Materia : Civil
Recurrente(s) : Julio Alberto Isidor Medina.
Abogado(s) : Dres. Mario Fontanal, Federico G. Juliao G. y Rafael Enrique Socias Grullón.
Recurrido(s) : Ayuntamiento municipal de Montecristi.
Abogado(s) : Dr. Julio César Arias Mota y Licdos. Brunilda Marisol Peña Callado y Juan Bautista Reyes Tatis.

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 y Eglys Margarita Esmurdoc, asistidos de la Secretaria General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 29 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 la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, el 4 de abril de 1995, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al Alguacil de turno en la lectura del rol; Oído al Dr. Mario Fontanal, en representación de los abogados del recurrente, en la lectura de sus conclusiones; Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 22 de mayo de 1995, suscrito por los Dres. Federico G. Juliao G. y Rafael Enrique Socias Grullón, abogados del recurrente, en el que se proponen los medios de casación que se indican más adelante; Visto el memorial de defensa del 25 de septiembre de 1995, suscrito por el Dr. Julio César Arias Mota y los Licdos. Brunilda Marisol Peña Callado y Juan Bautista Reyes Tatis, abogados del ayuntamiento municipal de Montecristi, recurrido; Visto el auto dictado el 15 de abril de 1998, por el Magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, juntamente con los Magistrados Ana Rosa Bergés de Farray y Eglys Margarita Esmurdoc, jueces de este tribunal, para integrar la Cámara en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935; Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997; 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en referimiento en desalojo intentada por el ayuntamiento municipal de Montecristi contra Julio Alberto Isidor Medina, el Presidente de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, dictó el 3 de noviembre de 1994, una ordenanza cuyo dispositivo es el siguiente: "**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 Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo", por ser ésta 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, dispensándola 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, Brunilda Marisol Peña Collado y el Dr. Matías Modesto del Rosario García, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad", y b) que sobre el recurso interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Julio Alberto Isidor Medina, en contra de la ordenanza de referimiento No. 19 de fecha 3 del mes de noviembre del año 1994, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Distrito Judicial de Montecristi, por haber sido hecho en tiempo hábil y de acuerdo con la ley; **Segundo:** Rechaza en todas sus partes las conclusiones presentadas por el Dr. Julio Alberto Isidor Medina, a través de sus abogados constituidos y apoderados especiales, por improcedentes y mal fundadas en derecho; **Tercero:** Confirma en todas sus partes la ordenanza de referimiento recurrida, marcada con el 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, la cual ordena el desalojo del Dr. Julio Alberto Isidor Medina y de cualquier otra persona que esté ocupando el local denominado Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo", por ser esta propiedad del Honorable Ayuntamiento Municipal de Montecristi, por no estar sus ocupantes amparados en ningún documento que le ejerce derecho; **Cuarto:** Ordena la ejecución provisional, por ser de derecho, sobre minuta y sin prestación de fianza de la presente ordenanza de referimiento, no obstante cualquier recurso que se interponga en contra de la misma; **Quinto:** Condena al Dr. Julio Alberto Isidor Medina al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Matías Modesto del Rosario García y los Licdos. Juan Bautista Reyes Tatis y Brunilda Marisol Peña Collado, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que el recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Incompetencia del juez de los referimientos; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos y falsa interpretación del derecho; Tercer Medio: Falta de base legal;

Considerando, que en su primer medio el recurrente alega, en síntesis, que la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, en sus atribuciones de referimiento,

no tiene competencia para conocer de un contrato de inquilinato y cita, en apoyo de su afirmación, la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia según la cual; "El Juez de los referimientos no es competente cuando el demandado alega la existencia de un contrato de inquilinato que le autoriza a ocupar el inmueble, puesto que el juez de los referimientos carece de competencia para pronunciarse sobre la validez de tal convención";

Considerando, que en la sentencia impugnada, entre otras cosas, se expresa lo siguiente: "Que en fecha 31 de enero de 1989, el Ayuntamiento Municipal de Montecristi, cedió en arrendamiento un local de su propiedad denominado Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo", al señor Víctor Miguel Pérez Rodríguez; que el inquilino Víctor Miguel Pérez Rodríguez, no cumplió con ninguna de las disposiciones establecidas en el contrato de inquilinato, razón por la cual el Ayuntamiento procedió a rescindirlo, dentro de sus facultades legales, y también contractuales, ya que el mismo contrato lo establece de una manera expresa y clara; que al ser rescindido el contrato de arrendamiento o inquilinato suscrito entre las partes, ya al Ayuntamiento Municipal y al señor Víctor Miguel Pérez Rodríguez, no los une ningún vínculo, razón por la cual, si el Dr. Julio Alberto Isidor Medina está ocupando dicho local, debe ser desalojado por ser un verdadero intruso, ya que si él actuó en representación del señor Víctor Miguel Pérez, ya no tiene razón de estar en la fábrica de hielo, porque dicho señor no tiene derechos sobre la misma, porque el Ayuntamiento rescindió el contrato por él haber violado el contrato en su conjunto; en consecuencia, el Dr. Julio Alberto Isidor Medina, no tiene calidad para administrar dicha fábrica, y su permanencia en la misma es como intruso";

Considerando, que el artículo 109 de la Ley No. 834, de 1978, dispone lo siguiente: "En todos los casos de urgencia, el presidente del tribunal de primera instancia puede ordenar en referimiento todas las medidas que no colidan con ninguna contestación seria o que justifique la existencia de un diferendo"; que constituye una contestación seria, al tenor de esa disposición legal, la resciliación de un contrato de arrendamiento por aplicación de una cláusula resolutoria, y más aún cuando la resolución proviene de la voluntad unilateral del arrendador, que no ha sido aceptada por el arrendatario, como en el caso; que se excede en sus poderes el juez de los referimientos cuando, para ordenar el desalojo del inquilino, declara que el apoderado de éste no tiene razón de estar en el inmueble porque no tiene derechos sobre el mismo ya que el propietario rescindió el contrato por haber dicho inquilino violado el contrato en su conjunto; que tal declaración no es más que el pronunciamiento de la resciliación del contrato de arrendamiento por alegada violación por el locatario de sus obligaciones, lo cual le está vedado al juez de los referimientos por carecer de poder para ello;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos del expediente, revela la existencia de una contestación seria puesta de manifiesto con el depósito del contrato de arrendamiento o inquilinato de que se habla y del poder de administración otorgado por el inquilino Víctor Miguel Pérez Rodríguez a favor de Julio Alberto Isidor Medina, ambos documentos referidos al inmueble arrendado por el Ayuntamiento Municipal de Montecristi, en virtud de los cuales, sostiene el recurrente, ocupa el referido inmueble denominado Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo";

Considerando, que es criterio sustentado por esta Suprema Corte de Justicia que si bien el juez de los referimientos puede ordenar la expulsión inmediata del ocupante de un inmueble en caso de contestación carente de seriedad, particularmente cuando se trata de ocupante sin título ni derecho, su competencia o poder cesa cuando el demandado, como en la especie, alega la existencia de una contrato de inquilinato que le autoriza a ocupar el inmueble, puesto que el juez de los referimientos no tiene competencia para pronunciarse sobre la validez de tal convención; que, en el caso, como se aprecia por lo antes expuesto, el recurrente alega que ocupa el inmueble en litigio en virtud de un poder que le otorgara el arrendatario de la Fábrica de Hielo "Tu Recuerdo", circunstancia comprobada por la Corte a-qua, lo que le provee, en principio, de un título para la ocupación del inmueble alquilado y cuya validez debe ser discutida ante los jueces del fondo, únicos competentes para decidir sobre lo principal;

Considerando, que, por otra parte, el fallo impugnado no contiene una relación de los hechos de la causa ni motivos suficientes y pertinentes que justifiquen su dispositivo, por lo que la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, no ha sido puesta en condiciones de verificar si en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede casar la sentencia impugnada sin necesidad de ponderar los demás medios de recurso;

Considerando, que cuando la casación se pronuncia por violación de normas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas. Por tales motivos, **Primero:** Casa la ordenanza dictada el 4 de abril de 1995 por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, en materia de referimiento, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Corte de Apelación de Santiago, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas. Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Ana Rosa Bergés de Farray y Eglys Margarita Esmurdoc. 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.