
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 11 de mayo de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Banco Múltiple BHD León, S. A.

Abogados: Lic. Edgar Tiburcio y Licda. Yleana Polanco.

Recurrida: Raquel Santos Sánchez de Núñez.

Abogado: Lic. Pabel A. Javier Gómez.

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, Blas Rafael Fernández Gómez, 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 **25 de septiembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia.

En ocasión del recurso de casación interpuesto por el Banco Múltiple BHD León, S. A., en su condición de continuador jurídico del antiguo Banco Múltiple León, S. A., entidad organizada según las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 101136792, Registro Mercantil núm. 11432SD, con su oficina principal en la Av. 27 de Febrero esquina Av. Winston Churchill, Torre BHD, del ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad, debidamente representada por Lynette Castillo Polanco, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1091804-2, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 545-2016-SSSEN-00223, dictada el 11 de mayo de 2016, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

A) Que en fecha 30 de junio de 2016 fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por los Licdos. Edgar Tiburcio e Yleana Polanco, abogados de la parte recurrente Banco Múltiple BHD León, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.

B) Que en fecha 28 de julio de 2016, fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el memorial de defensa suscrito por el Lcdo. Pabel A. Javier Gómez, abogado de la parte recurrida Raquel Santos Sánchez de Núñez.

C) Que mediante dictamen de fecha 4 de octubre de 2016, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: "Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación".

D) Con motivo de la demanda en nulidad de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios incoada por Raquel Santos Sánchez de Núñez, contra Ramia Mercedes Núñez, en la cual intervinieron forzosamente el Banco Múltiple León, S. A., y Fabio Vladimir Núñez Jiménez, lo que fue decidido mediante sentencia núm. 3333, de fecha 24 de octubre de 2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, municipio Este, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

PRIMERO: RECHAZA la forma la presente demanda en NULIDAD DE CONTRATO Y REPARACIÓN DE DAÑOS Y

*PERJUICIOS, interpuesta por la señora RAQUEL SANTOS SÁNCHEZ DE NÚÑEZ, en contra de la señora RAMIA MERCEDES NUÑEZ, mediante acto No. 307/2011, de fecha 23 de Agosto de 2011, instrumentado por el ministerial MARIO MARTÍN ROJAS, Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos; **SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en indistintos puntos.*

F)No conforme con dicha decisión Raquel Santos Sánchez de Núñez, interpuso formal recurso de apelación, mediante Acto de Apelación núm. 400-2014, de fecha 22 de diciembre de 2014, instrumentado por el ministerial David Acosta Espinosa, alguacil de estrados de la Sexta Sala del Juzgado de Paz de Tránsito del Distrito Nacional, en el cual intervinieron forzosamente Fabio Vladimir Núñez Jiménez y el Banco Múltiple León, S. A., decidiendo la corte apoderada por sentencia civil núm. 545-2016-SSSEN-00223, de fecha 11 de mayo de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto en contra del Interviniente Forzoso señor FABIO VLADIMIR NÚÑEZ JIMÉNEZ, por falta de concluir, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto por parte recurrente y en consecuencia, la Corte, actuando por propia autoridad e imperio, REVOCA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos señalados y ACOGE por devolutivo de la apelación, la Demanda en Nulidad de Acto de Venta y Reparación en Daños y Perjuicios, incoada por la señora RAQUEL SANTOS SÁNCHEZ DE NÚÑEZ, en contra de la señora RAMIA MERCEDES NÚÑEZ JIMÉNEZ, y en Consecuencia: A) DECLARA Nulo el Acto de Venta, de fecha 27 de enero del año 2010, que intervino entre los señores RAMIA MERCEDES NÚÑEZ JIMÉNEZ y FABIO VLADIMIR NÚÑEZ JIMÉNEZ y el BANCO MÚLTIPLE LEÓN, S. A., sobre el inmueble siguiente: Parcela 127-B-1-REF-A-2-3-G-1-REFD-B, del Distrito Catastral No. 6, con una extensión Superficial de 500.27 metros cuadrados, Matrícula No. 0100007465, ubicado en el Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos; B) CONDENA a la Señora RAMIA MERCEDES NÚÑEZ JIMÉNEZ, al pago de la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$300,000.00), en favor de la señora RAQUEL SANTOS SÁNCHEZ DE NÚÑEZ, como justa indemnización por los daños morales y materiales causados por la venta de la cosa ajena, conforme a los motivos dados por esta Corte; **TERCERO:** CONDENA a la señora RAMIA MERCEDES NÚÑEZ JIMÉNEZ, al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción a favor y provecho del LICDO. PABEL ALEXANDER JAVIER GÓMEZ, abogado quien afirma haberla avanzado en su totalidad; **CUARTO:** COMISIONA al ministerial NICOLÁS MATEO, Alguacil de Estrados de esta Corte, para la notificación de esta sentencia.

G)Esta sala en fecha 24 de enero de 2017 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario, con la sola comparecencia de la parte recurrida, quedando el expediente el expediente en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Napoleón R. Estévez Lavandier

Considerando, que, en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas el Banco Múltiple BHD León, S. A., parte recurrente; y Raquel Santos Sánchez de Núñez, parte recurrida; litigio que se originó en ocasión de la demanda en nulidad de contrato de venta y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la actual recurrida contra Ramia Mercedes Núñez, la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 3333, de fecha 24 de octubre de 2014, decisión que fue recurrida por ante la corte *a qua*, la cual acogió el recurso de apelación incoado por Raquel Santos Sánchez de Núñez, revocó la decisión, y, en consecuencia, declaró nulo el Acto de Venta, de fecha 27 de enero del año 2010, suscrito entre Ramia Mercedes Núñez Jiménez, Fabio Vladimir Núñez Jiménez y el Banco Múltiple León, S. A., sobre el inmueble identificado como Parcela núm. 127-B-1-REF-A-2-3-G-1-REFD-B, y condenó a Ramia Mercedes Núñez Jiménez, al pago de la suma de RD\$300,000.00 a favor de la parte demandante original, mediante sentencia núm. 545-2016SSSEN-00223, de fecha 11 de mayo de 2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, fallo que es ahora impugnado en casación.

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los medios de casación siguientes: “**Primer Medio**: Desnaturalización de los hechos de la causa; falta de ponderación de los elementos de prueba y errónea aplicación de la Ley; **Segundo Medio**: Violación al Art. 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de motivación e insuficiente exposición de los hechos de la causa”.

Considerando, que, respecto a los puntos que atacan los medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación: “que de la verificación de la sentencia apelada se evidencia que el juez *a quo* para rechazar la demanda en nulidad de venta y reparación de daños y perjuicios, cuya apelación ocupa la atención de esta Corte, tuvo a la vista una serie de documentos entre los que se encuentran El extracto de acta de matrimonio realizado entre los señores Fabio Vladimir Nuñez Jiménez y la señora Raquel Santos Sanchez inscrito en el libro No. 00007, acta 000613, folio 0013 del año 2001, en la oficialía del Estado Civil de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, y el acto de venta de fecha 27 de enero de 2010, del inmueble ya descrito entre los señores Fabio Vladimir Nuñez Jiménez y Ramia Mercedes Nuñez y el Banco Múltiple León, S. A., Certificado de Título que ampara la propiedad del inmueble registrado con la Matrícula No. 0100007465, a nombre del señor Fabio Vladimir Nuñez Jiménez, comprado en fecha 29 del mes de julio del año 2003; que ciertamente, como lo afirma la parte recurrente, la Corte ha comprobado la existencia del depósito de dichos documentos, ya señalados, y que no obstante constar los mismos en el expediente ante el tribunal a quo, el juez de primer grado no le dio el matiz adecuado en base a lo fundamentado en la demanda instanciada, sobre todo porque a simple vista se evidencia que a pesar de que el mismo se base en lo externado por el artículo 1421 del Código Civil para rechazar la demanda, este se pronunció en contrario a lo preceptuado por este, porque afirma que el citado artículo exige “el consentimiento de ambos esposos para los actos de disposición específicos, venta, enajenación e hipoteca, cuyos actos de disposición deben ser deliberados y voluntarios bienes determinados de la comunidad...”; mas sin embargo, el juez a quo solo decidió rechazar la demanda “porque el señor Fabio Vladimir Nuñez indicó que no oculto su estado civil, y que el mismo no puede prevalerse de su falta para defraudar a otro”; revelando desconocimiento absoluto de la importancia de los documentos en el expediente; lo que significa que fueron ignorados a pesar de este hacer mención de que constan depositados, que consecuentemente lo condujeron a rechazar la demanda interpuesta; que la motivación de la sentencia con la que se pretendió justificar el dispositivo de la misma, resulta ser el efecto de los vicios señalados por el recurrente, de falta de ponderación de los documentos que informan el expediente, de donde resulta como consecuencia la desnaturalización de los documentos y los hechos de la causa, violación al derecho de defensa y obstrucción de las vías de derecho de la demandante; falsa y errónea interpretación de los textos legales aplicables al asunto, al desconocer el alcance de los efectos del mandato de las piezas probatorias del derecho reclamado, y como consecuencia haciéndolos producir efectos no contenidos a su aplicación, como resulta del hecho de reconocer derecho de propiedad exclusiva del inmueble, en flagrante violación de los principios elementales del derecho; vicios e irregularidades groseras violatorias de las reglas de la ley, que afectan la sentencia recurrida en adición a una falta absoluta de motivos, desnaturalización de los documentos y hechos de la causa, falta de estatuir sobre lo pedido, falsa y errónea apreciación y aplicación del derecho y falta absoluta de base legal”.

Considerando, que, en el desarrollo del primer y segundo medio de casación, los cuales examinan reunidos por convenir a la solución del caso, la parte recurrente arguye, en esencia, que la sentencia impugnada ha hecho una incorrecta valoración de los hechos de la causa, toda vez que ha ignorado de forma olímpica los elementos esenciales que fueron sometidos al debate; que la corte *a qua* no tomó en consideración las declaraciones de la parte recurrente hechas por ante el plenario, a tal nivel, que ni siquiera las menciona en su larga sentencia, ahora impugnada; que tanto la recurrida como su esposo declararon ante el plenario que producto de dichos dineros recibidos a través del préstamo erogado por el Banco BHD-LEÓN, S. A., fue que pudo saldarse el crédito con el Banco Popular y en consecuencia, poder obtener el título, que a su vez sirvió para inscribir hipoteca a favor del hoy recurrente; que la corte *a qua* incurre en los vicios invocados cuando en su página 12, numeral 12, parte *in fine* sostiene “que la parte hoy recurrida como la entidad financiera ahora interviniente forzoso entonces, debían tener conocimiento al momento de ejecutar la transacción, de la situación marital de su entonces ofertante”, lo que es un yerro porque es de todos conocidos que los certificados de títulos se bastan a sí mismos y dan fe de su

contenido y de lo que expresen las certificaciones del estatus jurídico que produzcan los Registradores de Títulos; que toda la documentación aportada por Fabio Vladimir Núñez Jiménez a la entidad hoy recurrente hacia consignar su condición de soltero, especialmente su cédula y el certificado de título; que la corte incurre en los vicios consignados, toda vez que le atribuye al banco la comisión de hechos y situaciones que nunca fueron comprobados ante el plenario y que no se corresponden con los elementos probatorios aportados al debate; que la sentencia impugnada solo contiene una breve exposición de los hechos de la causa y la misma carece de fundamentación lógica dentro de la normativa constitucional garantista vigente.

Considerando, que, la parte recurrida se defiende de los medios alegando en su memorial de defensa, en síntesis, que dicho inmueble es un bien adquirido dentro de la comunidad matrimonial existente entre ellos, y que siendo el mismo el asiento de la vivienda familiar, no podía disponer el esposo sin el consentimiento de la esposa común en bienes; que es evidente que ambos hermanos Fabio Vladimir Núñez Jiménez y Ramia Mercedes Núñez Jiménez se confabularon para realizar las maniobras dolosas que estaban envueltas en dicha operación, con el objeto de sacar el referido inmueble de los bienes que forman parte de la comunidad legal existente entre Raquel Santos Sánchez de Núñez y Fabio Vladimir Núñez Jiménez.

Considerando, que, el fallo impugnado versa sobre una demanda en nulidad de contrato de venta interpuesta por Raquel Santos Sánchez de Núñez contra Ramia Mercedes Núñez Jiménez y que tuvo como intervinientes forzosos a la entidad Banco Múltiple León, S. A. y Fabio Vladimir Núñez Jiménez, demanda que estuvo sustentada, según se comprueba de la sentencia impugnada, en que la demandante no dio su consentimiento para que su esposo suscribiera un contrato de venta y préstamo con garantía hipotecaria tripartito con el Banco Múltiple BHD-León, S. A. y Ramia Mercedes Núñez Jiménez; que la mencionada demanda fue rechazada por el juez *a quo* y posteriormente revocada la decisión y acogida la demanda por la corte *a qua* aportando como motivos justificativos de su decisión, los precedentemente señalados.

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 en la especie, de las motivaciones precedentemente transcritas se puede inferir que, tal y como alega el recurrente, la jurisdicción *a qua* hizo una incorrecta aplicación del derecho, desnaturalizando los hechos de la causa al entender que la entidad financiera debía tener conocimiento al ejecutar la transacción de la situación marital de su entonces ofertante, por lo que al fallar de este modo, la jurisdicción de alzada, en cuanto a este aspecto, desconoce que la entidad financiera tuvo a la vista un certificado de títulos y una cédula de identidad y electoral correspondiente al vendedor Fabio Vladimir Núñez Jiménez que establecía que el propietario era soltero, por lo que en modo alguno podía el Banco Múltiple BHD León, S. A. conocer que el referido señor estaba casado cuando le fueron presentados documentos legales para la obtención del préstamo en los que se describía todo lo contrario; sin embargo, no opera el mismo razonamiento con la compradora señora Ramia Mercedes Núñez Jiménez, siendo hermana del vendedor le une con un grado de familiaridad que hace presumir que conoce su estado civil y así fue comprobado por la corte *a qua*.

Considerando, que la jurisprudencia francesa aplica en materia de constitución de hipoteca la teoría de la apariencia, conforme a la cual la hipoteca es válida, no obstante emane de un “no propietario”, cuando ha sido constituida por un propietario aparente, es decir, por una persona que pasa a los ojos de todos por ser el verdadero propietario; que, en este sentido, la teoría de la apariencia ha sido invocada para validar y conservar la hipoteca aun cuando el derecho de propiedad del propietario aparente ha sido anulado, cualquiera que sea la causa de anulación; pero, es necesario que el acreedor sea de buena fe, es decir, que haya creído tratar con el verdadero propietario y que haya cometido un “error común”, esto es, un error que cualquier otra persona en la misma situación habría podido cometer.

Considerando, que si bien es cierto que la hipoteca constituye un derecho real accesorio, y que en virtud de esta accesoriedad la hipoteca sigue la suerte de la obligación principal que garantiza; no es menos cierto que en la casuística de la especie dicha regla no sufre excepción, pues la obligación principal que garantiza la hipoteca no ha sido anulada, sino el contrato de venta suscrito entre los hermanos Fabio Vladimir Núñez Jiménez y Ramia Mercedes Núñez Jiménez, frente a cuya convención el hoy recurrente Banco BHD León, S. A. es un tercero; que, en

tal sentido, esta jurisdicción estima que en la sentencia impugnada se ha desnaturalizado un hecho esencial relativo al contrato de préstamo hipotecario, pues al haber sido demostrado que el Banco Múltiple BHD León, S. A. es un tercero de buena fe y, por tanto, no puede ser afectado con la nulidad del contrato de venta de inmueble, al no saber que Fabio Vladimir Núñez Jiménez era casado a la fecha de la suscripción del contrato de hipoteca, por lo que, procede casar el ordinal segundo, inciso A, de la decisión atacada, solo respecto al derecho hipotecario de la parte recurrente Banco Múltiple BHD León, S. A., por haber incurrido la Corte *a qua* actuante en la violación denunciada.

Considerando, que, cuando la sentencia es casada por desnaturalización, como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del Art. 65 de la Ley núm. 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación.

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; Arts. 2 y 65 Ley sobre Procedimiento de Casación.

FALLA:

PRIMERO: CASA el ordinal segundo, inciso A, de la sentencia núm. 545-2016-SSEN-00223, dictada el 11 de mayo de 2016, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, solo respecto al derecho hipotecario de la parte recurrente y envía este aspecto así delimitado de la decisión por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: RECHAZA en los demás aspectos el recurso de casación interpuesto por el Banco Múltiple BHD León, S. A., contra la sentencia civil núm. 545-2016-SSEN-00223, dictada el 11 de mayo de 2016, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento, por las motivaciones anteriormente expuestas.

Firmado: *Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, 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.