
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 8 de diciembre de 2011.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	César Luciano Tejeda Méndez y Mirqueya Lorenzo de Tejeda.
Abogado:	Dr. Lionel V. Correa Tapounet.
Recurrido:	PSS Centro de Medicina Avanzada de Herrera, S.A.
Abogados:	Dr. Santiago Sosa Castillo y Lic. Ricardo Sosa Montás.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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 Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, 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 **24 de febrero de 2021**, 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 César Luciano Tejeda Méndez y Mirqueya Lorenzo de Tejeda, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0105976-4 y 001-0303398-1, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Las Lomas núm. 6, Villa Atlantis, sector Colina de Los Ríos, de esta ciudad, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Lionel V. Correa Tapounet, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0379804-7, con estudio profesional abierto en la avenida José Contreras núm. 86, sector La Julia, de esta ciudad.

En el presente recurso de casación figura como parte recurrida PSS Centro de Medicina Avanzada de Herrera, S.A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República, con domicilio social situado en la antigua carretera Duarte núm. 120 casi esquina carretera Manoguayabo, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, debidamente representada por su presidente Dr. Rolando Santos Liz, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0671577-4, domiciliado y residente en el municipio Santo Domingo Oeste, quien tiene como abogados constituidos al Dr. Santiago Sosa Castillo y el Lcdo. Ricardo Sosa Montás, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0770115-3 y 001-1305636-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Sarasota, Jardines del Embajador, condominio núm. 15, *suite* 247, sector Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 412, dictada el 8 de diciembre de 2011, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad comercial PSS-CENTRO DE MEDICINA AVANZADA DE HERRERA, S.A., contra la sentencia civil No. 01603-2010, relativa al expediente 551-09-01578, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, Tercera Sala, en fecha 30 de diciembre de 2010,

por haber sido hecho conforme a las exigencias procesales; **SEGUNDO: ACOGE** en cuanto al fondo dicho recurso, por ser justo y reposar en prueba legal, en consecuencia, la Corte, actuando por propia autoridad y contrario imperio, **DECLARA, DE OFICIO, NULA** y sin ningún valor ni efecto jurídico la sentencia recurrida, por estar afectada de los vicios de falta absoluta de motivos, desnaturalización de las normas legales aplicables al caso y falta de base legal, por los motivos expuestos; **TERCERO: RECHAZA**, en virtud del efecto devolutivo de la apelación, la demanda en inscripción de privilegio interpuesta por los señores CESAR LUCIANO TEJEDA MENDEZ y LIGIA MIRQUEYA LORENZO TERRERO DE TEJEDA, contra la entidad comercial PSS-CENTRO DE MEDICINA AVANZADA DE HERRERA, S.A., por improcedente, mal fundada y carente de base legal, por los motivos expuestos; **CUARTO: COMPENSA** las costas del procedimiento por haber suplido la Corte los puntos de derecho aplicables a la solución del asunto.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 27 de enero de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en 29 de febrero de 2012, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Dra. Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de mayo de 2012, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta sala, en fecha 7 de marzo de 2018, 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 no comparecieron las partes, quedando el asunto en estado de fallo.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura firmando la presente decisión, por no haber participado en la deliberación del caso.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente César Luciano Tejeda Méndez y Mirqueya Lorenzo de Tejeda, y como parte recurrida el Centro de Medicina Avanzada de Herrera, S.A.; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: **a)** los ahora recurrentes, alegando haber proveído los fondos para la compra del inmueble en el que se aloja la entidad recurrida, interpusieron una demanda en inscripción de privilegio, la que fue decidida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, dictó la sentencia civil núm. 01603-2010 de fecha 30 de diciembre de 2010, mediante la cual acogió la referida demanda, ordenando al Registrador de Títulos del Distrito Nacional la inscripción del privilegio sobre los inmuebles objeto de venta; **b)** contra el indicado fallo, la parte demandada original interpuso recurso de apelación, dictando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, la sentencia ahora recurrida en casación, en la que acoge el recurso, declara nula de oficio la decisión de primer grado y consecuentemente rechaza la demanda primigenia.

Para fundamentar el rechazo de la demanda, la corte indicó que en el acto de venta del inmueble sobre el que se pretende la inscripción del privilegio no se hizo constar la calidad de acreedores de los demandantes primigenios, ahora recurrentes, condición que, según estableció la alzada, resultaba determinante para la inscripción del privilegio en virtud de lo que prevé el artículo 2103 del Código Civil dominicano.

En su memorial de casación, la parte recurrente propone el siguiente medio: **único:** errónea aplicación del artículo 2103 del Código Civil, inobservancia del artículo 1108 del Código Civil, falta de motivos y falta de base legal.

En el desarrollo de su medio de casación, la parte recurrente aduce que el fallo de la alzada debe ser

casado por cuanto para fundar su decisión, la corte solo se basó en que en el contrato de venta no figura el acuerdo de préstamo, sin embargo, los demás documentos aportados demostraban que el dinero fue prestado y que este fue utilizado para la compra del inmueble; por lo tanto, debía ser reconocido el crédito a su favor, ya que fue aceptado tanto por el banco como por la entidad ahora recurrida. Señala, además, dicha parte, que el contrato de préstamo no es un único documento, sino todos los documentos que componen la relación contractual.

La parte recurrida defiende la sentencia recurrida aduciendo que la corte *a qua* actuó apegada a la legislación vigente que rige en la especie la demanda original, realizando una correcta y ponderada motivación de su sentencia, por lo que todos los medios de casación enunciados y no desarrollados deben ser desestimados por esta honorable Corte de Casación y en consecuencia rechazar el recurso de casación.

El artículo 2103, párrafo 2 del Código Civil establece que “Los acreedores privilegiados sobre los inmuebles son: (...) 2. Los que han suministrado el dinero para la adquisición de un inmueble, con tal que conste auténticamente por el acta de préstamo, que la suma se destinaba a este empleo; y por el finiquito del vendedor, que este pago se hizo con el dinero tomado a préstamo”. Al respecto, se debe acotar que solo dos condiciones de forma han sido reconocidas para la inscripción de este privilegio: (a) el acto de préstamo y el finiquito el vendedor deben ser redactados en forma auténtica, en el que conste la descripción del inmueble y (b) en el acto auténtico de préstamo debe establecerse que la suma está destinada a la adquisición de un inmueble y en el finiquito que el pago del precio ha sido realizado con el dinero del préstamo.

En el orden de ideas anterior, el proveedor del dinero para la compra de un inmueble no necesita justificar en el acto de venta la existencia de un préstamo, sino que basta con que, conforme el articulado referido, conste el acta de préstamo, que la suma esté destinada al fin del préstamo, y el acto de finiquito o descargo por parte del comprador al vendedor que demuestre el saldo de la deuda, siendo juzgado que la ausencia de esta última condición no constituye un requisito de existencia del privilegio, pues la declaración de finiquito no impide el ejercicio normal del privilegio del prestador si los terceros no han contestado su existencia. Por consiguiente, se verifica que la corte incurrió en un incorrecto análisis de las previsiones del texto legal transcrito.

No obstante, lo señalado, de la revisión de los documentos que tuvo a la vista la alzada, mismos en los que sustenta la parte recurrente su recurso de casación, no consta aportado al expediente el acta auténtica mediante el que fuera otorgado el alegado préstamo por parte de los ahora recurrentes a favor de la entidad recurrida para la compra del inmueble en que fue puesto en funcionamiento el centro médico. Esta condición de autenticidad del acto que contenga las menciones de lugar constituye el requisito principal para la inscripción del privilegio del proveedor del dinero y que crea una diferenciación entre los acreedores privilegiados y aquellos únicamente reconocidos como acreedores quirografarios; de manera que –a diferencia del finiquito- sin este requisito no puede considerarse el privilegio como existente.

En vista de que en definitiva la corte revocó la decisión apelada que había ordenado la inscripción del privilegio y rechazó la demanda primigenia y que son de puro derecho los motivos que retiene esta Corte de Casación con relación a la imposibilidad de inscripción del privilegio inmobiliario previsto en el artículo 2103 del Código Civil dominicano, motivos que no surtirán influencia en el dispositivo de la decisión ahora impugnada, esta Primera Sala procederá al rechazo del recurso de casación de que se trata, pero reteniendo los motivos ya señalados, mediante la técnica de sustitución de motivos, que tiene por objeto evitar una casación que sería inútil cuando en definitiva la decisión tomada por la jurisdicción *a qua* es correcta.

Procede compensar las costas procesales, por haber sido sustituidos de oficio los motivos retenidos por esta Corte 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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículo 2103 párrafo 2 del Código Civil.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por César Luciano Tejada Méndez y Mirqueya Lorenzo de Tejada, contra la sentencia civil núm. 412, de fecha 8 de diciembre de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici