

SENTENCIA DEL 5 DE AGOSTO DE 2009, NÚM. 3

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 30 de septiembre de 1993.
Materia: Civil.
Recurrente: Manuel de Jesús Acosta Minaya.
Abogados: Dres. Elías Nicasio Javier y Celestino Reynoso.
Recurridos: Rosa Inés Ramos y Gladys Minaya.
Abogados: Dres. Bolívar A. Reynoso P., Ricardo Thevenin Santana y César A. Ricardo Ortega y Lic. Lorenzo Ortega G.

CÁMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 5 de agosto de 2009.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil 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 Manuel De Jesús Acosta Minaya, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identificación personal núm. 33521, serie 56, domiciliado y residente en la calle Sánchez núm. 232, San Francisco de Macorís, contra la sentencia dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís el 30 de septiembre de 1993, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 16 de diciembre de 1993, suscrito por los Dres. Elías Nicasio Javier y Celestino Reynoso, abogados del recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 7 de enero de 1994, suscrito por los Dres. Bolívar A. Reynoso P., Ricardo Thevenin Santana, César A. Ricardo Ortega y por el Licdo. Lorenzo Ortega G., abogados de las recurridas, Rosa Inés Ramos y Gladys Minaya;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Vista la Resolución del 3 de julio de 2009, dictada por el pleno de la Suprema Corte de

Justicia, mediante la cual se acoge la inhibición presentada por la magistrada Eglys Margarita Esmurdoc, Juez de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, para la deliberación y fallo del presente recurso;

Visto el auto dictado el 25 de junio de 2009, 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 y a los magistrados Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 26 de mayo de 1995, estando presentes los Jueces Néstor Contín Aybar, Fernando E. Ravelo de la Fuente, Amadeo Julián C. y Ángel Salvador Goico Morel, asistidos del Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una demanda a breve término en nulidad de contrato de arrendamiento, incoada por Rosa Inés Ramos y Gladys Minaya contra Manuel de Jesús Acosta Minaya, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte dictó el 8 de diciembre de 1992 una sentencia con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declara la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 9 de septiembre de 1990, intervenido entre el finado José Antonio Acosta Minaya y Manuel de Jesús Acosta Minaya por violatorio a los arts. 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo:** Ordena la puesta en posesión de los herederos del finado José Antonio Acosta Minaya y en consecuencia; **Tercero:** Ordena el desalojo del inmueble ocupado por el Sr. Manuel de Jesús Acosta Minaya de la parcela No. 2 del D. C. No. 3 del Municipio de Nagua; **Cuarto:** Ordena la ejecución provisional de la sentencia no obstante cualquier recurso que se interponga ante la misma; **Quinto:** Condena al Sr. Manuel de Jesús Acosta Minaya al pago de las costas, distrayendo las mismas en provecho de los abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte Dres. Bolívar Aquiles Reynoso Paulino, Ricardo Thevenin Santana, César Ricardo Ortega y Licdo. Lorenzo Ortega”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto, intervino la decisión de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís del 30 de septiembre de 1993, ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara regular y válido en la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Manuel de Jesús Acosta Minaya; **Segundo:** En el fondo, confirma en todas sus partes la sentencia apelada; **Tercero:** Condena a la parte apelante Manuel de Jesús Acosta Minaya, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho de los Dres. Bolívar Aquiles Reynoso Paulino, Ricardo Thevenin Santana, César A. Ricardo Y Lorenzo Ortega González, por haberles avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente en su memorial propone el siguiente medio de casación: **Único Medio:** Falta de base legal por falsa y errónea aplicación de los artículos 185 y 186 de

la Ley de Registro de Tierras y el artículo 1315 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio el recurrente alega, en síntesis, que la Corte a-qua ha incurrido en una flagrante violación y falsa aplicación de los artículos 185 y 186 de la ley sobre Registro de Tierras, toda vez que, el no cumplimiento de las formalidades exigidas por los textos legales ya señalados no constituyen una causa de nulidad de los actos, sino más bien lo único que se produce es que, el acto que no cumple con la formalidad prevista en los textos señalados, es la inoponibilidad a los terceros adquirentes de buena fé y a título oneroso; que los demandantes y hoy recurridos en casación, no reúnen la calidad de terceros, sino de causahabientes universales del decujus José Antonio Acosta Minaya, quien suscribió el contrato de arrendamiento que dio lugar a la litis, y por tanto ellos no son beneficiarios de la aplicación a su favor de los textos indicados; que la Corte a-qua incurrió también en una falsa aplicación del artículo 1315 del Código Civil en lo referente a la prueba, toda vez que no es requisito en un contrato de arrendamiento de que las firmas de las partes se encuentren legalizadas, ya que ese contrato se formaliza sin necesidad ni siquiera de la existencia de un escrito legalizado o no;

Considerando, que la Corte a-qua, en el aspecto relacionado con el medio que se examina dio por establecido, lo siguiente: “a) que el tribunal de primera instancia sí podía para rechazar la demanda en nulidad de contrato de arrendamiento, basarse en que se habían violado los artículos 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras y es precisamente por no haber gravamen sobre la parcela en cuestión, tal y como se demuestra por la certificación expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de Nagua y como lo admite el propio apelante, por lo que se argumenta la violación de dichos artículos, para asegurar que el contrato es inoponible a terceros porque no está registrado; b) que los sucesores de José Antonio Acosta Minaya si son terceros con derechos adquiridos con relación al contrato suscrito entre su causante y Manuel de Jesús Acosta”;

Considerando, que de acuerdo con el sistema establecido por la Ley de Registro de Tierras, vigente en la época en que se incoó la demanda, consagrado en los artículos 185 y 186, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con derechos registrados, solamente surtirá efecto frente a terceros desde el momento en que éste se registre en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente; que por la razón apuntada, el artículo 186 sujeta a la formalidad del registro todo acto convencional que tenga por objeto enajenar, ceder o en cualquier forma traspasar derechos registrados, sin lo cual no son oponibles a terceros;

Considerando, que, por otra parte, el artículo 1742 del Código Civil, establece que el contrato de arrendamiento no se deshace por la muerte del arrendatario ni del inquilino; que de lo expuesto anteriormente se infiere que dicho contrato continúa en la persona de los herederos, legatarios universales o a título universal del arrendatario y del inquilino según sea el caso; que, en la especie, las actuales intimadas y demandantes originales actúan en calidad de madres y tutoras legales de los menores Jenny Antonia Acosta Ramos y Juan José Acosta

Minaya, hijos del finado José Antonio Acosta Minaya, quien figura como arrendatario en el contrato de alquiler de fecha 9 de septiembre de 1990, suscrito entre éste y Manuel de Jesús Acosta Minaya, inquilino;

Considerando, que la Corte a-quá al estimar pertinente confirmar la sentencia que declaraba la nulidad del referido contrato por considerar que se habían violado los artículos 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras y por ser las hoy recurridas terceros a quienes no se les hace oponible el contrato de alquiler indicado, incurrió en la violación de los textos señalados; y por otra parte, no ha dado motivos suficientes y pertinentes que prueben la calidad de terceros de las intimados, lo que no ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación determinar si, en el presente caso, se ha hecho una correcta aplicación de la ley;

Considerando, que procede en consecuencia acoger el medio propuesto contra la sentencia impugnada y casar dicho fallo por violación de las disposiciones legales invocadas y falta de base legal;

Considerando, que de acuerdo con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia es casada por falta de base legal.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 40 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en sus atribuciones civiles, el 30 de septiembre de 1993, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 5 de agosto de 2009, años 166° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

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

www.suprema.gov.do