
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 20 de noviembre de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Kirssis Yael Taveras Toribio.
Abogados:	Licdos. Geraldo Espinosa Soto e Ysax Sánchez Díaz.
Recurrido:	Banco Popular Dominicano, S. A.
Abogados:	Lic. Cristian M. Zapata Santana y Licda. Yesenia R. Peña Pérez.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **11 de diciembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Kirssis Yael Taveras Toribio, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1346935-7, domiciliada y residente en esta ciudad, debidamente representado por los Lcdos. Geraldo Espinosa Soto e Ysax Sánchez Díaz, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 008-0018574-6 y 001-0123581-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1318, esquina Higüemota, tercer piso, apto. 305, sector Bella Vista, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Banco Popular Dominicano, S. A., institución organizada de conformidad con las leyes de la República, titular del registro nacional del contribuyente núm. 1-01-01063-2, con domicilio social y asiento principal en el edificio Torre Popular núm. 20, avenida John F. Kennedy, esquina Máximo Gómez, de esta ciudad, debidamente representado por Patricia Martínez Polanco y Divina Carmen Rojas Damiano, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-1488711-0 y 001-1780932-7, en calidad de gerente de división legal y gerente de departamento de reclamaciones bancarias y demandas, respectivamente; quien tiene como abogado apoderado especial a los Lcdos. Cristian M. Zapata Santana y Yesenia R. Peña Pérez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0199501-7 y 001-0892819-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Gustavo Mejía Ricart, esquina avenida Abraham Lincoln, Torre Piantini, nivel 11, local 1102, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 919-2015, dictada en fecha 20 de noviembre de 2015, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

ÚNICO: RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora Kirssis Yael Taveras Toribio, mediante acto No. 361/2015, diligenciado en fecha 14 de mayo del año 2015 por el ministerial Federico Lebrón Beltré, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, contra la sentencia No. 0202/2015, relativa al expediente No. 037-13-00138, de fecha 26 de febrero del año 2015, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y

Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y en consecuencia, CONFIRMA la misma, por los motivos expuestos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 23 de marzo de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 15 de junio de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 4 de octubre de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 11 de septiembre de 2019 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente KirssisYael Taveras Toribio, y como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) que el litigio se originó en ocasión de una demanda en resolución de contrato, restitución de valores y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por KirssisYael Taveras Toribio en contra del Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple; demanda que fue rechazada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, al tenor de la sentencia núm. 00264-2015 de fecha 26 de febrero de 2015; b) que la indicada decisión fue recurrida en apelación por la demandante original; la corte *a quare* rechazó dicho recurso, confirmando en todas sus partes la sentencia impugnada; fallo que a su vez fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos de la causa por errónea aplicación de los hechos y del derecho; **segundo:** incorrecta aplicación de la ley; **tercero:** omisión de estatuir; **cuarto:** violación de la ley.

La parte recurrida plantea que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene lo siguiente: a) que la corte de apelación no incurrió en desnaturalización de los hechos, sino que utilizó su mejor criterio al analizar e interpretar la prueba que le fue aportada y aplicó el derecho correctamente; b) que la alzada motivó de manera suficiente y pertinente su decisión, puesto que la recurrente no demostró cuál fue la falta ni el perjuicio que recibió directamente del Banco a causa de la ejecución del inmueble motivada en deudas no reveladas por el vendedor; c) que la obligación del Banco frente a la recurrente consistía en desembolsar el préstamo, lo cual efectivamente hizo y, en depositar el contrato de préstamo cuando estuvieren completos los documentos, obligación que cumplió en el momento en que estaba apoderado para ello, por lo que no es posible que se pretenda que el Banco pague por las faltas del vendedor; d) que las garantías sobre el inmueble vendido están a cargo del vendedor, por lo que el Banco no puede ser civilmente responsable por la evicción que sufrió el comprador del inmueble que adquirió.

La parte recurrente en su primer, segundo y cuarto medio, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alega en esencia, que la corte *a qua* incurrió en desnaturalización de los hechos y en una incorrecta aplicación del artículo 1135 y 1382 del Código Civil dominicano, ya que estableció que en el caso en cuestión no se encuentran los tres elementos constitutivos de la responsabilidad civil, lo cual no es correcto, pues se advierte la existencia de un contrato regular y válido entre las partes y se encuentra la falta, la cual está presente por el hecho de que el Banco Popular se reservó la información de que no pudo inscribir la hipoteca a su favor, porque ya había un gravamen inscrito; que debió comunicarle la aludida

información automáticamente la advirtió, para que la deudora tomara acción en relación a dicha deuda, pero a causa de la omisión del banco la recurrente se percató del embargo casi un año después, cuando la están desalojando de su casa.

Sostiene que la entidad bancaria estaba obligada no solo al desembolso de la suma prestada a favor de la recurrente, sino también a la inscripción en tiempo oportuno de la hipoteca convencional, con el objetivo de proteger tanto sus intereses económicos como los de la recurrente, por encima del embargo inmobiliario que fuere realizado por el tercero, Modesto Amarante Peña. En consecuencia, alega que mal podía inferir la corte de apelación que no hubo responsabilidad por incumplimiento de parte de la institución bancaria, sustentándose en que antes de la inscripción de la hipoteca convencional, ya existía la hipoteca que generó el embargo inmobiliario, a sabiendas de que lo que dio origen al despojo de la propiedad fue la inscripción del embargo y su denuncia, en fecha 11 de abril de 2011.

La corte de apelación sustenta la decisión impugnada en los motivos transcritos a continuación:

“De lo antes expuesto, hemos podido determinar que no era posible que el Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple, realizara la inscripción de hipoteca en primer rango consentida por la señora KirssisYael Taveras Toribio a su favor, sobre el inmueble de que se trata, tal y como fue acordado en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 07 de febrero del año 2011, puesto que conforme se desprende de las certificaciones del estado jurídico del inmueble referido, previo a dicho contrato, existía inscrita una hipoteca en virtud de pagaré notarial sobre el mismo, a favor del señor Modesto Amarante Peña, que luego fue convertida en embargo, tal y como figura en la certificación del estado jurídico del inmueble de fecha 09 de mayo del año 2011, así como se verifica del acto No. 272-2011, de fecha 09 de febrero del año 2011, del ministerial George Méndez Batista, ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contenido de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, por lo que el rango que fue consentido tampoco podía haber sido inscrito. El hecho de que el Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple, no haya inscrito la hipoteca en primer rango a su favor, tal y como fue pactado por las partes en el indicado contrato, situación que le perjudica, puesto que dicha hipoteca constituía su garantía respecto del préstamo de RD\$6,000,000.00 realizado a la señora KirssisYael Taveras Toribio, esto no implica que haya comprometido su responsabilidad contractual frente a esta última, toda vez que el procedimiento de embargo inmobiliario por el cual le fue adjudicado el señalado inmueble a un tercer adquirente, fue realizado en virtud de una hipoteca existente con anterioridad al contrato suscrito entre las partes, tal y como le fue notificado a la recurrente mediante el acto No. 268/11 del 17 de noviembre del año 2011, circunstancia que la parte hoy recurrente no puede alegar que ignoraba, puesto que conforme lo establece el artículo 103 de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario: *“... la información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble. La publicidad registral implica informes, certificaciones y consultas. Las precisiones al respecto son establecidas por la vía reglamentaria”*, por lo que bien ambas partes pudieron haber solicitado la información necesaria respecto del inmueble objeto del contrato, y de esta manera evitar situaciones perjudiciales para ambas, como ha sucedido en este caso, y siendo que el más perjudicado ha sido el acreedor que ha perdido su privilegio o garantía del cobro de su crédito, no es posible que sea responsable por los perjuicios que esta situación le haya creado a la recurrente”.

Continúa motivando la alzada lo siguiente:

“No ha sido probado por la parte demandante principal hoy recurrente, el incumplimiento por parte de la recurrida, que dé motivo para que sea ordenada la resolución del contrato y en consecuencia la restitución de los valores pagados, como fue solicitado, razón por la cual la decisión impugnada resulta ser fundamentada en base legal al rechazar la acción en rescisión de contrato. Para que se tipifique la responsabilidad civil contractual se hace necesaria la conjugación de tres elementos [...]. El primer elemento ha quedado comprobado, en vista de la existencia del contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito entre las partes; sin embargo, tal y como ha sido indicado en los considerandos anteriores, no ha sido demostrada la falta de la recurrida, consistente en el incumplimiento del acuerdo de

marras, motivo por el que procede el rechazo de la solicitud de reparación de daños y perjuicios hecha por la demandante original, al no haberse conjugado los elementos necesarios para la tipificación de la responsabilidad civil contractual. Por los motivos expuestos, procede rechazar el recurso de apelación que nos ocupa, y confirmar la sentencia recurrida, tal y como se hará constar en el dispositivo.”

La sentencia impugnada pone de manifiesto que los jueces de fondo estaban apoderados de una demanda en resolución de contrato, restitución de valores y reparación de daños y perjuicios, en la cual la demandante, Kirssis Yael Taveras Toribio, sustentaba que el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, había comprometido su responsabilidad puesto que no inscribió la hipoteca convencional suscrita desde el momento de su firma, sino que es 10 meses después que le informa a la demandante que la inscripción fue rechazada ya que sobre el bien se había trabado un embargo inmobiliario por un tercero, como acreedor. En esas atenciones, alegaba que el inmueble se vendió en pública subasta sin ella tomar conocimiento del procedimiento del embargo inmobiliario, puesto que el Banco Popular Dominicano, S. A. no le informó a tiempo, por lo que pretendía la resolución de dicha convención, así como la devolución de RD\$2,900,000.00 por concepto de monto pagado en efectivo al vendedor del inmueble, RD\$1,315,578.24 por concepto de cuotas mensuales pagadas a la fecha y RD\$100,000,000.00 como justa compensación de los daños económicos y morales sufridos.

La corte de apelación al valorar las pretensiones planteadas y los documentos probatorios que le fueron aportados, de manera precisa las certificaciones del estado jurídico del inmueble de que se trata, expedidas en fechas 25 de noviembre de 2010 y 9 de mayo de 2011, verificó la inscripción de una hipoteca judicial provisional a favor de Antonio Eduardo Colón, por un monto de US\$50,000.00, inscrita en fecha 27 de septiembre de 2010, así como una hipoteca en virtud de un pagaré notarial a favor de Modesto Amarante Peña, por un monto de US\$10,000.00, inscrita el 1 de diciembre de 2010. Asimismo, constató que el contrato de préstamo con garantía hipotecaria fue suscrito entre las partes en fecha 7 de febrero de 2011.

La jurisdicción de alzada determinó que el hecho de que el Banco Popular Dominicano, S. A. no haya inscrito la hipoteca en primer rango a su favor, no implicaba comprometer su responsabilidad, puesto que el procedimiento de embargo inmobiliario por el cual le fue adjudicado el inmueble a un tercer adquirente fue realizado en virtud de una hipoteca existente con anterioridad al contrato suscrito entre las partes, por lo que estableció que no había sido probado incumplimiento alguno de la parte recurrida que comprometiera su responsabilidad.

De lo expuesto precedentemente se advierte que la jurisdicción de alzada no se apartó del ámbito de la legalidad al dictar la decisión impugnada, puesto que, al tratarse de un préstamo con garantía hipotecaria, la intervención del Banco Popular Dominicano, S. A. se limitaba esencialmente al financiamiento de un préstamo a favor del recurrente para la adquisición de un inmueble, tomando como garantía dicho bien, quien estaba encargado además de hacer las diligencias pertinentes para registrar dicho gravamen ante el Registro de Títulos. No obstante, en la especie la falta de inscripción inmediata de dicha hipoteca no se constituye en un incumplimiento, puesto que dicha actuación no era óbice para que el tercero acreedor del vendedor ejecutara la acreencia que pesaba sobre el inmueble, es decir que en modo alguno constituía obstáculo al procedimiento de embargo inmobiliario. Además de que la alzada constató que no fue posible para la parte recurrida realizar la inscripción de la hipoteca en primer rango debido a que al momento en que procedió a esto ya existía inscrito el embargo inmobiliario, en virtud de una hipoteca que había sido inscrita con anterioridad a la suscripción del contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

Según resulta del razonamiento que asumió la alzada, actuando en virtud del principio de publicidad que rige el sistema de registro inmobiliario, la parte recurrente estaba en la posibilidad de solicitar información sobre el inmueble que había adquirido y verificar la existencia de cargas y gravámenes que pudiesen resultar en una situación perjudicial en su contra, mas no era obligación de la parte recurrida informar a la recurrente sobre las cargas existentes en el inmueble por ella adquirido. Por tanto, la corte de apelación al establecer que no se había demostrado un incumplimiento de parte de la entidad

recurrida actuó de conformidad con el derecho, sin incurrir en los vicios invocados, por lo que procede desestimar los aspectos objeto de examen.

La parte recurrente denuncia además que la corte *a qua* no ponderó los medios de prueba aportados por la recurrente y se limitó a acoger los motivos expuestos en la sentencia de primer grado, incurriendo así en violación al doble grado de jurisdicción y al artículo 8.2 h de la Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José).

En cuanto a la adopción de motivos ha sido juzgado que los tribunales de alzada pueden, puesto que ninguna ley lo prohíbe, dar sus propios motivos o adoptar los de los primeros jueces, sin necesidad de reproducirlos o en caso de transcribirlos, pueden limitarse a los que a su juicio resulten correctos, legales y suficientes para justificar la solución del asunto, sin que ello implique una violación al doble grado de jurisdicción. No obstante, el estudio de la decisión objetada pone de manifiesto que, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, la corte de apelación no hizo suyos los motivos de la sentencia de primer grado, sino que sustentó una motivación propia para confirmar la decisión, por lo que el alegato denunciado es improcedente.

En cuanto al argumento de que la corte *a qua* no ponderó los medios de prueba aportados por la recurrente, se advierte que dicha parte no especifica cuáles medios probatorios aportados no fueron valoradas por la alzada. No obstante, del examen de la sentencia recurrida se advierte que la corte de apelación valoró toda la documentación sometida a su escrutinio, la cual fue esbozada en las páginas 13 y 14 de la decisión, y a partir de esta valoración determinó que la parte recurrida no había incurrido en incumplimiento alguno que derivase en responsabilidad civil, de manera que no se advierte la existencia del vicio invocado, por lo que procede desestimar el aspecto objeto de examen.

La parte recurrente en su tercer medio alega que la corte de apelación incurrió en el vicio de omisión de estatuir ya que la decisión impugnada no señala de manera clara los argumentos presentados por la recurrente, sino que solo transcribió aquellos que consideró suficientes, así como tampoco transcribió completamente las conclusiones de ambas partes.

Ha sido juzgado que para cumplir con el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que establece que las sentencias deberán contener, entre otras formalidades, la enunciación de las conclusiones de las partes no es necesario transcribir las conclusiones en el cuerpo de la decisión; basta con que se haga mención de ellas y que estas sean ponderadas y contestadas. No obstante, en la especie, de la lectura de la decisión impugnada se verifica que la corte de apelación transcribió las conclusiones de las partes en las páginas 4, 5 y 6 de la decisión impugnada, como también desarrolló de manera extensa las pretensiones de cada una de las partes, todo lo cual fue ponderado y contestado, de manera que la denuncia invocada por la parte recurrente deviene en infundada e improcedente, ya que no se advierte la existencia del vicio denunciado, por lo que procede desestimar el medio objeto de examen y en consecuencia, rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5 y 65 de la Ley núm. 3726, 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; el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil dominicano:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por KirssisYael Taveras Toribio, contra la sentencia civil núm. 919-2015, dictada en fecha 20 de noviembre de 2015, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de los Lcdo. Cristian M. Zapata Santana y Yesenia R. Peña Pérez, abogados de la parte recurrida que afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.