Sentencia impugnada:	Cمmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Francisco de Macorيs, del 31 de agosto de 2009.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Tefilo Garcيa Alcمntara.
Abogado:	Dr. ٭ngel de Jess Torres Alberto.
Recurridos:	Ayuntamiento Municipal de Nagua y Junta del Distrito Municipal de San José de Matanzas.
Abogados:	Licdos. Juan Antonio Fernمndez P. y Francisco Antonio Fernمndez P.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pblica del 27 de septiembre de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la Repblica, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, dicta en audiencia pblica la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casacin interpuesto por Tefilo Garcيa Alcمntara, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral nm. 071-0001616-6, domiciliado y residente en la carretera Nagua a Sمnchez, kilmetro 1, de la ciudad de Nagua, provincia Marيa Trinidad Sمnchez, contra la sentencia nm. 105-09, de fecha 31 de agosto de 2009, dictada por la Cمmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Francisco de Macorيs, cuyo dispositivo se copia mس adelante;

Oيdo al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oيdo el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la Repblica, el cual termina: “Que procede rechazar, el recurso de casacin interpuesto por Tefilo Garcيa Alcantara, contra la sentencia civil No. 105-09, de fecha 31 de agosto de 2009, dictada por la Cمmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Francisco de Macorيs”;

Visto el memorial de casacin depositado en la Secretarيa General de la Suprema Corte de Justicia, el 16 de octubre de 2009, suscrito por el Dr. ٭ngel de Jess Torres Alberto, abogado de la parte recurrente, Tefilo Garcيa Alcمntara, en el cual se invocan los medios de casacin contra la sentencia impugnada;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretarيa General de la Suprema Corte de Justicia, el 1ro. de diciembre de 2009, suscrito por los Lcdos. Juan Antonio Fernمndez P. y Francisco Antonio Fernمndez P., abogados de la parte recurrida, Ayuntamiento Municipal de Nagua y la Junta del Distrito Municipal de San José de Matanzas;

Vistos, la Constitucin de la Repblica, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la Repblica Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley nm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley nm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artيculos 1, 20 y 65 de la Ley nm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley nm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pblica del 27 de octubre de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernمndez Machado,

asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 25 de septiembre de 2017, 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 s يsmismo, y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernلndez Gmez y Pilar Jiménez Ortiz, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberacin y fallo del recurso de casacin de que se trata, de conformidad con la Ley nm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artيculo 2 de la Ley nm. 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) que con motivo de una demanda en nulidad de contrato de arrendamiento, desalojo, daos y perjuicios y lanzamiento de lugar interpuesta por el seor Tefilo Garcيa Alcلntara, contra la compaيa Brugal y Co. C. por A., la Clmara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de Marيa Trinidad Slnchez, dict en fecha 14 de julio de 2006, la sentencia civil nm. 454, la cual no se encuentra depositada en el expediente, ni su dispositivo figura transcrito por la corte; b) la Clmara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de Marيa Trinidad Slnchez, dict en fecha 14 de julio de 2006, la sentencia incidental nm. 06-2006, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **PRIMERO**: Rechaza las conclusiones incidentales vertidas por la parte demandada, y a las que se adhirieron el ayuntamiento Municipal de Nagua, la Junta Municipal de San José de Matanzas y las partes intervinientes, por improcedentes y mal fundadas, conforme a las motivaciones de la presente sentencia; **SEGUNDO**: Condena a la entidad BRUGAL & COMPAحA, C. X A., al AYUNTAMIENTO DE MUNICIPAL DE NAGUA, a la JUNTA MUNICIPAL DE SAN JOS ّDE MATANZAS, y a las partes intervinientes, al pago de las costas del incidentales (sic), y ordena su distraccin a favor y provecho del DR. ءNGEL DE JESع TORRES ALBERTO y de la LCDA. CELSA GONZءLES (sic) MARTحNEZ, quienes afirman haber4las avanzado en su mayor parte; c) con motivo de la procedencia o no de la reapertura de los debates, sometida por el seor Tefilo Garcيa Alcلntara y no conforme con dicha decisin, la compaيa Brugal & Co., C. por A., interpuso formal recurso de apelacin contra la sentencia antes indicada mediante, acto nm. 47, de fecha 31 de enero de 2007, instrumentado por el ministerial Marvisn Fernلndez de la Cruz, alguacil de estrados de la Clmara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Marيa Trinidad Slnchez, siendo resuelto la reapertura de los debates y dicho recurso mediante la sentencia civil nm. 105-09, de fecha 31 de agosto de 2009, dictada por la Clmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Francisco de Macorيs, ahora impugnada cuyos dispositivos copiados textualmente son los siguientes: *"ع*NICO*: Rechaza la reapertura de los debates intentada por el se□or TEسFILO GARCحA ALCءNTARA por ser la misma improcedente;* ***PRIMERO****: Declara regular y vلlida en cuanto a la forma la demanda en nulidad de contrato de arrendamiento, da□os y perjuicios, desalojo y lanzamiento de lugar intentada por el se□or TEسFILO GARCحA ALCءNTARA, en contra de el (sic) AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE NAGUA; LA JUNTA MUNICIPAL DE SAN JOS ّDE MATANZA Y LA COMPAحA BRUGAL & CO., C. POR A., por ser hecha de conformidad con la ley procesal de la materia;* ***SEGUNDO****: En cuanto al fondo la Corte, actuando por autoridad propia, rechaza en todas sus partes las conclusiones del demandante se□or TEسFILO GARCLA ALCءNTARA, consecuencia, acoge las conclusiones de las partes demandada e intervinientes voluntarios AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE NAGUA; LA JUNTA MUNICIPAL DE SAN JOS ّDE MATANZA Y LA COMPAحA BRUGAL & CO., C. POR A. y declara la inadmisible la demanda en nulidad de contrato de arrendamiento, da□os y perjuicios, desalojo y lanzamiento de lugar intentada por el se□or Te□filo Garcيa Alcantara, en contra del AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE NAGUA; LA JUNTA MUNICIPAL DE SAN JOS ّDE MATANZA Y LA COMPAحA BRUGAL & CO., C. POR A., por falta de calidad e interés de la parte demandante;* ***TERCERO****: Condena al demandante TEسFILO GARCحA ALCءNTARA, al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracci□n a favor de los abogados DRES. RAFAEL ANTONIO REYES PّREZ, J. S. HERIBERTO DE LA CRUZ VELOZ y los LICDOS. JUAN ANT. FERNءNDEZ, FRANCISCO ANT. FERNءNDEZ y PEDRO BALDERA GERMءN, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte o totalidad";*

Considerando, que por el correcto orden procesar, es preciso ponderar en primer lugar la pretensin incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, aduciendo que la parte recurrente no especifica en su memorial de casacin los medios en que sustenta su recurso; que en este sentido un estudio del memorial que contiene el recurso de casacin de que se trata, permite establecer que, a pesar de que el recurrente ciertamente

no individualiza los medios en que sustenta su recurso de casacin con los epgrafes habituales, esto no es bice en el caso que nos ocupa para extraer del desarrollo del referido memorial los vicios que atribuye a la sentencia impugnada, por lo que los argumentos justificativos del medio de inadmisin carecen de procedencia, en tal razn se desestiman;

Considerando, que en el desarrollo de su memorial de casacin, en el tercer aspecto de los vicios denunciados, analizado con prelacin por convenir a la solucin del asunto, el recurrente alega, que contrario a lo motivado por la corte *a qua,* posee calidad e interés, toda vez que lo que pretende con su accin es proteger su derecho de propiedad frente a un contrato suscrito entre personas que carecen de derecho sobre el inmueble objeto del contrato, por lo que no puede permitir que un tercero arriende un inmueble de su propiedad sin su autorizacin;

Considerando, que es oportuno describir los siguientes elementos fcticos que envuelven el caso, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: **a)** que el seor Tefilo Garca Alcntara, demand en nulidad de contrato, desalojo y reparacin de daos y perjuicios, al Ayuntamiento Municipal de Nagua, la Junta Municipal de San José de Matanzas y la entidad Brugal & Ca., C. por A., sustentado en que le compr en fecha 22 de abril de 1972, al seor Ricardo de la Cruz, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya nulidad persigue, suscrito por parte de los organismos municipales citados en beneficio de la entidad Brugal & Ca., C. por A.; b) la Cmara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Mara Trinidad Snchez, apoderada de la demanda dict la sentencia nm. 06-2006, en fecha 14 de julio de 2006, por la cual rechaz las conclusiones incidentales presentadas por los demandados; c) no conforme con dicha decisin los entonces demandados, Ayuntamiento Municipal de Nagua, la Junta Municipal de San José de Matanzas y la entidad Brugal & Ca., C. por A., interpusieron recurso de apelacin, en el curso del cual solicitaron la inadmisibilidad de la demanda por falta de calidad e interés del demandante original Tefilo Garca; d) la Cmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Francisco de Macors, mediante sentencia nm. 147, de fecha 8 de diciembre de 2008, revoc la sentencia recurrida y se avoc al fondo de la demanda, fijando por auto, a solicitud de parte, una prxima audiencia en la que fueron presentadas conclusiones, entre las cuales los recurrentes ratificaron la solicitud de inadmisibilidad de la demanda original; e) finalmente, mediante sentencia nm. 105-09, de fecha 31 de agosto de 2009, la corte *a qua,* acogi la inadmisibilidad planteada por la parte recurrente, en consecuencia, declar inadmisible la demanda por falta de calidad e interés, fallo que ahora es recurrido en casacin;

Considerando, que el estudio de la decisin impugnada pone de manifiesto que la corte *a qua*, para declarar inadmisible la demanda original se sustent en los motivos que se transcriben a continuacin: "Que el estudio de los documentos depositados, la corte ha podido comprobar que no fue depositado el contrato de arrendamiento entre los Ayuntamientos y la compaa Brugal, pero esto no fue un punto controvertido entre las partes ya que ambas admiten la existencia de dicho contrato y las partes que suscribieron el mismo. Que tampoco ha sido controvertido el hecho de que el demandante no form parte de este contrato. Que sera imposible desasociar la calidad del interés, puesto que todo el que tiene interés en el ejercicio de la accin tiene calidad y porque solo tiene calidad en el ejercicio de la accin el que tiene interés, que respecto a la relatividad de las convenciones, el artculo 1165 del Cdigo Civil dominicano establece que: "Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a terceros, ni le aprovechan". Que el caso de la especie, tiene como objeto la nulidad de contrato de arrendamiento solicitada por el seor Tefilo Garca Alcntara, contrato en el cual este no intervino como parte, lo que lleva a concluir a este tribunal, que resulta evidente que, el demandante, al no haber formado parte del contrato suscrito entre los Ayuntamientos del Municipio de Nagua y la Junta Municipal de Matanza, con la compaa Brugal, Co, C. por A. siendo estas las nicas personas con calidad e interés respecto de la convencin realizada entre ellos, pero nunca la parte accionante, por todo lo cual procede concluir que la parte demandante no tiene la calidad ni el interés necesario para accionar en justicia" *(sic)*;

Considerando, que el fallo impugnado revela que la jurisdiccin de alzada estableci la falta de calidad e interés del demandante, actual recurrente, justificado en que no haba formado parte del contrato cuya nulidad requiere; que respecto a los efectos que despliegan los contratos, respecto a las personas que intervienen en su formacin y sus efectos frente a los terceros, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que la caracterstica fundamental del contrato es la eficacia de su fuerza obligatoria frente a quienes han consentido en celebrarlo, consecuencia

derivada de las previsiones del artيculo 1165 del Cdigo Civil, que consagra el principio de la relatividad de los contratos, segn el cual sus efectos se despliegan, por regla general, entre las partes que han participado en su celebracin, no produciendo derechos ni generando obligaciones frente a los terceros, cuya voluntad no ha concurrido a formar la convencin, salvo los casos en que se admite la intervencin eficaz de un tercero en ese mbito sinalagmtico ajeno a él dada su vinculacin con alguna de las partes, tal es el caso previsto por el artيculo 1121 del Cdigo Civil, o cuando una norma jurيdica le permite aprovecharse de la existencia de dicha convencin, encontrndose en nuestro ordenamiento variadas casuيsticas, dentro de las cuales se pueden citar la figura de la novacin o la subrogacin;

Considerando, que partiendo de esta ltima reflexin, ha de entenderse que debe aceptarse, en casos excepcionales, que las convenciones jurيdicas entre partes dispensan en sus efectos a cierta categorيa de terceros que no le son completamente extraos, por lo que les asiste legitimacin para discutir en el mbito del proceso los hechos y actos que lesionan sus intereses, a condicin, desde luego, de no pretender con ello extender en su provecho las obligaciones que han acordado los contratantes para sي;

Considerando, que conforme a la definicin general de terceros en el contrato se entienden todos aquellos que son extraos o ajenos al acto jurيdico, sin embargo, siguiendo las disposiciones del artيculo 1165 del Cdigo Civil la calidad de terceros puede ser relativa, refiriéndose a aquellos que no siendo parte pueden invocar derechos y deducir consecuencias de dicha convencin, tal es el caso de los indicados en el artيculo 1121, y los terceros absolutos considerados por la doctrina francesa como *penitus extranei,* es decir, todas aquellas personas ajenas al acto jurيdico y que no tienen vinculacin 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 situacin jurيdica cuyos efectos pueden alcanzar a terceros y en ese escenario la jurisprudencia a exceptuado otros terceros permitiendo, en determinados casos, su intervencin en un proceso cuyo objeto sea ese cيrculo contractual, en esa labor jurisprudencial ha establecido que las compaيas aseguradoras no pueden ser consideradas *penitus extranei* toda vez que "al estar el seguro de responsabilidad civil concebido como una técnica de proteccin al patrimonio del asegurado, dicho seguro constituye un medio de preservar la indemnizacin de la o las vيctimas de los daos causados por el asegurado; que, si bien la puesta en funcionamiento de estos seguros provienen esencialmente de las relaciones entre el asegurador y el asegurado, también es indiscutible que los mismos necesariamente tienden a afectar a un tercero, la vيctima del dao, y es quien a la postre resulta protegido en sus derechos; que, en consecuencia, en los contratos de seguros para cubrir la responsabilidad civil del asegurado, el principio de la relatividad de los contratos establecida en el artيculo 1165 del Cdigo Civil, carece de aplicacin[1]; 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 entienda de interés, al respecto ha juzgado esta jurisdiccin que "en virtud de las disposiciones del artيculo 2114 del Cdigo Civil, la hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que estn afectados al cumplimiento de una obligacin que por su naturaleza indivisible subsiste por entero sobre todos los inmuebles gravados y los siguen en cualesquiera manos a que pasen; que, igualmente, el artيculo 2166 del mismo Cdigo dispone que los acreedores que tienen privilegios o hipotecas inscritas sobre un inmueble, tiene siempre accin sobre éste, cualquiera que sea su dueo, para que se les coloque y pague, segn el orden de sus créditos o inscripciones; que si Felipe Lahoz Ariza inscribi el indicado gravamen, como se ha manifestado con anterioridad, con antelacin a que el inmueble sobre el cual recae dicha carga, pasara a ser propiedad de la hoy recurrente, el hecho de que esa hipoteca subsista, est sustentado en lo previsto en los indicados artيculos 2114 y 2166 del Cdigo Civil[2];

Considerando, que siguiendo la lيnea jurisprudencial se proceder en la especie examinada, a incluir otra excepcin al principio derivada de la calidad e interés del propietario de un inmueble a demandar la nulidad de un contrato de alquiler suscrito sobre el inmueble de su propiedad, en cuya convencin no particip ni ha otorgado su consentimiento, por afectar directamente su derecho de propiedad;

Considerando, que el conflicto que gener la accin que culmin con la sentencia recurrida en casacin, se deriva de una operacin contractual realizada por el Ayuntamiento Municipal de Nagua y la Junta del Distrito Municipal de

San José de Matanzas, en la cual otorgan en arrendamiento a favor de la entidad Brugal C□a. C. por A., una porci□n de terreno denominada “Poza de Bojolo”, que sostiene el demandante original, ahora recurrente, Te□filo Garc□a Alc□ntara, es de su propiedad conforme contrato de venta de fecha 22 de abril de 1972, suscrito en su beneficio por el se□or Ricardo de la Cruz, antiguo propietario y que consta en la sentencia recurrida que le fue aportado a la corte *a qua*; que es preciso en este sentido establecer que, conforme lo instituye el art□culo 544 del C□digo Civil, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo m□s absoluto, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y reglamentos; que dicho derecho est□ protegido por la Constituci□n de la Rep□blica en su art□culo 51, el cual dispone que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una funci□n social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposici□n de sus bienes”; que la propiedad es un derecho oponible a los dem□s (*erga omnes*), quienes est□n obligados a respetar el dominio del propietario que es perpetuo y absoluto, aunque la ley impone limitaciones en orden al respeto de los intereses de terceros o del bien com□n; y exclusivo porque solo el propietario tiene la facultad de usar, gozar y disponer de él con exclusi□n de los dem□s;

Considerando, que fundamentada la demanda original interpuesta por el hoy recurrente, se□or Te□filo Garc□a Alc□ntara, en un alegado derecho de propiedad derivado de los derechos inmobiliarios de su alegado vendedor, se□or Ricardo de la Cruz, siendo la propiedad un derecho protegido constitucionalmente seg□n referimos precedentemente, dichas pretensiones, sean procedentes o no, le ata□e a la contestaci□n de fondo determinarlo, en consecuencia, surge en su favor una excepci□n a la regla de la relatividad de los contratos que aplic□ la corte *a qua* para declarar inadmisible el recurso de apelaci□n, por lo que su calidad e interés para interponer dicha litis queda claramente comprobada, de lo cual resulta evidente que dicho se□or aunque no figura como parte del contrato cuya nulidad persigue, no puede ser considerado como un extra□o en la operaci□n jur□dica intervenida entre los demandados originales, ahora recurridos, lo que indudablemente pone a los jueces en la obligaci□n de comprobar los fundamentos de las pretensiones de fondo; por lo que al fallar como lo hizo y establecer la falta de calidad e interés del se□or Te□filo Garc□a Alc□ntara, para demandar la nulidad del contrato de arrendamiento en discusi□n, la corte *a qua,* incurri□ en el vicio denunciado por la parte recurrente en el aspecto que se examina;

Considerando, que, por consiguiente, resulta procedente casar la sentencia recurrida y enviar el asunto a otro tribunal, en raz□n de que el objeto del env□o del asunto, después de casada una sentencia, es que ese tribunal decida sobre los puntos pendientes por resolver.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia n□m. 105-09, de fecha 31 de agosto de 2009, dictada por la C□mara Civil y Comercial de la Corte de Apelaci□n del Departamento Judicial de San Francisco de Macor□s; cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y env□a el asunto por ante la C□mara Civil y Comercial de la Corte de Apelaci□n del Departamento Judicial de la Vega, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

As□ ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casaci□n, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzm□n, en su audiencia p□blica del 27 de septiembre de 2017, a□os 174 □de la Independencia y 155 □de la Restauraci□n.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los se□ores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia p□blica del d□a, mes y a□o en él expresados, y fue firmada, le□da y publicada por m□, Secretaria General, que certifico.