

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 07 de agosto de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP).

Abogados: Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Richard Martínez Amparo y Licda. Rosa E. Díaz Abreu.

Interviniente: Clarisbella Paulino de García.

Abogados: Dr. Francisco García Rosa, Licdos. José Augusto Sánchez Turbí, Dixon Peña García.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 03 de septiembre de 2014.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad  
República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 445, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, el 07 de agosto de 2013, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, institución organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y asiento principal en la avenida Máximo Gómez esquina 27 de Febrero, Distrito Nacional; representada por su Directora Legal Clara Peguero Sención, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0143271-4, domiciliada y residente en esta ciudad; por órgano de sus abogados constituidos y apoderados especiales, los Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu y Richard Martínez Amparo, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales Nos. 001-0167246-7, 001-1119437-9 y 001-1846113-6, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados Jiménez Cruz Peña, ubicada en el catorceavo piso del edificio Citigroup, Acrópolis, avenida Winston Churchill No. 1099, sector Piantini, Distrito Nacional;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 07 de octubre de 2013, suscrito por los Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu y Richard Martínez Amparo, abogados del recurrente, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en el cual se proponen 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 18 de octubre de 2013, suscrito por el Dr. Francisco García Rosa, y los Licdos. José Augusto Sánchez Turbí, Dixon Peña García, abogados de la parte recurrida, Licda. Clarisbella Paulino de García;

Vista: la sentencia No. 823, de fecha 15 de agosto del 2012, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación,

de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991; en la audiencia pública del 30 de abril del 2014, estando presentes los Jueces: Julio César Castaños Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Miriam Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena y Robert C. Placencia Álvarez; y Delfina Amparo de León, Jueza Presidente del Tribunal Superior Administrativo; Dilcia María Rosario Almonte, Jueza de la Primera Sala del Tribunal Superior Administrativo; Diómedes Villalona, Juez de la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo; asistidos de la Secretaría General;

Vistos: los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha veinticinco (21) de agosto de 2014, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte: los Magistrados Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría; así como los Magistrados: Banahí Báez de Geraldo, Presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Ramón Horacio González Pérez, Presidente de la Segunda Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; y Blas Rafael Fernández Gómez, Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 01 de octubre del 2004, fue suscrito un contrato de venta de inmueble, en el cual figuran la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, como acreedor, la Licda. Clarisbella Paulino de García como deudora y la compañía Grullón Shiffino & Asociados, S.A., como vendedora; sobre el apartamento 302-Oeste, ubicado en la tercera planta del edificio, Condominio Residencial Los Almendros, con un área de construcción de 205.33 metros cuadrados; precio de venta fijado en la suma de RD\$1,545,000.00; habiendo recibido del acreedor la suma de RD\$500,000.00 en calidad de préstamo para completar la compra del inmueble a un 23% anual;

En fecha 21 del mes de Marzo del año 2005, por Acto No. 164/2005, del ministerial Juan Agustín Quezada, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la Licda. Clarisbella Paulino de García interpuso la demanda en Ejecución de Contrato, Reparación de Daños y Perjuicios y Fijación de Astreinte;

Considerando: que la sentencia impugnada y la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de la demanda civil en ejecución de contrato, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte, incoada por la Licda. Clarisbella Paulino Santos de García contra la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó, el 26 de abril de 2006, la sentencia No. 249, cuyo dispositivo es el siguiente: **PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma y ACOGE en cuanto al fondo, la demanda en Ejecución de Contrato, Reparación de Daños y Perjuicios y Fijación de Astreinte, incoada por la LICDA. CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA, en contra de la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, mediante Acto No. 164/2005, de fecha 21 del mes de Marzo del año 2005, del ministerial Juan Agustín Quezada, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y, en consecuencia, ORDENA a la parte demandada, ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, entregar inmediatamente en manos de la demandante, LICDA. CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA, el Certificado de Título No. 2000-11174, que ampara la propiedad del inmueble adquirido por ésta; **SEGUNDO:** CONDENA a la parte demandada, la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, a pagar una astreinte de Quinientos Pesos Dominicanos, (RD\$500.00.00), diario, a favor de la parte demandante, por cada día de retardo en la entrega del Certificado de Título indicado, a partir del tercer día siguiente a la notificación de la presente sentencia; **TERCERO:** CONDENA

a la parte demandada, la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, a devolver la suma de ochocientos cuarenta pesos dominicanos (RD\$840.00), a favor de la demandante, LICDA. CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA, cobrada indebidamente por concepto de Seguro de Vida; **CUARTO:** CONDENA a la parte demandada, la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, a pagar la suma de Quinientos Mil Pesos Dominicanos (500,000.00), a favor de la demandante, LICDA. CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA, a título de indemnización por los daños y perjuicios sufridos por ésta, como consecuencia de la falta cometida por aquella; **QUINTO:** CONDENA a la parte demandada, ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de los LICDOS. JOSÉ AIGUSTO SÁNCHEZ TURBÍ y DIXON PEÑA GARCÍA, quienes hicieron la afirmación de rigor.”

- 2) Contra la sentencia indicada precedentemente, fueron interpuestos dos recursos de apelación: a) de manera principal por Clarisbella Paulino Santos de García; y b) de manera incidental por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, respecto de los cuales, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó, en fecha 26 de septiembre de 2006, la sentencia No. 628, cuyo dispositivo es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA, buenos y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos de manera principal por CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA y de manera incidental por la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS; ambos con la sentencia marcada con el No. 249 de fecha 26 de abril del año 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo los recursos descritos precedentemente y en consecuencia CONFIRMA parcialmente la sentencia recurrida, eliminando, el ordinal TERCERO del dispositivo, por las razones ut supra señaladas; **TERCERO:** COMPENSA las costas del procedimiento de esta instancia en razón de que fueron rechazados ambos recursos.”
- 3) La sentencia descrita en el numeral anterior, fue objeto de un recurso de casación interpuesto por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, emitiendo al efecto la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, su sentencia No. 823, de fecha 15 de agosto del 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Casa la sentencia núm. 628 dictada en atribuciones civiles por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 26 de septiembre del año 2006, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la recurrida, Clarisbella Paulino Santos de García, al pago las costas procesales, y ordena su distracción en provecho de los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo, Juan Moreno Gautreau y Zoila Pueriet, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.”
- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, como tribunal de envío dictó, el 07 de agosto del 2012, la sentencia No. 445, cuyo dispositivo es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buenos y válido en cuanto a la forma, los Recursos de Apelación interpuestos el primer de manera principal y carácter parcial por la señora Clarisbella Paulino de García, y el segundo de forma incidental y carácter general por la entidad de intermediación financiera ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, S.A., en contra de la sentencia civil No. 249, de fecha 26 de abril del 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional a propósito del expediente NO. 034-2005-259, por haber sido interpuesto conforme al derecho; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el recurso incidental y de carácter general interpuesto por la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, por las razones precedentemente expuestas. **TERCERO:** Acoge parcialmente el recurso principal interpuesto por la señora CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA, y en consecuencia, la Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio, MODIFICA la sentencia apelada, a fin de incluir un numeral SEXTO, que diga de la siguiente manera: “**SEXTO:** Fija un astreinte provisional liquidable cada 15 días, por la suma de DOS MIL PESOS (RD\$2,000.00) DIARIOS en perjuicio de la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, por cada día de retardo en el cumplimiento del numeral primero de la presente decisión, computados 30 días a partir de la notificación de la presente Sentencia, según

lo expuesto ut supra. **CUARTO:** CONFIRMA en los demás aspecto la sentencia impugnada. **QUINTO:** CONDENA a la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. FRANCISCO GARCÍA ROSA, JOSE AUGUSTO SANCHEZ TURBÍ y DIXON PEÑA GARCIA, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”

- 5) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos ha interpuesto recurso de casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia;

Considerando: que, por sentencia No. 823, dictada por la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia, en fecha 15 de agosto del 2012, casó la decisión fundamentada en que:

“Considerando, que la jurisdicción a-qua para establecer que la actual recurrente fue quien incumplió el contrato de compra venta e hipoteca en condominio suscrito entre los litigantes y por esa razón confirmar la sentencia de primer grado adoptó los motivos dados en dicha decisión, la cual se fundamentó, básicamente, en que “ha quedado establecido que la parte demandada no ha devuelto a la parte demandante el certificado de título que ampara el inmueble adquirido por esta, a pesar de haber sido intimada formalmente a esos fines, certificado que debió devolver luego de haber requerido del registrador del Distrito Nacional la transferencia e inscripción correspondientes; que, a su vez, la parte demandada no ha probado su alegato en el sentido de que requirió en varias ocasiones a la parte demandante que le proporcionara los montos necesarios para realizar la transferencia de la propiedad a su nombre” (sic);

Considerando, que según consta en el fallo atacado la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos para la Vivienda argumentó ante los jueces de fondo, en apoyo de su pretensión de que se revoque la sentencia de primer grado, que se encuentra a la espera de que la señora Paulino le proporcione los valores correspondientes al pago de los impuestos de transferencia para realizar el depósito de los documentos en el registro de títulos, a los fines de que transfieran el título de propiedad a nombre de la hoy recurrida y a la fecha no ha depositado dichos valores, lo cual según establece el mismo contrato suscrito entre las partes en su acápite décimo primero son de su obligación;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos de la causa, supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte a-qua consideró que la señora Paulino cumplió con sus obligaciones contractuales, por lo cual debía serle entregado el título de la propiedad que compró, desconociendo así la circunstancia de que la indicada señora en el referido contrato también se comprometió a “pagar todos los gastos que originara la presente hipoteca, así como los de cancelación de la misma” (sic) y el hecho de que la misma no demostró haber realizado el pago correspondiente a los impuestos de transferencia;”

Considerando: que, en su memorial de casación la entidad recurrente alega los siguientes vicios: “Desnaturalización e inobservancia de los hechos de la causa y de los elementos probatorios aportados por las partes. Violación y desnaturalización del Artículo 1315 del Código Civil.”

Considerando: que, en su memorial de defensa, la recurrida propone la inadmisibilidad del recurso de casación fundada en la violación del Artículo único párrafo II de la Ley 491-08, al no contener la sentencia objeto del recurso condenaciones pecuniarias más que la indemnización ascendente a quinientos mil pesos (RD\$500,000.00), establecida en la sentencia de primer grado, que fue confirmada en apelación; medio de inadmisión que, debe ser analizado en primer término, por su carácter prioritario;

Considerando: que según el párrafo segundo del Artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación (modificado por la Ley No. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009), no se podrá interponer recurso de casación contra:

las sentencias preparatorias o aquellas que dispongan medidas conservatorias o cautelares, sino conjuntamente con la sentencia definitiva;

las sentencias señaladas en el Art. 730 (modificado por la Ley No. 764, del 20 de diciembre de 1944) del Código de Procedimiento Civil, relativas al procedimiento de embargo inmobiliario;

las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso;

Considerando: que, contrario a lo afirmado por la recurrida, el hecho de que una sentencia no contenga condenaciones pecuniarias, no impide que contra ella se pueda interponer recurso de casación, pues dicho impedimento sólo tendrá lugar cuando se trate de las sentencias indicadas en el párrafo segundo del Artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación (modificado por la Ley No. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009) anteriormente señalado;

Considerando, que en el caso, el examen del caso revela que los motivos en que se fundamenta el recurso de casación están dirigidos a atacar el incumplimiento de las obligaciones estipuladas contractualmente, en principio y no evaluables en sumas de dinero; por lo que, procede desestimar el medio de inadmisión planteado, y proceder a examinar los medios del recurso;

Considerando: que, en su único medio, la entidad recurrente alega, en síntesis, que:

La señora Clarisbella Paulino de García tenía la obligación de pagar el impuesto de transferencia del referido inmueble, por ante la Dirección General de Impuestos Internos a los fines de que posteriormente la exponente pueda gestionar la transferencia del inmueble a su favor y en consecuencia, hacer entrega del certificado de título reclamado;

La señora Clarisbella Paulino Santos de García no ha pagado los impuestos de transferencia correspondientes, por ende a la exponente le ha sido imposible entregarle en sus manos el certificado de título reclamado;

Lo expuesto queda evidenciado en la declaración jurada anual de viviendas suntuarias y solares urbanizados no edificadas de la razón social Grullón Schiffino & Asociados, S.A., que el inmueble descrito permanece en los activos de esa sociedad;

La sentencia recurrida hace referencia 4 recibos emitidos por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos “en el cual se saldan los emolumentos por conceptos impositivos que la entidad alega no haber recibido”. Sin embargo los mismos no se corresponden con el pago del impuesto de transferencia a lo cual se comprometió la señora Clarisbella Paulino de García, sino que se corresponden al pago de seguro contra incendio, informe de investigación del inmueble, pago de seguro de vida, tasación e inspección de garantía;

En ningún momento la señora Clarisbella Paulino de García ha cumplido con su obligación contractual de pagar los impuestos de transferencia del inmueble de su propiedad, inclusive no se encuentra al día con sus cuotas del préstamo, lo que se probará oportunamente, por lo que, no se ha podido realizar la transferencia de inmueble a su favor;

La sentencia también señala la pérdida del certificado de título por parte de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, sin embargo, ante la corte a-qua se depositó el original del duplicado certificado del dueño correspondiendo el inmueble identificado como “solar No. 1-B-DEF-B-28-REFOR-1-A del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional”;

La señora Clarisbella Paulino Santos de García ha cuestionado la existencia de una póliza de seguro de vida a su favor a lo largo de todo el proceso, al punto que la sentencia No. 249 condenó a la exponente al pago de RD\$840.00 por concepto de cobro indebido de póliza de seguro de vida; sin embargo, la Primera Sala de la Corte de Apelación del Distrito Nacional revocó dicha condenación; por lo que, la exponente hace suyas las motivaciones contenidas en esa decisión al respecto;

La señora Licda. Clarisbella Paulino Santos de García no ha demostrado el pago de impuestos fijado por ante la DGII, por concepto de transferencia de inmueble y en consecuencia, no puede pretender justificar la falta y el perjuicio ocasionado por supuesta negligencia de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos;

Considerando: que, sobre el aspecto señalado en su medio, la Corte A-qua consignó en su decisión que:

“CONSIDERANDO: Que evaluando los hechos en su justa dimensión haciendo énfasis en las pruebas escritas que se encuentran en el expediente tal como los contratos suscritos, los actos emitidos y notificados por parte y

parte y en fin, todos los argumentos que se encuentran en el expediente y que fueron depositados por ambas partes para cumplir con lo establecido en el artículo 1315 del Código Civil Dominicano y que legaliza la máxima: todo el que alega un hecho en justicia debe probarlo”, por lo que en tales circunstancias hemos podido organizar los hechos de la forma siguiente: La señora Clarisbella Paulino de García, en calidad de compradora realizó un contrato tripartito de compra y venta y financiamiento con las entidades GRULLON SCHIFFINO Y ASOCIADOS, en calidad de compañía constructora y vendedora, así como la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, en calidad de entidad de intermediación financiera de la suma de RD\$500,000.00, por lo que esta última sería beneficiaria de una hipoteca convencional en primer rango, negociación que se realizó en fecha 01 de octubre del año 2004. Que a los fines de realizarse la inscripción de la hipoteca convencional en primer rango fue entregada en manos de la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, el Original del certificado de títulos duplicado del dueño, el cual debía ser utilizado para realizarse las diligencias por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional. Que la señora CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA, cuatro meses después de celebrado el contrato, dos puesta en mora a fin de que la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, procediera a cumplir con el contrato en el sentido de realizar las diligencias pertinentes por ante el Registro de títulos para que fuera también realizada la transferencia del inmueble a nombre de la compradora. Que a pesar de haber realizado la puesta en mora, la citada señor no recibió respuesta alguna por parte de la entidad de intermediación financiera, quien a pesar de señalar ante el juez de primer grado y ante esta Corte haber comunicado a la señora CLARISBELLA PAULINO DE GARCÍA, que no había realizado las diligencias por la falta de pago de impuestos, ante este tribunal no consta que real y efectivamente la entidad haya comunicado tal situación a la compradora, amén de que contrario a lo alegado, consta en el expediente 4 recibos expedidos por la entidad en la misma fecha del contrato, en el cual se saldan los emolumentos por conceptos impositivos que la entidad alega no haber recibido, más cuando contrariamente si existe en el dossier copia de una comunicación en la se le expresa la pérdida del certificado de título por parte de la entidad, hechos todos estos que fueron dilucidados, respondidos y bien fundamentados por el juez a quo y basados en los artículos 1134, 1135, 1136 y 1383 del Código Civil, por lo que los alegatos que hoy trajo a colación la ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, resultan ser manifiestamente improcedentes, infundados, carentes de base legal y apartados de la realidad, por lo que han de ser rechazados y con ellos su recurso”.

Considerando: que, en el caso, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia se encuentran apoderadas de un recurso de casación contra una sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en funciones de tribunal de envío;

Considerando: que, el caso, tuvo origen en una demanda en ejecución de contrato, reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte, interpuesta por la Licda. Clarisbella Paulino Santos de García; fundamentada dicha demanda en las faltas cometidas por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos al negarse a entregar el certificado de título de propiedad del inmueble adquirido por la demandante, no obstante la deudora haber saldado la totalidad del préstamo y haber requerido la entrega del certificado de título que ampara la propiedad;

Considerando: que, el estudio de la sentencia recurrida revela que, el tribunal de envío rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión del tribunal de primera instancia, después de haber comprobado que la demandada original incumplió con las obligaciones a su cargo;

Considerando: que, resulta evidente, que el diferendo se contrae esencialmente a la interpretación de las cláusulas contractuales en lo que se refiere a las obligaciones contraídas por las partes; punto sobre el cual se fundamentó la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia al casar y enviar el asunto por ante la Corte A-qua;

Considerando: que, la cláusula décimo primera analizada por la Corte de envío en su decisión estipula que: **“DECIMO PRIMERO:** EL DEUDOR (COMPRADOR) se compromete además, formalmente: a) A dar aviso inmediato por correo certificado a EL ACREEDOR de cualquier daño material que por fuego u otro accidente sufra la propiedad; b) A cuidar esmeradamente la propiedad que garantiza la hipoteca otorgada por el presente acto como lo haría un buen padre de familia, y a no permitir que se lleve a cabo ningún acto de deterioro material en la misma y mantener los edificios y mejoras en buen estado de conservación y separación, obligación que subsistirá a

su cargo en caso de alquiler de inmueble; c) A no constituir gravamen ni servidumbre sin el consentimiento por escrito de EL ACREEDOR; d) A no vender, ni donar, ni de ninguna otra forma ceder o traspasar el inmueble hipotecado a persona alguna sin haber obtenido el consentimiento por escrito de EL ACREEDOR; e) A pagar todos los gastos que origina la presente hipoteca, así como los de la cancelación de la misma en su día; y f) A cumplir con cualquier requerimiento que haga la Superintendencia de Bancos o la Junta Monetaria durante la vigencia del préstamo.”

Considerando: que, a juicio de Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, el análisis de las obligaciones contraídas por cada una de las partes, en la forma en que fueron estipuladas, obligan a la Licda. Clarisbella Paulino de García a realizar todos los pagos que origina la hipoteca hasta el día de su cancelación, por efecto de extinción del préstamo contraído;

Considerando: que, en la práctica, la retención del título por parte de las entidades de intermediación financiera, hasta después de que hayan sido pagados todos los gastos, tiene por objeto, además de asegurar la ejecución cabal de lo estipulado, y liberar a la acreedora de los gastos en los que pudiere incurrir en ocasión de la inscripción de la hipoteca y la expedición de un nuevo certificado de título del inmueble; así como en la cancelación de la hipoteca, una vez se haya cancelado el préstamo hipotecario;

Considerando: que, en principio, resulta contraria a los procedimientos instituidos, la solicitud de transferencia de inmueble y expedición de nuevo certificado ante el Registrador de Títulos, sin haberse realizado el pago de los impuestos correspondientes, ya que esa actuación forma parte integral de la solicitud de expedición de certificados; documentos sin los cuales el Registro de Títulos se encuentra en la imposibilidad de dar curso al expediente; conformidad con lo establecido en el Artículo 37 párrafo 4 del Reglamento del Registro de Títulos que establece:

“En caso de que la solicitud no esté acompañada de todos los documentos y cumpliendo con los requisitos de forma y fondo requeridos, no será recibida por el Registro de Títulos.”

Considerando: que, a juicio de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, resultan insuficientes los motivos que sustentan el fallo atacado, en razón de que se limitan a afirmar que la compradora cumplió con sus obligaciones, sin tomar en consideración las estipulaciones contractuales a cargo de cada una de las partes y la común intención de las partes del contrato de préstamo;

Considerando: que, con la finalidad de darle una solución definitiva al caso, procede que este Alto Tribunal recurra a la técnica casacional de sustitución de motivos que permite la economía de un reenvío, logrando por un lado, evitar el estancamiento de los procesos en jurisdicción inferior, y por otro, fortalecer una decisión en la cual, su dispositivo puede ser mantenido;

Considerando: que, es constante en el caso, que los tribunales de fondo se vieron en la imposibilidad de establecer sin lugar a dudas si la obligación de realizar el pago de los impuestos correspondía exclusivamente a la compradora quien debía realizar el pago de manera separada; o si ese cargo estaba incluido dentro de los gastos de cierre del préstamo; ya que en ese aspecto, las prácticas y los procedimientos han variado desde el momento en que se concertó el préstamo hasta la fecha;

Considerando: que, ante los alegatos de la entidad recurrente relativos a que correspondía a la compradora la obligación de pago de impuestos de transferencia, lo procedente era que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos pusiera en conocimiento a la Licda. Clarisbella Paulino de García, de su deber de entregarle los montos por concepto de pago de impuestos de transferencia a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, expidiendo un recibo de descargo a los fines de probar el cumplimiento de esa obligación; o, en todo caso, indicarle a la compradora que realizara dicho pago por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), y entregara el recibo a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, entidad que, en ambos casos, inmediatamente debería proceder al depósito de todos los documentos requeridos por ante el Registro de Títulos, con la finalidad de hacerse expedir los duplicados de los certificados de títulos correspondientes al propietario y al acreedor hipotecario;

Considerando: que, en el caso, el pago de los impuestos de transferencia no puede constituirse en un obstáculo para la ejecución de los procedimientos que garantizan tanto el crédito de la entidad acreedora, como a la obtención duplicado del certificado de título del propietario; ya que, en su condición de acreedora, la entidad recurrente está en la obligación de ser diligente y velar por la correcta ejecución de los procedimientos;

Considerando: que, no obstante la obligación de la compradora de pagar la totalidad de los gastos por concepto de préstamo, entre los cuales se incluyen los montos por concepto de transferencia, establecidos en el contrato, persiste una obligación de diligencia a cargo de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, por ser detentadora del título que ampara la propiedad; que, el hecho de que los jueces apoderados del fondo retuvieran una falta a cargo de la recurrente por su ausencia de respuesta ante los requerimientos de la recurrida evidencia su negligencia en diligenciar la expedición de los duplicados de los certificados de títulos correspondientes e inscripción de hipoteca que garantiza su crédito; así como el deber de poner a la compradora en pleno conocimiento de las obligaciones a su cargo;

Considerando: que, por las razones expresadas anteriormente, procede que Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia rechacen el recurso de casación interpuesto;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Rechazan interpuesto por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) contra la sentencia No. 445, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, el 07 de agosto de 2013; **SEGUNDO:** Condenan al recurrente al pago de las costas procesales a favor del Dr. Francisco García Rosa, y los Licdos. José Augusto Sánchez Turbí, Dixon Peña García, quienes afirman haberlas avanzando en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en la audiencia del 03 de septiembre de 2014, años 171° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Fran Euclides Soto Sánchez, Esther Elisa Agelán Casanovas, Banahí Báez de Geraldo, Ramón Horacio González Pérez y Blas Rafael Fernández Gómez. Grimilda Acosta, Secretaria 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.