

SENTENCIA DEL 18 DE JULIO DEL 2007, No. 7

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 8 de marzo del 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Abogados: Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y Licdos. Roberto González Ramón y José la Paz Lantigua Balbuena.

Recurrido: Ramón Eduardo Gómez Lora.

Abogados: Dres. Radhamés Aguilera Martínez y Gloria María Peguero Concepción.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 18 de julio de 2007.

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 la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, con asiento social y establecimiento principal en el Edificio ADAP, sito en la calle "Castillo" Esq. "San Francisco" de la ciudad de San Francisco de Macorís, República Dominicana, entidad organizada de conformidad con las disposiciones de la Ley núm. 5897 del 14 de mayo del año 1962, y sus modificaciones, representada por el Lic. Danilo Francisco Antonio Polanco Hernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0098880-1, en su calidad de Director-Gerente General de la institución, domiciliado y residente en la ciudad de San Francisco de Macorís, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, el 8 de marzo de 2002, 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, el cual termina así:

"Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto por la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, contra la sentencia civil No. 054-02 de fecha 8 de marzo del año 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 23 de abril de 2002, suscrito por el Dr. Pascasio Antonio Olivares Betances y los Licdos. Roberto González Ramón y José la Paz Lantigua Balbuena, abogados de la parte 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 25 de mayo de 2004, suscrito por los Dres. Radhamés Aguilera Martínez y Gloria María Peguero Concepción, abogados de la parte recurrida Ramón Eduardo Gómez Lora;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 12 de enero de 2005, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere revelan lo siguiente: a) que en ocasión de una demanda civil en reparación de daños y perjuicios

incoada por el actual recurrido contra la recurrente, la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte dictó el 5 de junio del año 2001 una sentencia con el dispositivo siguiente: "**Primero:** Ratifica el defecto por falta de concluir en contra de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; **Segundo:** Declara buena y válida la presente demanda en daños y perjuicios en contra de la demandada Asociación de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por ser hecha en tiempo hábil y de conformidad con los procedimientos de la materia; **Tercero:** Condena a la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda a pagar como justa reparación por los daños materiales y morales causado al señor Ramón Eduardo Gómez, la suma de quinientos mil pesos oro (RD\$500,000.00); **Cuarto:** Condena a la parte demandada al pago de los intereses de la referida suma a partir de la demanda en justicia; **Quinto:** Condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en favor de los abogados Dres. Gloria Peguero Concepción y Radhames Aguilera Martínez; **Sexto:** Comisiona al ministerial Pedro López, Alguacil de Estrados de la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, para la notificación de la presente sentencia; **Séptimo:** Ordena la ejecución provisional y sin prestación de fianza de la presente sentencia"; y b) que sobre recursos de apelación principal e incidental intentados contra esa decisión, la Corte a-qua decidió, como consta en el dispositivo del fallo hoy atacado, lo siguiente: "**Primero:** Declara regular y válido los recursos de apelación principal hecho por el Dr. Ramón Eduardo Gómez Lora e incidental por la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en cuanto a la forma ordenando su fusión para mejor administración de justicia; **Segundo:** En cuanto al fondo acoge el recurso de apelación principal en contra del ordinal tercero de la sentencia núm. 443 de fecha 5 de junio del 2001 dictada por la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, incoado por el Dr. Ramón Eduardo Gómez Lora y en consecuencia; **Tercero:** Ordena la modificación de dicho ordinal para que en vez de quinientos mil pesos (RD\$500,000.) la indemnización sea por la suma de diez millones de pesos (RD\$10,000,000) como justa reparación de los daños y perjuicios morales y materiales sufridos por el Dr. Ramón Eduardo Gómez Lora; **Cuarto:** Rechaza el recurso de apelación incidental por la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por improcedente e infundado; **Quinto:** Declara inadmisibles la intervención voluntaria hecha por Regalos S. A., por ser violatorio al artículo 466 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Sexto:** Condena a la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos para la Vivienda y Regalos S. A., al pago de las costas del procedimiento con distracción en provecho del Dr. Radhames Aguilera Martínez, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que la parte recurrente propone los medios de casación siguientes: "**A)** Violación y/o desconocimiento de las disposiciones de orden público que prevén los artículos 225, 226, 227 al 34 (sic) de la Ley núm. 1542, del 7 de noviembre de 1947, y sus modificaciones, sobre Registro de Tierras; **B)** Falta de base legal; **C)** Desnaturalización de los hechos y falsa aplicación del derecho; **D)** Omisión de estatuir a conclusiones formales; **E)** Violación a los artículos 1101, 1125, 1134, 1135 del Código Civil, y 188 de la Ley núm. 1542, del 7 de noviembre del 1947, y sus modificaciones; **F)** Contradicción de motivos y la parte dispositiva, que constituye una violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil"; Considerando, que los medios B) y C) planteados en la especie, cuyo examen se hace en conjunto y de manera prioritaria por así convenir a la solución del caso, se refieren, en

síntesis, a que en un informe del Registrador de Títulos del Distrito Nacional, se comprueba que el acto de venta entre Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra de Núñez, de una parte, y el Dr. Ramón Eduardo Gómez Lora, de la otra parte, ahora recurrido, quien recibió el inmueble vendido libre de cargas y gravámenes, "fue depositado y recibido en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el 9 de julio del año 1997, lo cual equivale a la inscripción, no como se ha pretendido darle un alcance y consecuencias que no tiene", atribuyéndole "negligencia, inobservancia e imprudencia a un empleado que laboraba en esa dependencia bajo la dirección y dominio de dicho Registro de Títulos, por lo que un tercero, como lo es la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, no puede ser perjudicada injustamente por la falta del Registrador; que la Corte a-qua, dice la recurrente, declaró que dicha entidad "no cumplió su obligación, pero sin prueba alguna de qué persona trabajara para ésta en el Registro de Títulos del Distrito Nacional", por lo que "la negligencia o imprudencia del Registrador de Títulos no se le puede imputar a la Asociación Duarte..., quien es la más interesada en asegurar su crédito"; que, en efecto, la Corte a-qua, expresa la recurrente, ignora "la documentación que tramitó la Asociación Duarte... el día nueve (9) de julio del año 1997, con el depósito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en virtud del contrato tripartito de venta con préstamo hipotecario de fecha 25 de junio del año 1997...", suscrito entre Jaime Núñez Cosme y su esposa Gladys Altagracia Guerra de Núñez, como vendedores, el Dr. Gómez Lora, como comprador, y dicha Asociación Duarte como prestamista y acreedora hipotecaria; que la sentencia atacada "tiene una incompleta exposición de los hechos, cuando omite ... el depósito oportuno del contrato de préstamo tripartito hecho por la Asociación ... en el Registro de Títulos..."; que, además, se desnaturalizó dicho contrato al interpretarlo mal, "dándole un sentido y alcance que no tiene", al expresar que la Asociación Duarte retuvo los Certificados de Título y que "inscribió tardíamente"; que, por otra parte, "no basta que el juzgador exprese en su sentencia que hubo falta, daño y causalidad, sin dar razones valederas en cada caso", como ha ocurrido en la especie; que, en fin, "con la motivación deficiente e inadecuada que contiene la sentencia recurrida, no le permite a esa honorable Suprema Corte de Justicia verificar si en este caso la ley fue bien o mal aplicada...", concluyen las argumentaciones de la parte recurrente; Considerando, que la Corte a-qua estableció como hechos fundamentales del presente proceso, entre otros, que a): el 25 de junio de 1997 los esposos Jaime Núñez Cosme y Gladys Altagracia Guerra de Núñez transfirieron, por venta, libre de cargas y gravámenes al hoy recurrido un determinado inmueble, en cuya negociación intervino como prestamista de parte del precio la Asociación Duarte ahora recurrente, asumiendo ésta la calidad de acreedor hipotecario, b): que la inscripción de dicha venta, hecha con el núm. 1814, folio 454, libro de inscripción núm. 159, "fue realizada un año después de la venta porque el señor Fernando Mañón, que hacía los trabajos de la Asociación Duarte... retardó el trabajo en el libro de anotaciones y además impidió la publicidad del sistema, por lo que la hipoteca inscrita (sic) por la Asociación Duarte...se hizo tardíamente"; que en fecha 5 de marzo de 1998, un tercero acreedor de los referidos vendedores "logró inscribir una hipoteca judicial sobre el inmueble de que se trata, siendo éste adjudicado el 30 de junio de 1998..."; Considerando, que la sentencia cuestionada expone en su motivación, además, que la actual recurrente "en el contrato tripartito suscrito, se comprometió a retener el o los certificados de títulos (duplicado del dueño) que guarden relación con éste préstamo, recibiendo de manos de su deudor Dr. Ramón Eduardo Gómez Lora la suma de ciento treinta mil pesos oro (RD\$130,000.00), para realizar la inscripción de la venta e hipoteca en primer rango sobre el inmueble dado en garantía" y que, "evidentemente hubo negligencia de la persona encargada de tramitar dichas diligencias"; que, sigue expresando el fallo atacado, la entidad

hoy recurrente "no ha demostrado con ningún documento haber solicitado dichas inscripciones"; que "la señalada negligencia es una falta imputable a la Asociación Duarte... y no al Registrador de Títulos..., ya que la violación a la obligación de hacer (realizando la inscripción) a la cual estaba comprometida ocasionó daños y perjuicios a su deudor Dr. Ramón E. Gómez Lora...";

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y del expediente formado en ocasión de la presente controversia judicial, el cual reposa en esta jurisdicción casacional, pone de relieve que la apreciación o interpretación de los hechos capitales retenidos por la Corte a-qua, no se corresponde con la naturaleza jurídica y alcances contractuales de los documentos y circunstancias presentes en el caso, por cuanto, por una parte, el supuesto compromiso puesto a cargo de la Asociación Duarte de retener el o los certificados de títulos, "para realizar la inscripción de la venta e hipoteca...", se trata en realidad de una autorización pura y simple por parte del deudor de hacer tal retención, "para mayor protección de sus documentos", sin referencia alguna a la recepción de sumas de dinero a fines del registro inmobiliario de la venta, según se desprende del contrato que tuvo a su disposición la Corte a-qua; que, por otra parte, en el hipotético caso de que en verdad la Asociación Duarte asumiera esa obligación y recibiera dinero del ahora recurrido para inscribir la compra-venta e hipoteca en cuestión, el contrato de préstamo de referencia, no obstante, contiene estampado un sello gomígrafo del Registro de Títulos del Distrito Nacional, haciendo constar que la inscripción se realizó con el núm. 1814, folio 454 del libro de inscripciones núm. 159, en fecha 9 de julio de 1997, hecho que, aún cuando la sentencia criticada lo consigna claramente en su contexto (página 13 ab-initio), omite su debida ponderación y eventual incidencia en la suerte del proceso; que, asimismo, la afirmación incurra en el fallo objetado de que la Asociación Duarte "no ha demostrado con ningún documento haber solicitado dichas inscripciones", queda en entredicho con la evidente ausencia de análisis sobre la circunstancia antes señalada; que, en otro aspecto, la sentencia impugnada acusa una confusa y en todo caso insuficiente motivación, en relación con la supuesta dependencia o subordinación laboral del nombrado Fernando Mañón respecto de la Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos, quien tenía a su cargo las inscripciones en el Registro de Títulos y fue quien, alegadamente, "retardó el trabajo en el libro de anotaciones", provocando que el 5 de marzo de 1998, a los 8 meses del depósito del acto de venta en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, un tercero inscribiera una hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble en cuestión, lo que estaba fuera durante ese tiempo del control de la Asociación Duarte y lo que dió al traste con los intereses del hoy recurrido, según éste alega; que, asimismo, la Corte a-qua no indica en modo alguno la fuente probatoria fehaciente que avale su afirmación de que la inscripción de que se trata "fue realizada un año después de la venta", sobre todo si se toma en cuenta que el contrato fue depositado a los fines de inscripción en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el 9 de julio de 1997, o sea, catorce (14) días después de su suscripción el 25 de junio de 1997, como se desglosa del fallo atacado y consta en el ejemplar de dicho contrato que reposa en el expediente;

Considerando, que en merito de las razones expresadas precedentemente, esta Suprema Corte de Justicia ha comprobado que la sentencia atacada adolece de los vicios denunciados en los medios examinados, no sólo de la desnaturalización documental invocada por la recurrente, según se ha dicho, sino de una incompleta y defectuosa exposición de los hechos y circunstancias más importantes de la causa, referidos anteriormente, que le impide a esta Corte de Casación comprobar si en esos aspectos vitales se hizo o no una correcta aplicación del derecho, por lo que procede casar el fallo cuestionado, sin necesidad de analizar los demás medios formulados por la recurrente;

Considerando, que el artículo 65 -numeral 3- de la Ley sobre Procedimiento de Casación autoriza, en casos como éste, la compensación de las costas procesales.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia rendida en atribuciones civiles el 8 de marzo del año 2002, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo se transcribe en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento. 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 18 de julio de 2007, años 164° de la Independencia y 144° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, 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