actuando en funciones de tribunal de segundo grado, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Compensa las costas del procedimiento.

No existe constancia de notificación de la sentencia objeto de la presente demanda en suspensión.

2. Presentación de la demanda en suspensión de ejecutoriedad

La parte demandante en suspensión, Mayra Margarita Rivera López, interpuso la presente demanda el diecinueve (19) de octubre de dos mil dieciocho (2018), en procura de que sea suspendida la ejecutoriedad de la indicada Sentencia núm. 1118, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), hasta tanto se conozca el referido recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional.

Esta suspensión fue notificada a la parte demandada mediante Acto núm. 0261/19, instrumentado por el ministerial Aldrin Daniel Cuello Ricart, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, el diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2019).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3. Fundamentos de la sentencia objeto de la demanda en suspensión de ejecución

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia declaró inadmisibile el recurso de casación interpuesto por la señora Mayra Margarita Rivera López, fundándose, entre otros motivos, en los siguientes:

a. Considerando, que este razonamiento también se sustenta en lo siguiente: a) el principio de irretroactividad de las normas consagrado en el artículo 110 de la Constitución que establece que: “La ley sólo dispone y se aplica para lo porvenir. No tiene efecto retroactivo sino cuando sea favorable al que este subjúdice o cumpliendo condena. En ningún caso los poderes públicos o la ley podrán afectar o alterar la seguridad jurídica derivada de situaciones establecidas conforme a una legislación anterior”; b) el principio de ultraactividad normativa instituido por la doctrina jurisprudencial del propio Tribunal Constitucional en base al citado artículo 110 al estatuir en el sentido de que: “la norma que se aplique a todo hecho, acto o negocio jurídico debe ser la vigente en el momento en que ocurrió el acto de que se trate, de manera que aunque dicha norma no pueda seguir rigiendo o determinando situaciones jurídicas nacidas con posterioridad a la fecha en que quedo derogada, si continuara rigiendo las situación jurídicas surgidas a su amparo, por efecto de la llamada ultraactividad de la ley”; c) la doctrina de la situación jurídica consolidada que también ha sido consolidada que también ha sido consagrada por el Tribunal Constitucional como una excepción al principio de aplicación inmediata de la ley procesal, conforme a la cual ha juzgado que el régimen legal aplicable a los recurso de casación es el vigente al momento de su interposición en razón de que: “la garantía constitucional de la irretroactividad de la ley se traduce en la certidumbre de que un cambio en el ordenamiento jurídico no puede tener la consecuencia de sustraer el bien o el derecho ya adquirido del patrimonio de la persona, o de provocar que si se había dado el presupuesto factico



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*con anterioridad a la reforma legal, ya no surta la consecuencia que el interesado esperaba de la situación jurídica consolidada”, y finalmente, d) el antiguo artículo 5, párrafo II, literal c, de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, tenía por objeto regular las condiciones de admisibilidad para la interposición del recursos de casación y no el fallo que al respecto dicte esta jurisdicción, de suerte que es la fecha de la interposición del recurso y no la fecha de la sentencia que lo decide la que determina el régimen legal aplicable *ratione temporis*.*

b. (...) que en ese sentido, hemos podido verificar que el presente recurso se interpuso el día 4 de noviembre de 2016, es decir, bajo la vigencia de la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, (que modificó los artículos 5,12 y 20 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación), ley procesal que estableció como una de las condiciones de ineludible cumplimiento para la admisibilidad de este extraordinario medio de impugnación, la cuantía establecida como condenación de la sentencia que ese impugna, al disponer la primera parte del literal c, párrafo II del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación lo siguiente: “No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso.

c. (...) que al proceder a verificar la cuantía a que asciende la condenación, resulta que mediante la sentencia impugnada la corte a qua rechazó el recurso de apelación y confirmó en todas sus partes la sentencia de primer grado, en la cual se condenó a Mayra Margarita Rivera López, al pago de la suma de doscientos cuarenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$240,000.00); que evidentemente, dicha cantidad no excede del valor resultante de los doscientos (200) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recursos de casación, de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

conformidad con las disposiciones previstas en la primera parte del literal c, párrafo II del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

d. (...) que en atención a las circunstancias referidas, al no cumplir el presente recurso de casación con el mandato de la ley, respecto al monto mínimo que debe alcanzar la condenación contenida en la sentencia impugnada para ser susceptible del recurso que nos ocupa, procede que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia en su rol casacional declare de oficio su inadmisibilidad, lo que hace innecesario el examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente, 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 sala.

4. Hechos y argumentos jurídicos del demandante en suspensión

La parte demandante en suspensión, Mayra Margarita Rivera López, procura que sea suspendida la ejecutoriedad de la sentencia recurrida, hasta tanto se conozca el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto contra dicha decisión, argumentando, en síntesis, lo siguiente:

a. (...) la señora MAYRA MARGARITA RIVERA LOPEZ está sujeta a ser desalojada injustamente conforme a lo establecido a la del artículo 5 de la Ley núm. 3726, modificada y suplida por la Ley núm. 491-08, resultan ser contrarias a varios textos, y al mismo espíritu de la Constitución "Política de la Nación.

b. A que particularmente en el caso de la especie, esta limitación cercena la posibilidad de interposición del recurso de Casación a sentencias condenatorias que sean menores a los doscientos salarios mínimos, sobre todo, como es el caso, donde se han violado derechos fundamentales, y se ha irrespetado el principio de protección a la tutela efectiva de los derechos fundamentales consagrados por la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

carta magna; como es el derecho de defensa que le asiste a la señora MAYRA MARGARITA RIVERA LOPEZ.

c. (...) es más que evidente que la Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia actuando como Corte de Casación, en el caso de la especie, han violentado hasta su propio criterio así como el principio de la interposición de la ley, en razón de que la corte A-quo justifica su decisión de declarar inadmisibile el Recurso de casación, en el hecho de que la sentencia impugnada no excedía la cuantía de los doscientos (200) salarios mínimos, obviando el sentido de la propia ley 491-08 que expresa, que si existen elementos suficientes se admitiría el recurso, aun si excediese al monto que expresa la ley.

d. (...) la señora MAYRA MARGARITA RIVERA LOPEZ, interpuso un recurso de revisión constitucional en contra de la Sentencia núm. 1118 de fecha 27 de julio de año 2018, y está sujeta a ser desalojada injustamente conforme a lo establecido a la sentencia citada precedentemente. Por lo que es preciso que este Honorable Tribunal procede a SUSPENDER la ejecución bajo la base de que pudiera constituirse en un daño con extrema gravedad no solo a nuestra patrocinada sino también a su familia (...).

e. La demanda en suspensión tiene por objeto el cese de la ejecución de la sentencia impugnada en revisión para evitar GRAVES PERJUICIOS AL RECURRENTE, en la eventualidad de que la sentencia resultare definitivamente anulada (...).

5. Hechos y argumentos del demandado en suspensión

La parte demandada, Geremias José Thomas y Milagros Maritza Ferreiras, no presentó escrito de defensa, con respecto a la presente demanda en suspensión, a pesar de haber sido notificada mediante el Acto núm. 0261/19, instrumentado por



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

el ministerial Aldrin Daniel Cuello Ricart, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, el diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2019).

6. Pruebas documentales

1. Demanda en solicitud de suspensión de ejecución de sentencia presentada por Mayra Margarita Rivera López el diecinueve (19) de octubre de dos mil dieciocho (2018).
2. Sentencia núm. 1118, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018).
3. Acto núm. 0261/19, instrumentado por el ministerial Aldrin Daniel Cuello Ricart, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia el diez (10) de mayo de dos mil diecinueve (2019).

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis de la demanda en suspensión

El presente caso se contrae a la solicitud de suspensión de ejecutoriedad de la Sentencia núm. 1118, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), con motivo del recurso de casación.

La sentencia que se procura suspender declara la inadmisibilidad del recurso de casación presentado por la señora Mayra Margarita Rivera López; por tanto, mantuvo la decisión de primera instancia en el sentido de que la Sentencia núm. 0035/2016, emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio La Romana el



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

veintiséis (26) de enero de dos mil dieciséis (2016), mediante la cual se ordena la rescisión de contrato, cobro de pesos y desalojo por falta de pago, incoada por los señores Geremías José Thomas y Milagros Maritza Ferreiras contra la señora Mayra Margarita Rivera López.

Este fallo fue ratificado mediante la Sentencia núm. 0135-2016-SCIV-01275, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana el dos (2) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), la cual rechazó el recurso de apelación interpuesto por la demandante en suspensión. No conforme con estas decisiones, la señora Mayra Margarita Rivera López, interpuso la presente demanda en suspensión que nos ocupa.

8. Competencia

Este tribunal constitucional es competente para conocer de la presente demanda en suspensión de ejecutoriedad de sentencia, en virtud de lo que disponen los artículos 185.4, y 277 de la Constitución de la República y 54.8 de la Ley núm.137-11.

9. Sobre la presente demanda en suspensión de ejecución de sentencia

El Tribunal Constitucional entiende que esta solicitud de suspensión de ejecución de sentencia debe ser rechazada por las siguientes razones:

a. Es facultad del Tribunal Constitucional que, a pedimento de parte interesada, pueda ordenar la suspensión de la ejecutoriedad de las decisiones judiciales que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y cuyo recurso haya sido interpuesto de conformidad con lo previsto en el numeral 8 del artículo 54 de la referida Ley Orgánica núm. 137-11, el cual establece: *El recurso no tiene efecto suspensivo, salvo que, a petición, debidamente motivada, de parte interesada, el Tribunal Constitucional disponga expresamente lo contrario.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

b. La demanda en suspensión tiene por objeto el cese de la ejecución de la resolución impugnada en revisión, con la finalidad de evitar la eventualidad de que se produzcan graves perjuicios contra la parte recurrente, en caso de que dicha decisión resultare definitivamente anulada.

c. En el escrito que sustenta la solicitud de suspensión, la parte demandante, Mayra Margarita Rivera López, pretende que se suspenda la ejecución de la Sentencia núm. 1118 dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dictada el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), hasta tanto el Tribunal Constitucional decida la suerte del recurso de revisión por ella interpuesto.

d. La sentencia, cuya suspensión se solicita, declaró inadmisibile el recurso de casación radicado por la demandante, y por tanto, prevaleció la Sentencia núm. 0035/2016, emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio La Romana, del Distrito Judicial La Romana el veintiséis (26) de enero de dos mil dieciséis (2016), la cual condena a la señora Mayra Margarita Rivera López, al desalojo de la vivienda que ostentaba en calidad de inquilina, y al pago de los alquileres vencidos y no pagados ascendentes a la suma de doscientos cuarenta mil pesos dominicanos con 00/100 (\$240,000.00) a favor de los señores Geremias José Thomas y Milagros Maritza Ferreiras.

e. En la especie, la parte demandante en suspensión se ha limitado a alegar, que la ejecución de la sentencia le causaría un perjuicio irreparable y en tal sentido procura fundamentar su solicitud en el hecho de que:

(...) la señora MAYRA MARGARITA RIVERA LOPEZ, interpuso un recurso de revisión constitucional en contra de la Sentencia núm. 1118 de fecha 27 de julio de año 2018, y está sujeta a ser desalojada injustamente conforme a lo establecido a la sentencia citada precedentemente. Por lo que es preciso



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

que este Honorable Tribunal procede a SUSPENDER la ejecución bajo la base de que pudiera constituirse en un daño con extrema gravedad no solo a nuestra patrocinada sino también a su familia (...).

f. En ese sentido, se puede apreciar que la parte demandante, Mayra Margarita Rivera López, no aporta nada en apoyo de su pretensión; tampoco desarrolla argumento alguno que pudiera corroborar la existencia de un perjuicio irreparable que la ley establece como condición indispensable para que pueda ser acogida una demanda en suspensión de ejecución de sentencia jurisdiccional.

g. En efecto, este tribunal fijó criterio en su Sentencia TC/273/13, librada el veintiséis (26) de diciembre de dos mil trece (2013); y la Sentencia TC/0069/14, emitida el veintitrés (23) de abril de dos mil catorce (2014), entre otras, precisando

(...) que una demanda en suspensión de ejecutoriedad de sentencia requiere que se motive y pruebe que con su ejecución se causaría un daño insubsanable o de difícil reparación, cuestión que no se ha hecho en el caso que nos ocupa, además en el caso, no está presente ninguna de las circunstancias excepcionales que eventualmente pudieran justificar la suspensión solicitada, razón por la cual ésta demanda en suspensión de ejecutoriedad de sentencia jurisdiccional debe ser rechazada por este Tribunal (...).

h. La parte demandante en suspensión no indica cuáles son sus pretensiones jurídicas como resultado de la eventual revocación de la decisión recurrida, ni pone en conocimiento del tribunal ningún elemento que permita identificar argumentos de derecho que justifiquen la suspensión provisional de la ejecutoriedad de la referida sentencia, por lo que el solicitante no satisface el mandato del legislador, ni cumple con los postulados jurisprudenciales establecidos por este tribunal al



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

respecto, razones por las cuales procede el rechazo de la presente demanda en suspensión de ejecutoriedad de sentencia de que se trata.

Esta decisión, firmada por los jueces del Tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. No figuran las firmas de los magistrados Milton Ray Guevara, presidente; Alba Luisa Beard Marcos y Domingo Gil, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley. Figura incorporado el voto salvado del magistrado Miguel Valera Montero.

Por los motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, el Tribunal Constitucional

DECIDE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda en suspensión de ejecución de sentencia incoada por la señora Mayra Margarita Rivera López contra la Sentencia núm. 1118, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018).

SEGUNDO: DECLARAR el presente recurso libre de costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.6 de la referida Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales del trece (13) de junio de dos mil once (2011).

TERCERO: ORDENAR que la presente sentencia sea comunicada, por Secretaría, para su conocimiento y fines de lugar, a la parte demandante, Mayra Margarita Rivera López; a la parte demandada, Geremías José Thomas y Milagros Maritza Ferreiras.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

CUARTO: DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Firmada: Rafael Díaz Filpo, Juez Primer Sustituto, en funciones de Presidente; Lino Vásquez Samuel, Juez Segundo Sustituto; Hermógenes Acosta de los Santos, Juez; José Alejandro Ayuso, Juez; Ana Isabel Bonilla Hernández, Jueza; Justo Pedro Castellanos Khoury, Juez; Víctor Joaquín Castellanos Pizano, Juez; Wilson S. Gómez Ramírez, Juez; Katia Miguelina Jiménez Martínez, Jueza; Miguel Valera Montero, Juez; Julio José Rojas Báez, Secretario.

VOTO SALVADO DEL MAGISTRADO
MIGUEL VALERA MONTERO

1. Con el debido respeto hacia el criterio mayoritario desarrollado en la presente decisión y conforme a la posición sostenida en la deliberación del caso, hacemos constar nuestro voto salvado. Pese a estar de acuerdo con la parte decisoria o resolutive, no compartimos parte de los motivos desarrollados para fundamentar la misma. Este voto salvado lo ejercemos en virtud de las previsiones de los artículos 186 de la Constitución y 30 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, de fecha 13 de junio de 2011. En el primero de los textos se establece lo siguiente: “(...) *Los jueces que hayan emitido un voto disidente podrán hacer valer sus motivaciones en la decisión adoptada*”; y en el segundo que: “*Los jueces no pueden dejar de votar, debiendo hacerlo a favor o en contra en cada oportunidad. Los fundamentos del voto y los votos salvados y disidentes se consignarán en la sentencia sobre el caso decidido*”.
2. El caso que nos ocupa se refiere a la demanda en suspensión de una decisión de la Suprema Corte de Justicia, primera sala, que declaró inadmisibile un recurso de casación que dejó subsistir la Sentencia núm.0035/2016, emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de la Romana, del Distrito Judicial La Romana, en fecha



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

26 de enero de 2016, mediante la cual se ordena la rescisión de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo por falta de pago, contra la señora Mayra Margarita Rivera López, la cual había sido ratificada por mediante la Sentencia núm. 0135-2016-SCIV-01275, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana, de fecha 2 de septiembre de 2016.

3. En particular, pese a estar de acuerdo con la decisión de rechazar la suspensión, entendemos que este Tribunal debió distinguir este caso de sus decisiones respecto a la suspensión de decisiones para evitar temporalmente el desalojo de una vivienda familiar, de modo que el presente caso se pueda entender como una excepción al criterio jurisprudencial que ha venido trazando este colegiado.

4. Somos de opinión que el presente caso reunía elementos suficientes para aplicar la técnica del *distinguishing* manteniendo el criterio de que, por sus particularidades el mismo *“compele a este tribunal a hacer aplicación de la [referida técnica], incorporada en la Sentencia TC/0188/14, emitida el veinte (20) de agosto de dos mil catorce (2014), en la cual se describe la facultad del juez constitucional de establecer excepciones al precedente constitucional instituido, por existir en un determinado caso elementos tan singulares que precisen de una solución diferente, sin que tal aplicación haga suponer la derogación de dicho precedente....”* [TC/0184/16].

5. En relación a la técnica del *distinguishing*, este Tribunal Constitucional sostuvo en su sentencia TC/0188/14 lo siguiente:

“Sin embargo, el Tribunal hace uso de lo que en derecho constitucional comparado se ha denominado, en materia de precedente constitucional, la técnica del distinguishing, es decir, la facultad del juez constitucional de establecer excepciones al precedente constitucional por existir, respecto de un caso, elementos particulares que ameritan una solución diferente, sin que dicha circunstancia suponga la derogación del precedente anterior.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Esta técnica del distinguishing, derivada del derecho constitucional norteamericano, ha sido empleada por otras cortes y tribunales constitucionales del hemisferio, como el Tribunal Constitucional de Perú y la Corte Constitucional de Colombia, señalando esta última lo siguiente: en algunos eventos, el juez posterior “distingue” (distinguishing) a fin de mostrar que el nuevo caso es diferente del anterior, por lo cual el precedente mantiene su fuerza vinculante, aunque no es aplicable a ciertas situaciones, similares pero relevantemente distintas, frente a las cuales entra a operar la nueva jurisprudencia [Sentencia SU047/99, de la Corte Constitucional de Colombia el veintinueve (29) de enero de mil novecientos noventa y nueve (1999)]. Esta técnica, además, tendría asidero jurídico en el ordenamiento dominicano en virtud del principio de efectividad que le permite al juez constitucional el ejercicio de una tutela judicial diferenciada cuando –como en la especie–lo amerite el caso [Art. 7.4; Ley núm. 137-11 del dos mil once (2011)].” [Criterio que ha sido reiterado en las sentencias TC/0027/16, TC/0184/16 y TC/0217/18]

6. Si bien este Tribunal ha utilizado la referida técnica a los fines de otorgar una tutela judicial diferenciada, entendemos que, la esencia de la misma es permitir la subsistencia de precedentes valiosos, como lo serían aquellos relativos a la protección del entorno y la vivienda familiar en caso de desalojos ordenados mediante sentencia, por existir, como entendemos que existen con el presente caso, situaciones similares, pero “*relevantemente distintas*”.

7. En su escrito de solicitud de suspensión, la accionante argumenta el perjuicio de que será desalojada y que esto pudiera constituirse en un daño “con extrema gravedad” no solo para ella, sino también a su familia.

8. En su sentencia TC/0250/13, en un caso que involucraba una decisión que ordenaba el desalojo de una vivienda familiar, este Tribunal advirtió



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

“...en la especie no se trata de una condena económica, sino que se trata de un desalojo de una vivienda familiar, que pudiera causar daños y perjuicios a los señores Félix Octavio Payano Beras y Meng-Kind Rosario Joa Leo y a sus familias, al verse desalojados de la que ha sido su vivienda familiar por más de diez (10) años –en virtud del contrato de compra-venta de inmueble–, pudiendo los mismos tornarse en irreparables, lo que haría que el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, que ha sido incoado por estas partes, perdiera su finalidad, generándose así una imposibilidad o una gran dificultad de que estas familias pudieran volver a ocupar el referido inmueble.”

9. De igual manera, en la sentencia TC/0125/14, caso que involucraba una promesa de venta de un inmueble, este Tribunal acogió la suspensión argumentando lo siguiente:

“9.9... En la especie la ejecución de una sentencia podría constituir una turbación para el recurrente y su familia, cuyo daño no podría ser resarcido en la eventualidad de un desenlace distinto a la solución jurídica planteada; y en el caso se plantea una situación que la hace calificar entre las excepciones que se reservan para suspender la ejecutoriedad, toda vez que se trata de un derecho cuya titularidad es objeto de controversia y se advierte la existencia de un estrecho margen de legitimidad entre las partes...

9.10. En efecto, si bien es cierto que en el caso de la especie, hay envuelta sumas de dinero, también es cierto que con la ejecución de la referida sentencia se causarían daños al entorno familiar del recurrente, en consecuencia, en el presente caso, no se trata simplemente de una condena económica, sino que se trata de un desalojo de una vivienda familiar, que



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

podiera causar daños y perjuicios, tanto al señor Leónidas Rafael Lozada Montás como a los demás miembros de su familia, de procederse a la ejecución de la sentencia y, por vía de consecuencia, el desalojo, en tanto este Tribunal decida el fondo del Recurso de Revisión de Decisión Jurisdiccional interpuesto por el demandante; ...”

10. Finalmente, en la sentencia TC/0227/14 caso en el cual se encontraba en discusión la titularidad del derecho de propiedad y el daño argumentado por la solicitante en suspensión era que el inmueble en cuestión había sido su vivienda familiar por más de treinta (30) años, este colegiado decidió lo siguiente:

“j. En efecto, se trata de un desalojo de una vivienda familiar, acción que pudiera causar daños y perjuicios tanto a las señoras Rita Patiño Pérez y compartes como a los demás miembros de su familia, en caso de ejecutarse la sentencia.”

11. De las sentencias antes referidas la primera diferencia que resalta a la luz es que en el presente caso se trata de un alquiler de una vivienda, pues la ahora recurrente actúa en calidad de inquilina. Igualmente, y como consecuencia de lo anterior, los motivos del desalojo no tienen como fundamento la adjudicación, pérdida o afectación del derecho de propiedad sobre el bien inmueble envuelto y que tiene el carácter de vivienda familiar, sino la rescisión de un contrato de alquiler por falta de pago de alquileres vencidos. En los precedentes citados, la suspensión era solicitada por quienes, en adición a sostener que el inmueble constituía su vivienda familiar por un período prolongado de tiempo, sostenían también tener la calidad de propietarios del inmueble del cual estaban siendo desalojados como consecuencia del cuestionamiento a su derecho de propiedad.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

12. En ese sentido, no es suficiente por sí solo el alegato de que el inmueble ocupado en inquilinato constituye la vivienda familiar de quien enfrenta un desalojo por falta de pago de alquileres vencidos a los fines de obtener la suspensión como medida cautelar accesoria a su recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional sobre la base de los precedentes que ha dictado este Tribunal Constitucional.

13. Contrario a los casos que implican el cuestionamiento y posible pérdida de la titularidad del derecho de propiedad sobre la vivienda familiar, en el caso del alquiler o arrendamiento, el derecho dominicano tiene particularidades que reducen el riesgo del carácter irreparable del daño tomado en consideración por este Tribunal para otorgar la suspensión, por ejemplo:¹

a. El propietario puede enajenar el inmueble alquilado y las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidas de pleno derecho al nuevo propietario (*SCJ, 1ra Sala, 24 de abril de 2013, núm. 114, B.J. 1229; 22 de septiembre de 2010, núm. 34, B.J. 1198*), lo cual hace desaparecer el riesgo del “tercer adquirente de buena fe”. Más aún, ni siquiera existe disposición legal que obligue la notificación de dicha venta al inquilino (*Id.*).

b. Los inquilinos pueden inscribir en el registro de título o conservaduría de hipoteca correspondiente el contrato de arrendamiento (*SCJ, Salas reunidas, 12 de septiembre de 2012, núm. 4, B.J. 1222*), lo cual haría que su derecho resulte oponible a terceros, incluyendo a cualquier adquirente del inmueble.

¹ Toda la jurisprudencia referida en este acápite se encuentra disponible en GUZMÁN ARIZA, Fabio. *Repertorio de la jurisprudencia civil, comercial e inmobiliaria de la República Dominicana (2001-2014)*, Santo Domingo, Editora Judicial, 2015.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

c. A los fines de liberarse de la demanda en desalojo por falta de pago de los alquileres, el inquilino siempre podrá poner a disposición del demandante la totalidad de la suma adeudada más los gastos adeudados hasta el día de la audiencia (*SCJ, Ira Sala, 29 de febrero de 2012, núm. 198, B.J. 1215*).

d. En el caso de que un inquilino haya sido desalojado ilegalmente, puede ser ordenada una astreinte cuando se impone la obligación de reintegrarlo, al constituir una obligación de hacer (*SCJ. Ira Sala, 17 de julio de 2013, núm. 120, B.J. 1232*).

14. La suspensión, como medida cautelar, exige también que este Tribunal pueda determinar de la solicitud y de la decisión recurrida, lo cual no fue probado para el caso que nos ocupa, que existen indicios de una violación de derechos fundamentales en perjuicio del demandante en suspensión, es decir, que el pedimento del demandante tenga apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*), procurando evitar el otorgamiento de la suspensión cuando se persigue retardar la ejecución de una decisión o actuación para afectar las prerrogativas de la parte que ha obtenido ganancia de causa mediante sentencia firme; más aún cuando en casos como el que nos ocupa, quien ha obtenido ganancia de causa es el propietario del bien inmueble alquilado cuyo derecho de propiedad, el cual también posee una categoría de derecho fundamental, podría verse limitado o restringido de manera irrazonable, en adición a que la causa del desalojo implicaría ya, por sí sola, un perjuicio económico para dicho propietario.

15. En razón de lo anterior, somos de opinión que este Tribunal Constitucional debió fundamentar su decisión aplicando la técnica del *distinguishing* a los fines de diferenciar los casos de afectación al entorno y vivienda familiar en que a la fecha ha otorgado la suspensión, del presente caso, por existir diferencias relevantes y motivos suficientes tanto para la distinción como para la negativa a suspender los



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

efectos de la decisión que ordene el desalojo de un inmueble alquilado por falta de pago de alquileres vencidos.

Firmado: Miguel Valera Montero, Juez

La presente sentencia es dada y firmada por los señores jueces del Tribunal Constitucional que anteceden, en la sesión del Pleno celebrada el día, mes y año anteriormente expresados, y publicada por mí, secretario del Tribunal Constitucional, que certifico.

Julio José Rojas Báez
Secretario