

SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 228

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de San Juan de la Maguana, del 29 de junio de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Eduardo Pérez

Abogado: Dr. Nelson Reyes Boyer.

Recurrido: Raúl Valdez.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero, 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 noviembre de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Eduardo Pérez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 012-0032281-4, domiciliado y residente en la calle Prolongación Independencia núm. 87, sector Hato Viejo, ciudad San Juan de la Maguana, quien tiene como abogado constituido al Dr. Nelson Reyes Boyer, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 012-0002730-6, con estudio profesional abierto en la calle Trinitaria esquina 27 de Febrero, núm. 20, ciudad San Juan de la Maguana, y ad hoc en la secretaría general de esta Suprema Corte de Justicia.

En este proceso figura como parte recurrida el señor Raúl Valdez, de generales que no constan.

Contra la sentencia núm. 319-2011-00037, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, el 29 de junio de 2011, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido el recurso de apelación interpuesto en fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil diez (2010), por el señor RAÚL VALDEZ, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al DR. JOSÉ A. RODRÍGUEZ, contra la sentencia civil No. 322-10-019, de fecha 29 de enero del 2010, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte de esta misma sentencia; SEGUNDO: REVOCA la sentencia civil No. 322-10-019, de fecha 29 de enero del 2010, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan y rechaza la demanda en entrega de la cosa vendida y lanzamiento de lugar, incoada por el señor EDUARDO PÉREZ contra el señor RAÚL VALDEZ, por los motivos expuestos; TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento de alzada, por haber sucumbido ambas partes en algunas partes de sus pretensiones.

#### VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan depositados: 1) el memorial de casación depositado en fecha 27 de julio de 2011, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) la resolución núm. 3460-2011, de fecha 15 de diciembre de 2011, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se pronunció el defecto en contra de la parte recurrida; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 17 de enero de 2012, en donde dictamina que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Esta Sala, en fecha 28 de febrero de 2018, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los Jueces que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia no comparecieron ninguna de las partes instanciadas, 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 figura como parte recurrente Eduardo Pérez y como parte recurrida Raúl Valdez, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: a) el señor Eduardo Pérez demandó en entrega de la cosa vendida y lanzamiento de lugar al señor Raúl Valdez, para que entregara y desocupara el inmueble descrito como “una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 89, del D.C. núm. 2, del municipio de San Juan de la Maguana, ubicado en el Paraje La Garita, sección Hato del Padre, con una extensión superficial de 20 tareas”, el cual le había comprado al demandado por contrato de venta de fecha 30 de julio de 1996; b) la acción antes descrita fue decidida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana, a través de la sentencia núm. 322-10-019, de fecha 29 de enero de 2010, que acogió la demanda y ordenó la entrega al demandante del referido inmueble y el desalojo del demandado, así como de cualquier otra persona que lo ocupara a cualquier título; c) en contra del fallo antes indicado el señor Raúl Valdez interpuso un recurso de apelación que fue decidido por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, mediante la sentencia núm. 319-2011-00037, de fecha 29 de junio de 2011, ahora recurrida en casación, la cual revocó la sentencia recurrida y rechazó la demanda original, por considerar que el contrato de venta en cuestión simulaba un contrato de préstamo entre las partes.

En sustento de su recurso, la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: primero: insuficiencia de motivos. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Carencia de base leal; segundo: desnaturalización de los hechos; tercero: contradicción entre los motivos y el dispositivo de la sentencia.

En el desarrollo del primer y segundo aspecto del primer medio de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que ante la corte a qua fueron depositados los contratos de venta del inmueble en cuestión, con los cuales se

demuestra que el precio de la venta del inmueble no fue irrisorio, los cuales no fueron objeto de ninguna ponderación en la sentencia impugnada, y que de haber sido ponderados, la suerte y solución del caso hubiese sido otra, pues con los referidos contratos de venta se demuestra que el señor Raúl Valdéz compró al señor Radhamés Amador la porción de terreno que es objeto de la litis, en fecha 22 de julio del 1996, por la suma de RD\$9,000.00 y posteriormente se la vendió al ahora recurrente en fecha 30 de julio de 1996, por la cantidad de RD\$12,320.00; que no fue aportada prueba alguna que deleve la existencia de un contraescrito como elemento fundamental para probar la simulación de un acto.

La parte recurrida no constituyó abogado, ni tampoco produjo y notificó memorial de defensa, por lo que esta Sala mediante resolución núm. 3460-2011, de fecha 15 de diciembre de 2011, procedió a declarar su defecto, en tal sentido, no existe memorial de defensa que deba ser ponderado.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“...Que en cuanto al fondo de la demanda, después de esta alzada hacer un estudio ponderado de los documentos que obran en el expediente formado con relación al caso, a esta corte le resulta poco convincente el hecho de que una persona venda veinte tareas de tierras con una casa de block por la suma de doce mil pesos, y que el comprador lo deje en el terreno como arrendador por espacio de 15 años supuestamente recibiendo la quinta parte de la producción del terreno, y sin embargo, en vez de solicitar la rescisión del supuesto contrato de arrendamiento por las razones que fuesen pertinentes, sin embargo, la demanda que lanzó fue la entrega de la cosa vendida, algo que a esta corte le resulta contraproducente, pues si como afirma el señor EDUARDO PÉREZ en sus conclusiones justificativas, que RAUL VALDEZ se encontraba en los terrenos en calidad de arrendatario, es lógico pensar que ya este le había entregado el terreno al supuesto comprador y pasó a ser por tanto un poseedor precario por efecto del supuesto contrato de arrendamiento, por tanto esta corte es de criterio que en el presente caso lo que se ha operado es un contrato de préstamo, simulado en un contrato de venta, con el cual se pretende despojar al señor RAÚL VALDEZ de su inmueble, mediante la ejecución de un supuesto contrato de venta, que por demás declaró el recurrente fue firmado en blanco, en la creencia de que se trataba de un negocio de préstamo y no de compra y venta como afirma el recurrido(...)”.

La simulación de un acto jurídico es definida por la doctrina francesa como “la operación por la cual se crea una situación jurídica aparente que difiere de la situación jurídica verdadera” . Consiste en crear un acto simulado que no se corresponde en todo o en parte con la operación real, o en disfrazar, total o parcialmente, un acto verdadero bajo la apariencia de otro, sea fraudulentamente o no.

A fin de ponderar los medios probatorios de la simulación, es preciso distinguir si la aludida simulación está siendo invocada por una de las partes contratantes o por un tercero, siendo que para el caso de que se trate de un tercero ajeno a ambas convenciones (la real y la aparente), este puede demostrar la simulación por todos los medios de prueba, toda vez que al no ser parte de la convención se encuentra en la imposibilidad de procurarse una prueba escrita, o contraescrito.

Sin embargo, para el caso de que quien pretenda la declaratoria de simulación sea una de las partes contratantes, si bien la prueba por excelencia será un contraescrito, ya que en materia civil, la valoración de los elementos de prueba está regido, en principio, por la prueba tasada, al tenor del artículo 1341 del Código Civil, el cual señala que “Debe extenderse acta ante notario o bajo firma privada, de todas las cosas cuya suma o valor exceda de treinta pesos, aun por depósitos voluntarios; y no se recibirá prueba alguna de testigos en contra o fuera de lo contenido en las actas, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes, en, o después de aquellas, aunque se trate de una suma o valor menor de treinta pesos(...)”, lo cierto es que para entender como simulado un contrato no siempre será posible la presentación de un acto denominado contraescrito, toda vez que la referida simulación puede también materializarse mediante la adopción de diversas modalidades fácticas y documentales, tendentes a establecer un acto aparente ficticio, donde las partes crean la ilusión de estar unidas por una convención siendo esto falso, o un acto aparente ocultado, en que las partes disfrazan la real convención que han pactado bajo la apariencia de otro contrato, o mediante la interposición de otras personas, haciendo uso de terceros para simular un acto donde en realidad los que están contratando son las partes, por lo cual se debe concluir que aún las partes, en ausencia de un contraescrito, pueden probar la simulación a través de otros elementos de pruebas que en su conjunto hagan decaer los efectos del contrato simulado .

Lo anterior se refuerza del razonamiento lógico de que si el acto simulado ficticio o aparente fue realizado por una de las partes envueltas para prevalecerse de este en fraude de la otra parte contratante, le resultará prácticamente imposible a esta última probar a través de un contraescrito la aludida simulación, toda vez que la parte que tenga la intención de prevalecerse del acto simulado no consentirá suscribir un contraescrito, pudiendo, por tanto, el juez de fondo, tomar en cuenta para comprobar la simulación de un acto jurídico, circunstancias y acciones de las partes que sean contrarias o contradigan la naturaleza o contenido del contrato que se pretende ejecutar y respecto del cual se alega la simulación, en virtud de la facultad otorgada por el legislador al juez de fondo en los artículos 1156 al 1164 del Código Civil, relativos a la interpretación de las convenciones.

En tal virtud, en los casos como el de la especie, en donde entre las partes se debate que un contrato de venta de inmueble en realidad simula un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, el contraescrito consistirá en: a) un pagaré notarial o acto bajo firma privada, con fecha anterior pero reciente o del mismo día del contrato de venta, en donde el supuesto vendedor se reconozca deudor del supuesto comprador y ponga en garantía el mismo inmueble objeto de la venta, o b) recibos de pago con fechas posteriores a la suscripción del acto de venta, en donde el supuesto vendedor le pague al aparente comprador sumas de dinero por concepto de préstamo hipotecario.

Por otro lado y a falta de contraescrito, son circunstancias que una vez comprobadas pueden dar lugar a la declaratoria de simulación: a) la ocupación ininterrumpida y a título de dueño de parte del supuesto vendedor en el inmueble objeto de venta, por un espacio de tiempo razonable que será considerado por el juez de fondo en cada caso en particular, desde la celebración de la venta, sin que haya un contrato de arrendamiento expreso o probado; b) lo ostensiblemente irrisorio del precio de la venta del inmueble; c) la declaración ante el tribunal de fondo hecha por la parte contra quien se alega la simulación de que la convención real fue un préstamo y no una venta; d) la relación comercial sostenida y acostumbrada entre las partes en litis, antes y

después de la supuesta venta; y e) el informativo de testigos de ambas convenciones (la real y la aparente), que contribuya a robustecer la comprobación de alguna de las anteriores circunstancias así como también de los elementos fácticos que rodeen el caso.

En tal virtud, una buena administración de justicia en estos casos consiste, además, en que los jueces de fondo pasen lista de las causales antes mencionadas, esto es, no detenerse en la comprobación de un solo de los aspectos mencionados, sino verificar si otros elementos adicionales se encuentran presentes en el caso a favor de la simulación, sea para establecerlo o esclarecer que no pudo ser demostrado, con lo cual se refleje una ponderación exhaustiva de los elementos probatorios para poder dar al traste con un contrato al que no se le ha retenido un vicio del consentimiento, o la ausencia de otro elemento constitutivo de los contratos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1108 del Código Civil.

Además de lo anterior, las circunstancias fácticas que sean comprobadas por el juez de fondo deberán ser robustecidas con un principio de prueba por escrito, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1347 del Código Civil, según el cual “Las reglas antedichas tienen excepción cuando existe un principio de prueba por escrito. Se llama de esta manera, todo acto por escrito que emane de aquel contra quien se hace la demanda, o de quien lo represente, y que hace verosímil el hecho alegado”, esto así para poder restar valor probatorio al contrato escrito del cual se alega la simulación.

Partiendo de lo anterior, del estudio de la sentencia recurrida se verifica que la corte a qua decidió declarar simulado el contrato de venta intervenido entre los señores Eduardo Pérez y Raúl Valdez por resultarle “poco convincente” y “contraproducente” el hecho de que una persona venda veinte tareas de tierras con una casa de block por la suma de doce mil pesos, y que el comprador lo deje en el terreno como arrendador por espacio de 15 años supuestamente recibiendo la quinta parte de la producción del terreno, y sin embargo, en vez de solicitar la rescisión del supuesto contrato de arrendamiento, demanda la entrega de la cosa vendida.

Si bien la alzada resalta en su motivación el valor del precio de la venta intervenida entre las partes y el tiempo de permanencia en el referido inmueble del demandado en entrega de la cosa, siendo tanto lo irrisorio del precio de venta como la ocupación ininterrumpida del inmueble vendido por parte del vendedor, aspectos por los cuales se puede determinar la posibilidad de la existencia de una simulación de venta, no menos cierto es que, tal y como se indicó anteriormente, los jueces de fondo, al momento de resultar apoderados de este tipo de transacciones, deben ser más profundos en la averiguación y estudio de las circunstancias que rodean el caso, así como también ser ampliamente explícitos en los motivos que le llevaron a retener la simulación que no tiene un contraescrito que la sustente y no limitarse a simple apreciaciones o presunciones, pues el hacerlo evidentemente contravendría lo dispuesto en el artículo 1341 y siguientes del Código Civil, según se ha citado precedentemente.

En este sentido, era deber de la alzada, lo cual no hizo, verificar de manera simultánea, primero, si la ocupación en el inmueble por parte del demandado desde el momento de la venta era a título de inquilino o de dueño, así como también debió la corte a qua ponderar a fondo lo irrisorio del precio de venta del inmueble, pero no partiendo de la diferencia entre el monto por el cual lo compró y luego lo vendió el demandado, señor Raúl Valdez, ni tampoco por el valor que este señor le otorgue al inmueble, sino partiendo del valor del inmueble en el mercado, de acuerdo a sus características y extensión superficial, a través de una tasación; además de

constatar la existencia de otros elementos tales como pagos parciales tendentes a abonar alguna deuda, relaciones de préstamos anteriores entre las partes, pagarés, a título enunciativo y no limitativo, apreciables en cada caso de manera particular, a fin de dotar su decisión de una motivación suficiente mediante el señalamiento de los hechos y escritos que concatenados y vinculantes en su conjunto no dejen lugar a dudas de que la intención real de las partes fue una convención diferente a la escrita, lo que deberán evaluar los jueces del fondo haciendo acopio a lo establecido en el artículo 1156 del Código Civil, según el cual “En las convenciones se debe atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras”.

Así las cosas, por todo lo antes indicado, se verifica que la corte a qua incurrió en el vicio de insuficiencia de motivos, por lo que procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios invocados por la parte recurrente en su recurso de casación.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Conforme al artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

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, 5, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, artículos 1315 y 1341 del Código Civil, artículo 141 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 319-2011-00037, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, el 29 de junio de 2011, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia y, para hacer derecho, la envía por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortíz, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)