

ateria : Civil

Recurrente(s) : Julio Alberto Isidor Medina.

Abogado(s) : Dres. Ninoska Isidor, Federico G. Juliao G. y Rafael Enrique Socías Grullón.

Recurrido(s) : Ayuntamiento Municipal de Montecristi.

Abogado(s) : Licdos. Juan Bautista Reyes Tatis y Brunilda Marisol Peña Collado y Dr. Matías Modesto del Rosario G

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Ana Rosa Bergés de Farray, Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la Secretaria General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 22 de abril de 1998, años 155° de la Independencia y 135° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia: Sobre el recurso de casación interpuesto por Julio Alberto Isidor Medina, dominicano, mayor de edad, soltero, doctor en medicina, cédula No. 8469, serie 41, domiciliado y residente en la casa No. 44 de la calle Rodríguez Camargo, Montecristi, contra sentencia dictada por la Corte de Apelación de Montecristi, el 23 de noviembre de 1994, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol; Oído a la Dra. Ninoska Isidor en representación de los Dres. Federico G. Juliao G. y Rafael Enrique Socías Grullón, abogados del recurrente, en la lectura de sus conclusiones; Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República; Visto el memorial de casación del recurrente, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de noviembre de 1994, suscrito por los abogados del recurrente, Dres. Federico G. Juliao G. y Rafael Enrique Socías Grullón, en el cual se proponen contra la sentencia impugnada, los medios de casación que se indican más adelante; Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia del 5 de diciembre de 1994, suscrito por los Licdos. Juan Bautista Reyes Tatis y Brunilda Marisol Peña Collado y el Dr. Matías Modesto del Rosario García, abogados del recurrido, el Ayuntamiento Municipal de Montecristi; La Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y visto los textos legales invocados por el recurrente, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Considerando, que en la ordenanza impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

a) que con motivo de una demanda en referimiento en desalojo intentada por el Ayuntamiento Municipal de Montecristi contra Julio Alberto Isidor Medina, el Magistrado Juez Interino de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, Dr. Víctor Rafael Leclerc Santana, dictó el 3 de noviembre de 1994, una ordenanza con el siguiente dispositivo: "**PRIMERO:** Acoge la demanda en referimiento intentada por el Honorable Ayuntamiento del municipio de Montecristi, a través de sus abogados constituidos, en cuanto a la forma; **SEGUNDO:** Ordena el desalojo del Dr. Julio Alberto Isidor Medina y de cualquier otra persona que esté ocupando el local denominado Fabrica de Hielo "Tu Recuerdo", por ser esta propiedad del Honorable Ayuntamiento Municipal, por no estar sus ocupantes amparados en algún documento que le ejerce derecho; **TERCERO:** Ordena la ejecución provisional sobre minuta de la presente ordenanza, no obstante cualquier recurso y sin prestación de fianza y vista la urgencia dispensándolo de la formalidad del registro; **CUARTO:** Condena al Dr. Julio Alberto Isidor Medina, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Juan Bautista Reyes Tatis y Brunilda Marisol Peña Collado y el Dr. Matías Modesto del Rosario García, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad"; b) que sobre la demanda en suspensión de ejecución de la anterior decisión, intentada por el actual recurrente, intervino la ordenanza ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** Rechaza la demanda en suspensión de ejecución provisional solicitada por el Dr. Julio Alberto Isidor Medina, de la Ordenanza de Referimiento No. 19 de fecha 3 de noviembre de 1994, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, por improcedente y mal fundada en derecho, ya que las mismas son ejecutorias de pleno derecho, y en consecuencia, se deben de ejecutar por mandato de la ley; aunque no lo exprese la decisión u ordenanza que se dicte al efecto; **SEGUNDO:** Condena al Dr. Julio Alberto Isidor Medina, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Juan Bautista Reyes Tatis y Brunilda Marisol Peña Collado y el Dr. Matías Modesto del Rosario García, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad";

Considerando, que contra la ordenanza impugnada, el recurrente propone los siguientes medios de casación: Primer Medio: Falta de base legal; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos; Tercer Medio: Insuficiencia de motivos; Cuarto Medio: Violación a las reglas legales de referimiento; Quinto Medio: Errónea aplicación de las leyes que enuncia la ordenanza dictada por la Corte de Apelación de Montecristi; Sexto Medio: Violación al Decreto No. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por convenir a la solución del caso, el recurrente alega, en síntesis, que el Ayuntamiento de Montecristi y Víctor Miguel Pérez Rodríguez, formalizaron un contrato de alquiler o arrendamiento el 31 de enero de 1989, con vencimiento el 31 de enero de 1999, en virtud del cual, el primero cedía al segundo, una edificación denominada Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo", por la suma de RD\$450.00 mensuales; que el 28 de noviembre de 1992, el arrendatario Víctor Miguel Pérez Rodríguez, otorgó un poder a Julio Alberto Isidor Medina, para que administrara en su nombre y representación, la Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo"; que el 13 de septiembre de 1994, el Ayuntamiento Municipal de Montecristi, propietario del inmueble alquilado, alegando la comisión por parte del

inquilino de faltas y violaciones a lo estipulado en el contrato, resolvió declarar la necesidad de proceder a la rescisión del contrato de inquilinato o arrendamiento, de que se trata, y otorgó poderes al Síndico Municipal, para que procediera a demandar la rescisión del contrato contra el arrendatario Víctor Miguel Pérez Rodríguez; que sin demandarse ante la jurisdicción competente la rescisión del contrato de inquilinato, como lo había dispuesto por resolución el Ayuntamiento Municipal de Montecristi, éste, sin dar cumplimiento al contenido de esa resolución, inició una demanda en referimiento contra el administrador de la Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo", apoderando al efecto, al Juez Interino de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, Dr. Víctor Rafael Leclerc Santana, quien dispuso por su ordenanza del 3 de noviembre de 1994, el desalojo del administrador del inmueble arrendado Julio Alberto Isidor Medina; que no obstante no haberse obtenido previamente la rescisión del contrato e incurrido en otras irregularidades, el juez interino, actuando como juez de los referimientos, ordenó su desalojo; que los motivos que expone el Juez a-quo en su ordenanza para rechazar la demanda en suspensión intentada contra la ordenanza de primer grado, son insuficientes y carecen de fundamento jurídico; que tampoco explica los perjuicios que está ocasionando la administración de la Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo" ni los fundamentos legales para el desalojo del administrador sin que antes una sentencia declarara la rescisión del contrato; que la ordenanza impugnada adolece de tales vicios y, por tanto, debe ser casada;

Considerando, que la ordenanza impugnada, en su penúltimo considerando, expone, como fundamento de su fallo, lo siguiente: "que según las disposiciones del artículo 127 de la Ley 834, las ordenanzas de referimientos son ejecutorias de pleno derecho, lo que quiere decir, que la ejecución provisional de la misma puede ser perseguida aunque no lo disponga la sentencia u ordenanza, porque es la ley la que dispone su ejecución provisional, razón por la cual no procede suspender la ejecución provisional de la Ordenanza No. 19 de fecha 3 de noviembre de 1994; en consecuencia, debe de ser rechazada la solicitud del Dr. Julio Alberto Isidor Medina, por improcedente y mal fundada en derecho, ya que la Suprema Corte de Justicia se ha pronunciado en varias ocasiones en ese mismo sentido";

Considerando, que efectivamente, los artículos 127 a 141 de la Ley No. 834 de 1978, relativos a la ejecución provisional de la sentencia, distinguen entre las sentencias que están revestidas de tal carácter de pleno derecho, como las dictadas en materia de referimiento, y aquellas otras cuya ejecución provisional resulta de una disposición del juez, pero esta distinción está circunscrita a la circunstancia de que las primeras son ejecutorias provisionalmente aún cuando el juez no haya dispuesto nada al respecto, mientras que en las segundas tal ejecutoriedad debe ser ordenada por el juez, pero, desde el punto de vista de los medios que pueden ser empleados para obtener la suspensión de la ejecución provisional, ambos tipos de sentencias están sometidas al mismo procedimiento; que, consecuentemente, el Presidente de la Corte de Apelación está facultado, en ejercicio de los poderes que le confieren los artículos 140 y 141 de la citada Ley No. 834 para suspender la ejecución provisional de pleno derecho de una sentencia, pero, en este caso, solo cuando advierta o compruebe que la decisión recurrida está afectada de una nulidad evidente, o ha sido producto de un error grosero o pronunciada en violación del derecho de defensa de la parte que demanda la suspensión;

Considerando, que, como se ha expresado antes, la ordenanza impugnada rechazó la demanda en suspensión de ejecución incoada por Julio Alberto Isidor Medina, bajo el fundamento de que las ordenanzas de referimiento, como la dictada en su contra por el Juez Interino de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Montecristi, el 3 de noviembre de 1994, son ejecutorias de pleno derecho, según las disposiciones del artículo 127 de la Ley No. 834, de 1978, y que su ejecución, por ese motivo, no puede ser detenida; que, sin embargo, el Juez a-quo no ponderó que la ordenanza de referimiento que ordenó el desalojo y cuya suspensión fue demandada ante él, admitió, en sus considerandos segundo y sexto, que Julio Alberto Isidor Medina, actual recurrente, era, al momento de iniciarse la acción en desalojo en su contra, un apoderado del arrendatario del Ayuntamiento Municipal de Montecristi, Víctor Miguel Pérez Rodríguez, de quien recibió el 28 de noviembre de 1992, los poderes necesarios para administrar en su nombre y representación, la Fábrica de Hielo Tu Recuerdo, lo que desvirtúa la afirmación de la parte recurrida de que el recurrente no tuviera calidad o derecho para ocupar la referida fábrica de hielo; que la circunstancia de que el Ayuntamiento Municipal de Montecristi acordara por Resolución No. 4-94, del 13 de septiembre de 1994, declarar la necesidad de proceder a la rescisión del contrato de inquilinato o arrendamiento del 31 de enero de 1989, mediante el cual se cedió a favor de Víctor Miguel Pérez Rodríguez, el edificio y maquinarias de la Fábrica de Hielo Tu Recuerdo, para lo cual otorgó al síndico municipal el poder y mandato necesarios, no facultaba por sí solo a la entidad edilicia a obtener por la vía del referimiento el desalojo del administrador de la fábrica de hielo, sin antes haberse declarado judicialmente la resciliación del contrato de alquiler o arrendamiento existente y, por ende, la extinción del poder del administrador; que si bien el juez de los referimientos puede ordenar la expulsión provisional de un inquilino o arrendatario de un inmueble antes de que los jueces del fondo pronuncien la resolución del contrato por inejecución de las obligaciones a su cargo, como lo requiere el artículo 1184 de Código Civil, ello es a condición de que se establezca netamente la necesidad de que se adopte tan grave medidas o en caso de urgencia cierta:

Considerando, que si bien en la convención intervenida entre el Ayuntamiento Municipal de Montecristi, arrendador, y Víctor Miguel Pérez Rodríguez, arrendatario, fue acordado que el contrato quedaría rescindido de pleno derecho y el inquilino constreñido al desalojo inmediato en caso de incumplimiento o violación de algunas de las cláusulas del mismo, ello no liberaba al Presidente en funciones de la Corte de Apelación de Montecristi, en sus atribuciones de referimiento, de ponderar, al conocer de la demanda en suspensión de que se trata, si en la especie había realmente la necesidad y la urgencia de mantener la orden de desalojo dispuesta por el juez de los referimientos de primer grado antes de intervenir la decisión judicial que admitiera la terminación, antes de la fecha convenida, del contrato de inquilinato o arrendamiento, lo que no hizo; que, como se ha dicho antes, si es cierta la posibilidad de una resciliación unilateral sin la intervención de los órganos judiciales, cuando las partes lo han convenido, la aparición en escena del juez de los referimientos para que disponga el desalojo en esta eventualidad, se justifica sólo en caso de necesidad o de urgencia, a fin de evitar la comisión de un perjuicio irreparable, lo que no fue establecido;

Considerando, que el examen de la ordenanza impugnada pone de manifiesto que el Presidente en funciones de

la Corte de Apelación a-qua, no ha dado motivos suficientes que justifiquen su dispositivo y no ha expuesto en la misma los elementos de hecho que le permitan a la Suprema Corte de Justicia verificar si entran en los poderes del juez de los referimientos el ordenar, en una situación como la planteada, la expulsión del inquilino, su representante o apoderado, por lo que la ordenanza impugnada debe ser casada;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por falta de motivos o de base legal las costas pueden ser compensadas. Por tales motivos, **Primero:** Casa la ordenanza dictada por el Presidente en funciones de la Corte de Apelación del Departamento Judicial Montecristi, en atribuciones de referimiento, el 23 de noviembre de 1994, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Presidente de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones,

Segundo: Compensa las costas. Firmado:Rafael Luciano Pichardo, Ana Rosa Bergés de Farray, Eglys Margarita Esmurdoc y Julio Genaro Campillo Pérez. Grimilda Acosta, 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.