

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 81

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación Distrito Nacional, del 22 de enero de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos.

Abogados: Lic. Marcos Peña Rodríguez, Licdas. Rosa E. Díaz Abreu y Kamily M. Castro Mendoza.

Recurridos: Ana Mercedes López Rodríguez y Ramón Antonio Cruz Blanco.

Abogados: Dr. Efraín Berroa de la Rosa y Lic. Alfredo Reyes Rodríguez.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

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, Napoleón 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 **28 de abril 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la entidad La Asociación Popular de Ahorros y Prestamos, institución organizada de conformidad con la Ley núm. 5897 de fecha 14 de mayo de 1962, con asiento y oficina principal ubicada en la av. Máximo Gómez esquina av. 27 de febrero, sector El Vergel de esta ciudad, debidamente representada por su directora legal, la señora Clara Peguero Sención, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0143271-4, domiciliada y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu y Kamily M. Castro Mendoza, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0167246-7, 001-1119437-9 y 001-1777934-8, respectivamente; con estudio profesional abierto en común en el decimocuarto piso de la Torre Citi, en la av. Winston Churchill núm.1099, del ensanche Piantini, de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurridas, Ana Mercedes López Rodríguez y Ramón Antonio Cruz Blanco, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0624870-1 y 001-1132481-0, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle 11, núm. 8, de la urbanización Buena Vista II, sector Villa Mella del municipio Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales, al Dr. Efraín Berroa de la Rosa y al Lcdo. Alfredo Reyes Rodríguez, con estudio profesional abierto en común en la av. Hermana Mirabal, núm. 407, Santa Cruz, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2016-SSEN-00017 de fecha 22 de enero de 2016, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE en parte el recurso de apelación REVOCA la sentencia impugnada, ACOGE en parte la demanda en entrega de certificado de título y reparación de daños y*

perjuicios, intentada por los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, en contra de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en consecuencia: CONDENA a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos al pago de la suma de RD\$800,000.00 a favor de los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, como justa reparación de los daños y perjuicios causados a los mismos como consecuencia de los hechos narrados.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: **a)** memorial de casación de fecha 8 de julio de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** memorial de defensa de fecha 4 de agosto de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 22 de septiembre 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 4 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 el abogado de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) La firma de la magistrada Vanessa E. Acosta Peralta, no figurara en esta sentencia por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y como recurrida los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** que en fecha 1 de agosto de 1996, la Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos (AHAP), y los ahora recurridos, suscribieron un contrato provisional de compraventa con garantía hipotecaria, mediante el cual la primera vendió a los segundos el inmueble identificado como “Solar núm. 12, manzana 5055, de la Parcela núm. 35-A-Refundido-1Refund-B, del Distrito Catastral núm. 18 del Distrito Nacional”; **b)** que en fecha 30 de diciembre de 1998, las entidades Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos (AHAP), la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) y Banco Nacional de la Vivienda (BNV), suscribieron un acuerdo de traspaso de activos y pasivos, mediante el cual la primera cede y transfiere a la segunda, con la autorización e intervención de la última, los activos y pasivos contenidos en los inventarios, con indicación de sus respectivos valores, cortados al 30 de noviembre de 1998.

2) Igualmente se retiene de la sentencia impugnada: **a)** que producto de los acuerdos precedentemente indicados, en fecha 9 de noviembre de 2001, la parte ahora recurrida saldó en manos de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) el precio acordado por la compra del inmueble antes enunciado; **b)** APAP en virtud del acuerdo de traspaso de activos y pasivos, solicitó al Tribunal Superior de Tierras del Distrito Nacional, la transferencia a favor de los compradores el inmueble objeto de la litis, solicitud que fue rechazada porque no fue depositado

el contrato definitivo de compraventa ni la certificación que indicara si dicho inmueble estaba o no exento del pago de impuestos; **c)** que en el año 2011 el inmueble en cuestión fue transferido a solicitud del BNV, a favor de un tercero; y, **d)** como consecuencia de que APAP no cumplió con la entrega del certificado de título a los compradores, ahora recurridos, estos interpusieron una demanda en entrega de certificado de título y reparación de daños y perjuicios en su contra, demanda que fue rechazada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional mediante sentencia civil núm. 517 de fecha 24 de abril del 2013, fundamentada en que no había constancia de que entre la Asociación Popular de Ahorros y Prestamos y la entidad Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos, entidad que suscribió el contrato con los demandantes primigenios, medió alguna continuación jurídica.

3) Por último se retiene de la sentencia impugnada, que la parte ahora recurrida, entonces demandante, recurrieron en apelación la decisión de primer grado, recurso que fue acogido por la alzada, quien revocó la sentencia impugnada, rechazó ordenar la entrega del certificado de título, acogió los daños y perjuicios, y condenó a la hoy recurrente al pago de la suma de RD\$800,000.00, como indemnización, decisión que adoptó mediante la sentencia civil núm. 026-03-2016-SEN-00017 de fecha 22 de enero de 2016, objeto del presente recurso de casación.

4) La entidad, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), recurre la sentencia dictada por la corte *a quo* y en sustento de su recurso invoca los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos, mala aplicación del derecho y contradicción de motivos; **segundo:** error grosero en la aplicación de la ley.

5) La parte recurrente solicita que sea declarada la inconstitucionalidad del artículo 5, párrafo II, literal c), de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, por vulnerar el principio de razonabilidad, y la casación total de la sentencia impugnada; y a su vez, la parte recurrida solicita, que se rechace la inconstitucionalidad propuesta y se declare inadmisibles el presente recurso de casación en virtud a lo establecido en el artículo 5 antes indicado.

6) En cuanto a la inconstitucionalidad planteada por la parte recurrente, cabe resaltar que el indicado literal c), de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, declarando dicha disposición legal no conforme con la Constitución dominicana; empero, haciendo uso de la facultad excepcional que le confiere el Art. 48 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional difirió los efectos de su decisión, es decir, la anulación de la norma en cuestión, por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad.

7) El fallo TC/0489/15 fue notificado en fecha 19 de abril de 2016 al tenor de los oficios núms. SGTC-0751-2016, SGTC-0752-2016, SGTC-0753-2016, SGTC0754-2016 y SGTC-0756-2016, suscritos por el secretario de esa alta corte; que, en tal virtud, la anulación del literal c) del

párrafo II del Art. 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, entró en vigencia a partir del 20 de abril de 2017, quedando desde entonces suprimida la causal de inadmisibilidad del recurso de casación fundamentada en la cuantía contenida en la sentencia condenatoria o envuelta en el litigio.

8) En la especie, se advierte, que las previsiones del referido artículo 5, párrafo II, inciso c, de la ley previamente enunciada, para la fecha en que fue interpuesto el presente recurso de casación, a saber, el 8 de julio de 2016, se encontraba vigente por no haber entrado en vigor la inconstitucionalidad pronunciada por el Tribunal Constitucional, por lo que procede verificar si el presupuesto de admisibilidad establecido en dicho texto legal de carácter procesal puede ser aplicado al caso que nos ocupa.

9) En ese orden, según se desprende claramente de la lectura del referido literal c), el impedimento para recurrir solo tendrá lugar cuando se trate de sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, de ahí que, es una primera condición para la aplicación de esta disposición, que la sentencia impugnada contenga condenaciones. En ese tenor, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ha podido comprobar que mediante el fallo impugnado la alzada acogió el recurso y revocó la sentencia de primer grado, rechazó la demanda en entrega de certificado de título y la acogió solo en cuanto a la solicitud de indemnización por los daños y perjuicios sufridos por los actuales recurridos, condenando a la hoy recurrente a pagar a su favor la suma de RD\$800,000.00. que, si bien la sentencia impugnada contiene un monto, este no puede ser retenido como válido a fin de computar la cuantía a que se refiere el legislador en el referido texto legal por cuanto no se trata de la cuestión principal que se discute, lo cual es la entrega del certificado de título del inmueble objeto de litis. Por tanto, procede el rechazo del medio de inadmisión sustentado en esta causa y conocer los méritos del recurso de casación.

10) En el desarrollo de un primer aspecto del primer medio de casación, la recurrente denuncia que la Corte *a qua*, incurrió en desnaturalización de los hechos y el derecho, al considerar a la APAP, responsable por la falta de transferencia de un inmueble que jurídico; alega además, que en virtud de las condiciones financieras impuestas a la APAP, solo fue designada como agente de cobro de valores y no de cierre, máxime tratándose de un acuerdo regulado en aquel momento por el ente regulador, el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), la misma no quedó con la administración ni dominio total sobre dichos derechos de la Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos; señala también, que depositó un reporte crediticio del 14 de febrero de 2012, donde se verifica la deuda con el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), reflejándose en dicho reporte que es esa entidad la verdadera continuadora jurídica de la Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos (AHAP) y por tanto, la persona jurídica responsable y encargada de responder con relación al caso que nos ocupa.

11) De su lado la recurrida para defender la sentencia impugnada, argumenta que contrario a lo denunciado, luego de los hoy recurridos, haber realizado el saldo total del préstamo en manos de la recurrente, el consultor jurídico de dicha entidad remitió una instancia al Tribunal Superior

de Tierras del Distrito Nacional, donde le solicitó la transferencia del inmueble a favor de los recurridos, y se identificó en dicha instancia como continuadora jurídica de AHAP, calidad que se atribuyó en base al contrato de cesión de crédito de fecha 30 de diciembre de 1998, al igual que el contrato de cesión de derechos de fecha 29 de enero de 1999, suscrito entre las partes, por lo que dichos documentos son prueba de que la corte no incurrió en ningún error al establecer a la recurrente como continuadora jurídica de la AHAP.

12) en cuanto al punto cuestionado la corte *a qua* fundamentó su decisión en lo siguiente:

“[...] En fecha 01/08/1996, los señores Ana Mercedes Rodríguez López y Ramón Antonio Cruz Polanco, suscribieron un contrato provisional de compraventa y préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos, mediante el cual adquirieron el inmueble descrito como: "Solar No. 12 de la manzana L, de la parcela SS-A-refundida-I-refund.-B, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 240 (doscientos cuarenta) metros cuadrados provisionalmente, ubicados en el proyecto El Edén, segunda etapa", por la suma de RD\$92,400.00, de los cuales fueron dados en inicial RD\$25,000.00, pagadero en un término de 10 años, todos los 25 de cada mes a partir del 25/08/1996, mediante cuota de RD\$1,214.45. b) Conforme acuerdo de traspaso de activos y pasivos, suscrito por las entidades Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos (AHAP), la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) y Banco Nacional de la Vivienda (BNV), en fecha 30/12/1998, la primera cede y transfiere a la segunda con autorización e intervención de la última, los activos y pasivos contenidos en los inventarios de activos y pasivos, con indicación de sus respectivos valores cortados al 30/11/1998, pertenecientes a la entidad AHAP. c) Mediante contrato de cesión de derecho suscrito el 29/11/1999, entre la entidad Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos (AHAP), y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), la primera cede y transfiera a favor de la segunda, los activos sobre el contrato de participación en hipotecas aseguradas, de fecha 01/11/1992 con la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos y contrato de participación en hipotecas aseguradas, de fecha 1/10/1992, suscrito, también, con esta última. (...) Esta alzada ha verificado, como se describiera anteriormente, que aun cuando en efecto, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos no es la continuadora jurídica de la Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos, sin embargo, el acuerdo de traspaso de activos y pasivos suscrito por estas, dan cuenta de un derecho adquirido por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, que si bien no consta en el expediente el anexo donde se detallan dichos pasivos y activos, no es menos válido que dicha entidad tramitó el requerimiento de traspaso a favor de los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, por ante el Tribunal de Tierras del Distrito Nacional, verificándose incluso un oficio de fecha 03/08/1999, donde la Licda. Amparo Ortega P., Departamento Legal, le remite al señor Osvaldo Piantini, Primer Vicepresidente de Crédito, los expedientes de la cesión de créditos de la Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos, con la finalidad de que sea cumplido el requisito del pago del impuesto sobre viviendas suntuarias y solares no edificados requerido para la inscripción de la venta, donde consta Préstamo No.1015 a nombre de Ana Rodríguez, entidad que por demás recibiera el pago total de dicho préstamo. 11. Estos hechos denotan contrario a lo asumido por el tribunal a quo, y la propia entidad Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, hoy recurrida, que esta última, en principio, asumió una obligación al tenor

del contrato de traspaso de activos y pasivos, frente a los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, de parte de quien recibió el pago del precio por la compra del referido inmueble, lo que como consecuencia implica la transferencia del derecho de propiedad a favor de los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, y por ende del documento que justifique su derecho, sin embargo, en este momento, es evidente la imposibilidad de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en dar cumplimiento a la entrega del referido título, en razón de que los derechos de propiedad del inmueble en cuestión fueron transferido a favor del señor Ramón Altagracia de la Cruz Castillo, a solicitud del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), en virtud del contrato de traspaso de activos y pasivos de fecha 09/06/1998. 12. Que siendo transferido el inmueble a favor de un tercero, que en apariencias, es adquirente de buena fe, no puede este tribunal ordenar que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, entregue un documento que es materialmente imposible, dada la circunstancia antes citada, por lo que procede rechazar la demanda en ese aspecto, al igual que la solicitud de fijación de astreinte, dado a que no se ordenará la referida entrega, siendo que la solicitud de reparación de daños y perjuicios si diere lugar, no amerita este tipo de constreñimiento por los medios de que dispone el beneficiario para obtener su pago, lo que es decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia. 13. Además de la entrega del certificado de título, los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, solicitan el pago de una indemnización ascendente a RD\$5,000,000.00, por los daños y perjuicios morales y económicos que les fueron causados con su incumplimiento.14. En la especie se trata de una falta que nace como consecuencia directa de una relación contractual aun y cuando no haya sido directamente concertada entre la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, y de los hechos de la causa y los documentos que la apoyan, se evidencia una falta de parte de la entidad Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, quien si bien inició los trámites en procura de que se realizara la transferencia a favor de los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, de quienes recibió el pago del total del precio en el 2001, y no fue hasta el 2005, cuando realizó la solicitud de la referida transferencia, fue descuidada, ya que no se evidencia que haya consumado mayores esfuerzos en obtener el documento que le fue requerido por Tribunal de Tierras del Distrito Nacional en miras a transferir el inmueble, siendo que para el 2011 el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), tramitara transferencia a favor del señor Ramón Altagracia de la Cruz Castillo, cuyo pago realizó en el 2008.15. Que no existe evidencia de que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, haya informado a los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, sobre cuestiones o impedimentos que le dificultara la diligencia que en principio gestionó en virtud del contrato de transferencia de activos y pasivos, que si bien posteriormente se dio lugar a una transferencia a favor del señor Ramón Altagracia de la Cruz Castillo, que no es imputable a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, esta última debió extender las informaciones de lugar a los compradores de quienes era responsable a fin de que estos tomaran o llevaran las diligencias correspondientes ...”.

13) Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo

supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza.

14) Lo establecido en la sentencia impugnada, pone de manifiesto que la corte para sustentar su decisión ponderó el oficio de fecha 3 de agosto de 1999, mediante el cual la Lcda. Amparo Ortega, del Departamento Legal, remitió al primer vicepresidente de crédito señor Osvaldo Piantini, los expedientes de la cesión de créditos realizada por la Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos, (AHAP) a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, (APAP) comunicación donde se hizo constar la transferencia del préstamo núm. 1015, a nombre de Ana Rodríguez, así como también, del recibo de pago de fecha 9 de noviembre de 2001, por medio del cual los compradores saldaron en manos de la hoy recurrente el pago total del crédito asumido por frente a la AHAP, por lo que determinó, que como consecuencia del contrato de traspaso de activos y pasivos suscrito entre Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos (AHAP) y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, (APAP) ésta última recibió de manos de la primera el negocio concertado con los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, compradores del inmueble objeto de discusión, asumiendo frente a estos todas las obligaciones y prerrogativas que ello implicara, aun cuando no interviniera en la contratación original.

15) En ese orden de ideas, a juicio de esta esta Primera Sala, cuando la cesión de crédito es ejercida conforme a la ley, produce efectos directos entre el cedente o acreedor original, cesionario o acreedor cedido y el deudor; generando una vinculación directa entre el deudor y el cesionario, a partir del momento en que se produce la notificación al deudor del contrato de cesión, ya que a partir de ese acto, el cesionario tiene el derecho de iniciar la persecución del crédito, beneficiándose de las mismas garantías otorgadas al acreedor original para recuperar su crédito, sin que pueda exigir más derechos que los cedidos; correspondiéndole, en consecuencia, al deudor el cumplimiento de la obligación exigida para liberarse, lo que no ocurrió en la especie; por lo que, al haber decidido la alzada en el sentido que lo hizo, luego de haber realizado la correspondiente comprobación y valoración de los hechos, no se advierte que haya incurrido en los vicios denunciados, pues esta Sala mantiene la postura jurisprudencial establecida de que “la apreciación del valor probatorio de los documentos aportados al debate y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización”. Lo que no ha sido comprobado en la especie, sino que la alzada actuó en el ejercicio de sus facultades, razón por la cual se desestiman los alegatos examinados.

16) En cuanto a lo denunciado por el recurrente, referente a que depositó un reporte crediticio de fecha 14 de febrero de 2012, donde se verifica la deuda con el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), reflejándose en dicho reporte que es dicha entidad la verdadera continuadora jurídica de la Asociación Hipotecaria de Ahorros y Préstamos (AHAP), aun cuando la APAP haya sido designado como agente de cobro de los valores debidos y no como agente de cierre.

17) Al examinar la sentencia impugnada para verificar lo previamente alegado, observamos que no consta que dicho documento haya sido aportado a los jueces del fondo para someterlos al

contradictorio y garantizar el derecho de defensa de la contraparte, pero tampoco depositó a esta Corte de Casación constancia de que el referido reporte crediticio fue debidamente depositado y recibido bajo inventario en la secretaria de esa jurisdicción de alzada y que no fue tomado en cuenta por los juzgadores; pero además se advierte que tampoco lo depositó en ocasión del recurso de casación que ocupa la atención de esta Sala, por tanto, la recurrente no ha puesto a esta Primera Sala, en condiciones de poder verificar lo alegado en ese sentido, en tal virtud se desestima dicho alegato.

18) En consecuencia, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que las comprobaciones realizadas por la alzada le permitieron determinar que aun cuando la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos no fuera continuadora jurídica de la contratante original, al recibir el conjunto de activos y pasivos, entre los cuales se encontraba el contrato de préstamo suscrito por los señores Ramón Antonio Cruz Polanco y Ana Mercedes Rodríguez López, frente a ellos la entidad asumió todas las obligaciones que correspondían a la contratante primigenia. De igual manera, que al presentarse inconvenientes para realizar el traspaso como consecuencia de los requerimientos hechos por el Registro de Títulos exigiendo informaciones y documentaciones adicionales, tal como estableció la corte de apelación, el deber de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos era poner en conocimiento de las partes la situación que se había presentado, que al no hacerlo quedó evidenciada su negligencia, porque aun habiendo transcurrido 4 años de los compradores haber saldado la deuda, no realizó la transferencia, ni dio ninguna información de la referida situación a los hoy recurridos; en tal virtud, lo decidido por la *corte a qua* sobre el particular se enmarca en el ejercicio de la facultad soberana de que gozan los jueces del fondo en la valoración de las pruebas sometidas a su consideración, lo cual escapa al control de la casación salvo desnaturalización, que como hemos expuesto precedentemente, no se verifica en la especie, razón por la cual procede desestimar lo denunciado por la parte recurrente sobre este punto, y con él, el primer aspecto del primer medio de casación.

19) En el desarrollo del segundo aspecto del primer medio de casación la parte recurrente alega, que la alzada incurrió en contradicción de motivos al retener una falta a cargo de la recurrente producto de que no realizó la transferencia del inmueble a favor de los compradores no obstante la corte reconocer que la APAP no es continuadora jurídica de AHAP y que existía una imposibilidad de transferencia en virtud de que, producto de la venta realizada por el BNV, el inmueble ya se encontraba a nombre de un tercero.

20) Por su parte los recurridos, defienden la sentencia impugnada alegando, que la alzada actuó de manera correcta cuando retuvo una falta en contra de la ahora recurrente, y dispuso la indemnización a favor de los demandantes primigenios, ya que fue comprobado por la corte *a qua* que fue la (APAP) que recibió el pago para el saldo total del préstamo y se comprometió a realizar la entrega del certificado de título, lo que nunca cumplió.

21) En lo referente a que la alzada incurrió en contradicción de motivos, el examen de la decisión impugnada deja en evidencia, que contrario a lo indicado por la parte recurrente, la corte *a qua* no se contradijo en sus motivaciones cuando estableció por un lado, que la Asociación Popular

de Ahorros y Prestamos, no realizó las diligencias suficientes para realizar el traspaso correspondiente del inmueble de que se trata, a favor de los compradores hoy recurridos, y cuando por otro, dispuso que dicha entidad estaba imposibilitada para poder realizar el traspaso porque el inmueble ya había sido transferido a un tercero con apariencia de buena fe, puesto que a juicio de esta Primera Sala, ciertamente la imposibilidad que enfrentó la hoy recurrente para realizar la indicada transferencia a favor de los primeros compradores surgió con posterioridad al momento de cuando dicha entidad tuvo la oportunidad de completar la documentación para realizar la transferencia del inmueble o comunicar a los compradores sobre los requisitos exigidos por el Tribunal de Tierras del Distrito Nacional, lo que evidencia que en efecto fue el resultado de la negligencia con la que se manejó la Asociación de Ahorros y Prestamos, frente a los requerimientos que le hizo el referido tribunal, es decir, que el obstáculo retenido para efectuar la transferencia a favor de los recurridos es una consecuencia directa de la dejadez mostrada por la hoy recurrente; en tal virtud, no se verifica la aducida contradicción de motivos, pues los razonamientos ofrecidos por la corte son coherentes y cónsonos entre sí, así como también con el dictamen, por lo que se desestima el vicio de contradicción denunciado.

22) En el desarrollo del segundo medio de casación, la recurrente alega que la corte incurrió en un error grosero al declarar inadmisibles la intervención forzosa del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), desconociendo que la Suprema Corte de Justicia ha indicado que la demanda en intervención forzosa en grado de apelación es admisible cuando se utiliza como medio de defensa y para hacer la sentencia común y oponible a la parte llamada en intervención, como ocurre en este caso, que el BNV fue incluido en el proceso fundamentado en motivaciones legítimas ya que la corte reconoció la venta del inmueble al señor Ramón Altagracia de la Cruz Castillo cuando ya había sido vendido por AHAP a los recurridos; que la alzada estableció que la interviniente forzosa incurrió en defecto por falta de concluir, sin embargo, declaró inadmisibles la demanda sobre la base de un supuesto escrito de conclusiones depositado por dicha entidad en fecha 6 de marzo de 2015, sin dicho interviniente haber presentado conclusiones formales en audiencia que son las únicas que atan a los jueces.

23) A su vez los recurridos en defensa de la sentencia impugnada plantean, que la recurrente quiere prevalerse de su propia falta para rehuir su responsabilidad contractual, pretendiendo atribuir esa falta a un tercero ajeno al proceso, a pesar de haber sido ella la receptora de los fondos con los cuales se saldó el préstamo hipotecario otorgado por la entidad que a su vez le cedió dicha acreencia, por lo que procede el rechazo de dicho medio.

24) Con relación a lo planteado en este medio, la revisión de la decisión objeto de este recurso, deja ver que la alzada comprobó que la hoy recurrente no puso en causa por ante el tribunal de primer grado a la entidad Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV), a fin de que la sentencia a intervenir le sea oponible, sino que interpuso una demanda en intervención forzosa en grado de apelación; que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia con relación a la demanda en intervención forzosa ha juzgado que: “En grado de apelación la intervención forzosa es posible solo contra quienes puedan recurrir la sentencia en tercería”; de cuyo criterio jurisprudencial se advierte que, en principio, no es posible interponer demanda en intervención forzosa en grado de apelación contra terceras personas que no han sufrido afectación alguna a consecuencia de la sentencia apelada, pues de la citada jurisprudencia se infiere que la intervención forzosa en curso de la segunda instancia solo sería

posible contra los terceros que han sufrido o puedan experimentar un perjuicio, debido a lo decidido por el tribunal de primer grado, que no es lo ocurrido en la especie.

25) De lo anterior se desprende, que contrario a lo señalado por el recurrente, la Corte *a qua* al declarar inadmisibles las demandas en cuestión en base a las conclusiones contenidas en el escrito depositado por la parte llamada en intervención forzosa, no incurrió en una violación legal que amerite la anulación de la sentencia impugnada toda vez que dicha inadmisión podía ser decretada aun de oficio puesto que se trata de una situación de orden público, ya que la demanda intentada, en las condiciones previamente señaladas contraviene el principio de inmutabilidad del proceso, vulnera el doble grado de jurisdicción, el derecho de defensa de la contraparte y el debido proceso de ley, conforme lo dispone el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, que no se puede establecer nueva demanda en grado de apelación, a menos que se trate en ella de compensación, o que la nueva demanda se produzca como medio de defensa en la acción principal, lo que no ha ocurrido en la especie, motivo por el cual se desestima el medio examinado.

26) Finalmente, la sentencia impugnada revela que, con relación a los aspectos recurridos en casación, la misma contiene una adecuada motivación basada en los hechos y el derecho, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, cumplir con el control de legalidad que, como Corte de Casación, le ha sido conferido. Por consiguiente, procede desestimar los medios objeto de examen y rechazar el presente recurso de casación.

27) Procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, 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, los artículos 1, 2, 7 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la entidad Asociación Popular de Ahorros y Prestamos, S. A., contra la sentencia núm. 026-03-2016-SEN-00017, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 22 de enero de 2016, por los motivos expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Napoleón Estévez Lavandier.

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