
Sentencia impugnada: C Ómara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macor S, del 6 de diciembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Miguel A. Melo.

Abogado: Lic. Pedro Navarro Lewis.

Recurrido: Juan Japa.

Abogados: Dr. Rosendo Encarnacin y Dra. Cecilia V Squez.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REP BLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casacin en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero y Samuel A. Arias Arzeno, 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 julio de 2020**, ao 177° de la Independencia y ao 156° de la Restauracin, dicta en audiencia pblica, la siguiente sentencia:

En ocasi n del recurso de casacin interpuesto por Miguel A. Melo, titular de la cédula de identidad y electoral n. 024-0003115-1, domiciliado y residente en la calle 22 n. 1, sector Punta Brava del municipio de Quisqueya, San Pedro de Macor S, debidamente representado por el Lcdo. Pedro Navarro Lewis, titular de la cédula de identidad y electoral n. 024-0005743-2, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia n. 181, San Pedro de Macor S, y *ad hoc* en la avenida Italia esquina Correa Isidron edificio Belcan, segundo piso apartamento 10-B de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Juan Japa, titular de la cédula de identidad y electoral n. 024-0008579-9, domiciliado y residente en la calle El Establo n. 10, del municipio del Ingenio Quisqueya, provincia San Pedro de Macor S, quien tiene como abogados apoderados especiales, a los Dres. Rosendo Encarnacin y Cecilia V Squez, titulares de las cédulas de identidad y electoral n. 023-0019701-5 y 023-0006763-0, con domicilio *ad hoc* en el edificio Tejera n. 11, suite D-1, y A-1, sector Don Bosco de esta ciudad.

Contra la sentencia civil n. 267-05, dictada por la C Ómara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macor S, en fecha 6 de diciembre de 2005, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: Declarar, como al efecto Declaramos, bueno y v lido, en cuanto a la forma, el recurso de apelacin intentado por el seor JUAN JAPA contra la sentencia No. 116/2005, dictada en fecha 22/02/2005 por la C Ómara civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macor S, por haber sido hecho en tiempo h bil y de acuerdo a la ley; Segundo: Revocar, como al efecto Revocamos, en cuanto al fondo, por propia autoridad y contrario imperio, la sentencia No. 116/2005 dictada en fecha 22/02/2005 por la C Ómara civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

Judicial de San Pedro de Macor y en consecuencia; a) Se declara nulo y sin efectos válidos, el contrato de supuesta venta intervenido en fecha 23 de abril de 1996 entre los señores JUAN JAPA y MIGUEL A. MELO, legalizadas las firmas por el Notario Público de los del Número para el municipio de San Pedro de Macor y DR. CRISTOBAL A. ALCANTARA DE SALAS; Tercero: Reservar, como al efecto Reservamos, al señor MIGUEL A. MELO, el derecho de demandar por la vía pertinente el pago del préstamo con sus intereses, si fuere de lugar; Cuarto: Condenar, como al efecto condenamos, al señor MIGUEL A. MELO, al pago de las costas del procedimiento y se ordena sus distracción a favor y provecho de los DRES. ROSENDO ENCARNACION y CECILIA VÁSQUEZ, abogados que afirman haberlas avanzados en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: 1) el memorial de fecha 13 de febrero de 2006, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa de fecha 10 de marzo de 2006, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda B. Jérez Acosta, de fecha 19 de marzo de 2012, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 2 de mayo de 2012, 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 ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

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

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como partes recurrente Miguel A. Melo, y como partes recurrida Juan Japa. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** que mediante acto de venta de fecha 23 de abril de 1996, Juan Japa vendió a Miguel A. Melo una casa de block, en construcción sin piso, techada de zinc, ubicada en la calle El Establo número 12, del barrio Guachupita del municipio de Quisqueya, construida en terreno del CEA; **b)** con motivo de una demanda en entrega de inmueble vendido interpuesta por Miguel A. Melo actual recurrente contra Juan Japa, ahora recurrido, el tribunal de primer grado acogió la referida acción mediante la sentencia número 116-2005 de fecha 22 de febrero del 2005; **c)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por el demandado original y en sustento de su recurso alegó ante la corte, que la convención intervenida entre las partes, no era una venta sino un préstamo de dinero, mediante el cual fue puesto en garantía la mejora de su propiedad, decidiendo la corte *a qua* revocar la sentencia objeto de apelación y anular el contrato de venta intervenido entre las partes, mediante sentencia número 267-05, de fecha 6 de diciembre de 2005, hoy recurrida en casación.

Previo a ponderar el fondo del recurso, es preciso referirnos en primer orden al medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, la cual pretende que se declare inadmisibile el presente recurso de casación porque la parte recurrente no desarrolló el medio de casación propuesto; sin embargo la falta o deficiencia desarrollo de los medios de casación no constituye una causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del medio afectado por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinar el medio de que se trate, los cuales no son dirimentes a

diferencia de los medios de inadmisin dirigidos contra el recurso mismo, por lo que procede rechazar la inadmisibilidad dirigida contra el recurso de casacin, sin perjuicio de examinar la admisibilidad de los medios de casacin en el momento oportuno, y ponderar el fondo del presente recurso de casacin.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuacin: "(...) que a los fines esenciales de la causa y desde las perspectivas de las condiciones esenciales para la validez de las convenciones que trae el art 1108 del Cdigo Civil dominicano, poco importa que el seor JUAN JAPA haya firmado la se-dicente venta ya que en el *dossier* de la causa hay evidencias documentadas suficientes que apuntan a que en la especie no se trata de una venta sino de un préstamo de dinero; que efectivamente los jueces han tenido a la vista decenas de recibos firmados por los abogados de la oficina donde se instrument- la venta, en donde reciben cantidades de dinero con la leyenda de "pago intereses de préstamos y avance a pago de deuda"; que es reconocido, que en el mundillo de los prestamos informales la pr ictica, la tradicin y los usos han propiciado que como garant ía de pago se haga un contrato de compraventa que en el fondo no es m ás que una simulacin, que la m ás de las veces, lo que encubre es un préstamo de dinero, en desmedro de la voluntad del deudor que ha dado su consentimiento en la creencia de que estaba hipotecando y no vendiendo su inmueble".

Sigue fundamentando la alzada: "(...) En la teor ía del derecho de las obligaciones, el consentimiento se bifurca en una doble vertiente, 1ro. En la voluntad particular de la persona que se obliga y 2do. En el necesario concierto de entendimientos entre quienes intervienen en contrato; que la problem tica demanda en su abordaje la ponderacin de factores volitivos y psicolgicos, as í como de la forma en que se manifiesta esa voluntad (...); que en definitiva, pues, sin voluntad no hay consentimiento, demandando aquella (la voluntad) para los fines de su propia eficacia, (...); que el no consentimiento, en la concepci n del contrato, conlleva la anulacin absoluta o relativa del acto con todas sus consecuencias e implicaciones... Que la prueba de la simulacin no necesariamente tendr ía que ser suplida bajo la modalidad de un contra escrito. Ella es libre para estos casos, puesto que, de lo que se trata ahora no es de acreditar la existencia o inexistencia del acto de venta "per se", sino de establecer que a propsito del mismo hubo consentimiento acabado y definido, en lo que atae al supuesto vendedor, en transferir su derecho de propiedad de su vivienda (...); por las consideraciones relatadas ha lugar a la anulacin del contrato de compraventa se-dicentemente celebrado entre las partes en fecha 23 de abril de 1996 y la reposici n de las partes en el estado en que se encontraban antes de la redacci n del mismo; que por tanto, también es de derecho reservar al seor MIGUEL A. MELO, la prerrogativa de exigir y/o demandar por ante la autoridad judicial competente la reposici n de los dineros que an le son adeudados por su contraparte, con sus intereses, si fuere de lugar".

En su memorial de casacin, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **Primero:** Violacin a los art ículos 544, 545, 1315, 1544, 1545, 1134, 1582, 1583, 1602 y 1610 del Cdigo Civil dominicano; **Segundo:** Falta de motivos y exceso de poder; **Tercero:** Falta de base legal y de motivos.

En el desarrollo de sus medios de casacin, reunidos para su examen por su estrecha vinculaci n, la recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* desvirtu las pruebas ofrecidas al establecer por simple presunci n, que los recibos de pagos fueron emitidos por la oficina de abogados en la cual uno de sus notarios instrument- el acto de venta, sin que se probara tal aseveraci n; que al no acoger el acto de declaraci n de mejoras entregado al comprador como forma de prueba de la propiedad del vendedor, as í como el contrato de venta suscrito entre las partes y fallar como lo hizo cometi- un exceso de poder e insuficiencia de motivos; que la alzada bas- su decisi n en las previsiones del art ículo 1108 del Cdigo Civil, sin indicar cu iles de los elementos del contrato se violentaron en el presente acto, ya que al momento de su suscripci n ambas partes dieron su consentimiento, ten ían capacidad, exist ía un objeto cierto y la

causa era lícita, por lo que no existe violación al artículo citado; que en la sentencia impugnada hay contradicción, ya que en la página 5 expresa que existe un contrato entre las partes, pero luego expresa que no significa que se hiciera una venta real y definitiva del inmueble, sino un préstamo, por lo que la sentencia recurrida es carente de base legal y motivos.

De lo anterior se evidencia que contrario a lo alegado por la recurrida, la parte recurrente establece mediante el desarrollo de argumentos claros los vicios que le atribuye a la decisión criticada, especificando dónde se verifica dichos agravios en el referido fallo, los cuales serán ponderados más adelante por esta jurisdicción al momento del análisis del presente recurso.

La recurrida en su memorial de defensa solicita que se rechace el presente recurso, alegando que, aunque figura un contrato de venta, esto no significa que en realidad Juan Japa hiciera una venta real, sino un préstamo poniendo el inmueble en garantía; que al señor Juan Japa se le expidieron recibos de pagos de intereses y abono a capital después del negocio del préstamo con garantía de la casa bajo la simulación de una venta.

Del estudio de la sentencia impugnada se advierte que la corte *a qua* declaró nulo el contrato de venta suscrito entre las partes, reservándose el derecho al demandante original de demandar por la venta pertinente el pago del préstamo, al considerar dicha alzada que no se trataba de una venta sino de un préstamo de dinero simulado de venta.

Es preciso indicar, que la simulación consiste en crear un acto supuesto u ostensible que no se corresponde en todo o en parte con la operación real, o en disfrazar total o parcialmente, con o sin intención, un acto verdadero bajo la apariencia de otro. En ese sentido, ello supone la existencia de dos convenciones: una que es ostensible pero falsa, y otra que es real pero secreta. Dicho acto oculto contradice el acto aparente y la mayoría de las veces transforma radicalmente la situación jurídica del acto ostensible. De manera que el acto clandestino no constituye una convención *a posteriori* que viene a modificar o revocar el acto aparente, sino que se trata de una composición entre las partes elaborada desde su origen.

Los motivos que llevan a los contratantes a realizar una simulación pueden ser muy diversos. En consecuencia, es facultad de los jueces determinar si dicha simulación es o no fraudulenta, ya sea porque se formalice con la finalidad de realizar un fraude a la ley o un fraude a los derechos de terceros. Una vez se comprueba que el fraude es la causa que impulsa y determina la simulación, el acto es afectado de nulidad por tener un fin ilícito.

Asimismo, ha sido juzgado por esta jurisdicción que la simulación de un acto puede ser acreditada por todos los medios de prueba donde los tribunales tienen la facultad para apreciar soberanamente de las circunstancias del caso, si se verifica la simulación alegada en función de las piezas y las medidas de instrucción celebradas, por tanto, es a los jueces del fondo, en virtud del poder soberano antes mencionado a quienes les corresponde declarar si el acto de venta de la mejora objeto de la controversia ha sido realmente consentido por las partes operándose real y efectivamente el negocio jurídico, o si por el contrario, dicho convenio era ficticio.

Además ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, que las disposiciones contenidas en los artículos 1156 a 1164 del Código Civil contienen consejos a los jueces dados por el legislador en la interpretación de las convenciones, para cuyo ejercicio tienen la facultad de indagar la intención de las partes en los contratos, no solo por los términos empleados en el propio contrato, sino además, en todo comportamiento ulterior que tienda a manifestarlo; y que los jueces pueden deducir que un préstamo ha sido disimulado bajo la apariencia de un contrato de venta, "si las partes han firmado primero un contrato de venta y, luego un contrato de préstamo poniendo en garantía

ya los mismos inmuebles objeto de la venta, y si el supuesto vendedor mantuvo siempre el dominio y posesión de los inmuebles supuestamente vendidos”.

En ese sentido, según se advierte del estudio de la sentencia ahora impugnada, contrario a lo alegado por el recurrente, la corte *a qua* analizó el contrato de venta de mejora suscrito entre las partes, y retuvo como elementos para formar su convicción, que poco importaba que el actual recurrido haya firmado el contrato de venta, al ponderar diversos recibos firmados por los abogados de la oficina donde se instrumentó la venta, donde se consigna cantidades de dinero por concepto de pago de intereses de préstamos y avance de pago a deuda, determinando la alzada que no se trataba de una venta sino de un préstamo de dinero y que el deudor, actual recurrido, había dado su consentimiento en la creencia de que estaba hipotecando y no vendiendo su inmueble; quedando acreditado también en el presente caso, que entre la firma del contrato y la demanda inicial transcurrieron aproximadamente 6 años, sin que el inmueble haya sido entregado al supuesto comprador.

En efecto, en base a dichas comprobaciones el referido tribunal de alzada consideró que el contrato de venta suscrito por las partes en realidad constituía un préstamo disfrazado bajo la apariencia de compraventa, por lo que realmente se trataba de un contrato simulado de lo cual se infiere, que en esas circunstancias, independientemente de que el actual recurrido firmó el referido contrato de venta, subyace en esa forma de actuar una especie de “pacto comisorio”, lo cual constituye el fin ilícito en la referida simulación, pues es sabido que esta institución no existe en nuestro derecho, ya que las ventas de ejecución son de orden público, y por tanto no pueden ser revocadas por convenciones entre particulares.

Contrario a lo alegado, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, es del criterio de que en la especie la corte no desnaturalizó ni desvirtuó los medios de pruebas ofrecidos, como aduce el recurrente, sino que al estimar que el deudor había dado su consentimiento en la creencia de que estaba hipotecando su inmueble no vendiéndolo, por lo que no existía un consentimiento definido en transferir su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la venta simulada, consideró la alzada dentro de su poder soberano de apreciación de las pruebas que los referidos recibos de pagos de préstamos eran prueba suficiente de la simulación alegada, de lo que se advierte que la corte *a qua* ponderó con el debido rigor procesal y sin que se alterara en ninguna forma su verdadero sentido y alcance.

En vista de que quedó fehacientemente comprobado, que la transacción que operó entre las partes ahora litigantes fue un préstamo simulado de venta, afectado de nulidad absoluta por tratarse de una simulación con un fin ilícito, tal y como lo retuvo la alzada, el recurrente solo podía reclamar ante los tribunales el crédito del cual era titular y no así la ejecución de la mejora sin agotar los procedimientos requeridos por la ley a esos fines como erróneamente este pretendió.

Conviene destacar que, según resulta de los artículos 1156 al 1164 del Código Civil, en el ejercicio de la facultad de interpretación de los contratos, los jueces pueden conceder al contrato la calificación que las circunstancias y los hechos tipifican, ya que no están ligados a la denominación otorgada por las partes. En consecuencia, si constatan que esta no se corresponde con la economía real de la convención, es posible recalificarla, a fin de someterla al régimen jurídico que le es efectivamente aplicable. Por otro lado, ha sido juzgado que los jueces del fondo interpretan soberanamente las convenciones que les sean sometidas, reservándose solo la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, el poder de control cuando una cláusula clara y precisa es desnaturalizada en su interpretación por los jueces del fondo.

En la especie, al derivar la corte *a qua* que si bien la nomenclatura que los contratantes formularon se trató de una compraventa, en el ámbito de su ejecución se manifestaron actuaciones propias de un contrato

de préstamo, expresada en el sentido de que nunca se efectuó la entrega del inmueble y de que a través de los abogados se pagaba mensualmente una cuota de dinero por el concepto de préstamo; todo lo cual deja evidencia notoria que el tribunal *a quo* valoró todas las circunstancias en el contexto de la facultad de interpretación y calificación del contrato, y que por tanto no se configura violación alguna que la haga anulable.

Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada reafirman el hecho de que la corte *a quo* no incurrió en los vicios invocados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha jurisdicción de alzada hizo una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho que dan constancia del dispositivo adoptado, al tenor de lo dispuesto por el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión, sin hacerlo constar en la parte dispositiva, 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 número 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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley número 25-91, modificada por la Ley número 156-97; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley número 3726-53, artículo 1384, párrafo I del Código Civil y, artículos 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

EN NICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Miguel A. Melo contra la sentencia civil número 267-05, de fecha 6 de diciembre de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por las razones antes expuestas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno. 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.