
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 8 de julio de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: Bartola Rosa Cruz.

Abogados: Dres. Isidro Antonio Rosario Bidó y Octavio Roque Bidó.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2019.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 Bartola Rosa Cruz, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1559573-8, domiciliada y residente en la calle Pablito Mirabal núm. 30, sector La Castellana de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 387, de fecha 8 de julio de 2009, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 20 de octubre de 2009, suscrito por los Dres. Isidro Antonio Rosario Bidó y Octavio Roque Bidó, abogados de la parte recurrente, Bartola Rosa Cruz, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Vista la resolución núm. 1350-2010, dictada el 23 de marzo de 2010, por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, cuyo dispositivo expresa textualmente lo siguiente: “Primero: Declara el defecto en contra de la parte recurrida Rosanna Arelis Rubio, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 8 de julio de 2009; Segundo: Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 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 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de julio de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 12 de febrero de 2019, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en nulidad de contrato de venta de inmueble y desalojo incoada por Bartola Rosa Cruz, contra Rosanna Arelis Rubio, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 27 de diciembre de 2007, la sentencia núm. 00823, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** SE RECHAZAN los incidentes planteados por la parte demandada, descritos en esta sentencia, por los motivos que constan en la misma; **SEGUNDO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la demanda en nulidad de contrato de venta de inmueble y desalojo interpuesta por la señora BARTOLA ROSA CRUZ en contra de la señora ROSANNA ARELIS RUBIO, y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones de la demandante por ser justas y reposar en prueba legal; **TERCERO:** SE DECLARA la nulidad radical y absoluta del contrato de venta intervenido entre las señoras BRAUDILIA MARTÍNEZ y ROSANNA ARELIS RUBIO, por los motivos antes expuestos, sobre el inmueble siguiente: ‘Apartamento 2-C, edificio No. 12 Tipo MHV, del proyecto habitacional Villa Juana-Villa Consuelo, de esta ciudad’, y en consecuencia SE ORDENA el desalojo de la señora ROSANNA ARELIS RUBIO de dicho inmueble; **CUARTO:** SE DECLARA buena y válida la venta del referido inmueble, suscrita por el ESTADO DOMINICANO, a favor de la señora BARTOLA ROSA CRUZ, y en consecuencia se RECONOCE a esta última como única y legítima propietaria del inmueble en cuestión, por los motivos expuestos; **QUINTO:** SE CONDENA a la señora ROSANNA ARELIS RUBIO, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de los DRES. OCTAVIO ROQUE RUBIO y ISIDRO ANTONIO ROSARIO BIDÓ, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, Rosanna Arelis Rubio interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 190-2008, de fecha 20 de febrero de 2008, instrumentado por el ministerial José Miguel Lugo Adames, alguacil de estrados del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 387, de fecha 8 de julio de 2009, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE, en la forma, el recurso de alzada deducido por la señora ROSANNA ARELIS RUBIO, contra la sentencia No. 00823, relativa al expediente No. 038-2006-01161, de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil siete (2007), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del D. N. (Quinta Sala), por estar dentro del plazo que señala la ley y ser correcto en la modalidad de su diligenciación; **SEGUNDO:** REVOCA, en todas sus partes la sentencia No. 00823, relativa al expediente No. 038-2006-01161, de fecha veintisiete (27) de diciembre de dos mil siete (2007), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del D. N. (Quinta Sala), por las razones antes expuestas; **TERCERO:** Se declara INADMISIBLE la demanda inicial por falta de calidad de la demandante; **CUARTO:** CONDENA a la señora BARTOLA ROSA CRUZ, al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho de los Dres. Juan Ramón Martínez Rodríguez y Leandro Antonio Labour Acosta, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, el siguiente medio de casación: “**Único Medio:** Desconocimiento del Derecho de Propiedad que tiene Categoría Constitucional”;

Considerando, que previo a ponderar la violación denunciada, es preciso resumir las circunstancias procesales referidas en la decisión atacada, en los cuales se hace constar que: 1) en fecha 20 de octubre de 1987, la Dirección General de Bienes Nacionales vende a Braudilia Martínez el apartamento núm. 2-C del edificio núm. 12, tipo MHV, correspondiente al proyecto habitacional Villa Juana-Villa Consuelo; 2) en fecha 14 de agosto de 1992, Braudilia Martínez vende a Rosanna Arelis Rubio y Diderot Mateo Brito el mencionado inmueble; 3) en fecha 30 de julio de 2002, fue suscrito un contrato tripartito entre el Estado Dominicano, Braudilia Martínez y Bartola Rosa Cruz, en el cual el Estado aceptó la transferencia del inmueble a favor de la última, cumpliendo ésta con la obligación de pago

total a favor del Estado Dominicano, por lo que en fecha 5 de diciembre de 2003 fue suscrito un nuevo contrato en el cual, el Estado Dominicano vende el mencionado inmueble a Bartola Rosa Cruz; 4) en fecha 1 de diciembre de 2006, Bartola Rosa Cruz demandó en nulidad de contrato de venta a Rosanna Arelis Rubio, respecto a la venta realizada a su favor por Braudilia Martínez sobre el inmueble objeto de la litis; 5) apoderada de dicha demanda la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, acogió la referida acción y declaró la nulidad del contrato de venta suscrito entre Braudilia Martínez y Rosanna Arelis Rubio, ordenó el desalojo de esta última del apartamento vendido y validó la venta realizada por el Estado Dominicano y Bartola Rosa Cruz, mediante la sentencia núm. 00823, de fecha 27 de diciembre de 2007; 6) no conforme con la referida sentencia, Rosanna Arelis Rubio interpuso un recurso de apelación en su contra, con motivo de la cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, acogió el señalado recurso, revocó la sentencia de primer grado, y declaró inadmisibile la demanda en nulidad de contrato de venta por falta de calidad de la demandante por no haber intervenido en el contrato del cual se solicita la nulidad, mediante la sentencia objeto del recurso de casación que nos ocupa;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio de casación la recurrente alega una violación a su derecho de propiedad, establecido en la Constitución, sustentada en que ser o no parte de una convención no le resta calidad para reclamar su propiedad, cuando su derecho ha sido vulnerado; que no es cierto que un legítimo propietario no puede demandar la nulidad de una convención, por no haber sido parte de ella, a pesar de dicha venta tener por objeto el mismo inmueble y le sea opuesta, ya que no ha podido tomar posesión de su propiedad;

Considerando, que sobre el aspecto impugnado relativo a la calidad de Bartola Rosa Cruz, ahora recurrente para perseguir la nulidad del contrato de venta suscrito por Braudilia Martínez y Rosanna Arelis Rubio Reyes, la alzada emitió los motivos que a continuación se consignan: "(...) que de conformidad con el orden lógico procesal, ahora esta corte procederá a pronunciarse sobre el medio de inadmisión fundado en la falta de calidad de la parte recurrida, que al examinar el contrato de venta cuya nulidad se demanda hemos podido comprobar que ciertamente la señora Bartola Rosa Cruz no fue parte en dicho contrato por lo que procede acoger el medio de inadmisión propuesto;

Considerando, que el fallo impugnado revela que la jurisdicción de alzada estableció la falta de calidad e interés de la demandante original, actual recurrente, justificado en que no había formado parte del contrato cuya nulidad requiere; que en relación con los efectos que despliegan los contratos respecto de las personas que intervienen en su formación y sus efectos frente a los terceros, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que la característica fundamental del contrato es la eficacia de su fuerza obligatoria frente a quienes han consentido en celebrarlo, consecuencia derivada de las previsiones del artículo 1165 del Código Civil, que consagra el principio de la relatividad de los contratos, según el cual sus efectos se desarrollan, por regla general, entre las partes que han participado en su celebración, no produciendo derechos ni generando obligaciones frente a los terceros, cuya voluntad no ha concurrido a formar la convención, salvo los casos en que se admite la intervención eficaz de un tercero en ese ámbito sinalagmático ajeno a él dada su vinculación con alguna de las partes, tal es el caso previsto por el artículo 1121 del Código Civil, o cuando una norma jurídica le permite aprovecharse de la existencia de dicha convención, encontrándose en nuestro ordenamiento variadas casuísticas, dentro de las cuales se pueden citar la figura de la novación o la subrogación;

Considerando, que partiendo de esta última reflexión, ha de entenderse que debe aceptarse en casos excepcionales, que las convenciones jurídicas entre partes dispensan en sus efectos a cierta categoría de terceros que no les son completamente extrañas, por lo que les asiste legitimación procesal para discutir en el ámbito del proceso los hechos y actos que lesionan sus intereses, a condición, desde luego, de no pretender con ello extender en su provecho las obligaciones que han acordado los contratantes para sí;

Considerando, que conforme con la definición general de terceros en el contrato se entienden todos aquellos que son extraños o ajenos al acto jurídico, sin embargo, siguiendo las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil, la calidad de terceros puede ser relativa, refiriéndose a aquellos que no siendo parte pueden invocar derechos y deducir consecuencias de dicha convención, tal es el caso de los indicados en el artículo 1121, y los terceros absolutos considerados por la doctrina francesa como *penitus extranei*, es decir, todas aquellas personas

ajenas al acto jurídico y que no tienen vinculación alguna con las partes;

Considerando, que las excepciones legales al principio de la relatividad de los contratos han sido ampliadas por la doctrina jurisprudencial sustentada en que es innegable que el contrato crea una situación jurídica cuyos efectos pueden alcanzar a terceros y en ese escenario la jurisprudencia ha exceptuado otros terceros permitiendo, en determinados casos, su intervención en un proceso cuyo objeto sea ese círculo contractual, en esa labor jurisprudencial ha establecido que las compañías aseguradoras no pueden ser consideradas *penitus extranei* en el contrato de seguro; tampoco pueden ser considerados *penitus extranei* los terceros acreedores hipotecarios de inmuebles objeto de venta con posterioridad, pudiendo deducir respecto al inmueble los medios de derecho que entiendan de interés; igualmente no pueden ser considerados *penitus extranei* al propietario de un inmueble que demanda la nulidad de un contrato de alquiler suscrito sobre el inmueble de su propiedad, en cuya convención no participó ni ha otorgado su consentimiento, por afectar directamente su derecho de propiedad;

Considerando, que siguiendo la línea jurisprudencial en el caso examinado, al fundamentar la recurrente, Bartola Rosa Cruz, su acción en nulidad del contrato de venta suscrito en fecha 14 de agosto de 1992, por Braudilia Martínez y Rosanna Arellis Rubio, en que ella es la propietaria del inmueble cuya comercialización se efectuó, y que dicha convención transgredió su legítimo derecho de propiedad, resulta evidente que dicho contrato de venta le perjudica, puesto que ciertamente no ha podido ejercer cabalmente su derecho de propiedad, en cuanto a ocupar el inmueble, producto del señalado contrato, en cuyo caso por tratarse de un tercero relativo, quedaba en consecuencia investida de calidad para perseguir la nulidad de la convención que afectaba sus intereses; motivos por los cuales, la alzada incurrió en el vicio denunciado, por lo que procede acoger el presente recurso de casación y casar el fallo impugnado;

Considerando, que procede condenar a la parte recurrida al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 387, de fecha 8 de julio de 2009, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se reproduce en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a Rosanna Arellis Rubio, parte recurrida, al pago de las costas y ordena su distracción a favor de los Dres. Isidro Antonio Rosario Bidó y Octavio Roque Bidó, abogados de la parte recurrente.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2019, años 176º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, 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.

www.poderjudici