

---

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de San Juan de la Maguana, del 18 de diciembre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Efraín Peralta Cabral.

Abogados: Dres. Melido Mercedes Castillo y Carlos Felipe Rodríguez.

Recurrido: Joel Báez Cordero.

Abogados: Dr. José Franklin Zabala Jiménez y Licda. Rosanny Castillo de los Santos.

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### *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 Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, 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 **11 de diciembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Efraín Peralta Cabral, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 012-0050401-5, domiciliado y residente en la avenida Circunvalación Sur, edificio núm. 1, apartamento núm. 102, ciudad San Juan de la Maguana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Melido Mercedes Castillo y Carlos Felipe Rodríguez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 012-0026751-4 y 012-0097613-0, con estudio profesional abierto en la calle 19 de Marzo núm. 20, ciudad San Juan de la Maguana y con domicilio *ad hoc* en la calle Beller núm. 208, Ciudad Nueva, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Joel Báez Cordero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 012-0004953-2, domiciliado y residente en la calle Luperón núm. 47-A, ciudad San Juan de la Maguana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. José Franklin Zabala Jiménez y a la Licda. Rosanny Castillo de los Santos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 012-0013928-3 y 012-0074107-0, con estudio profesional abierto en la calle 16 de Agosto núm. 23 (altos), ciudad de San Juan de la Maguana y con domicilio *ad hoc* en la avenida Abraham Lincoln esquina José Amado Soler núm. 306, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 319-2015-00157, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en fecha 18 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: En cuanto al fondo confirma en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el No. 322-15-08 de fecha 12/01/2015 dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Conde a la parte recurrente Sr. Efraín Peralta Cabral al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del Dr. José Franklin Zabala, abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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

**(A)** En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 15 de febrero de 2016, en el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia impugnada; b) el memorial de defensa de

fecha 4 de marzo de 2016, donde la parte recurrida, invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 3 de noviembre de 2016, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

**(B)** Esta Sala en fecha 23 de mayo de 2018 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**(C)** 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 Efraín Peralta Cabral y como parte recurrida Joel Báez Cordero. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que en fecha 8 de abril de 2013, fue suscrito un acto de venta entre los señores Efraín Peralta Cabral y Joel Báez Cordero, legalizado por el Dr. Gregorio Alcántara Valdez, notario de los del número del municipio de San Juan de la Maguana; **b)** que Joel Báez Cordero interpuso una demanda en entrega de la cosa vendida, lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicios, la cual fue acogida por el tribunal de primera instancia; **c)** que la indicada decisión fue recurrida en apelación por el demandante original, recurso que fue rechazado, por la corte *a qua*, confirmando en todas sus partes la sentencia apelada; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** falta de base legal; **segundo:** falta de motivo y motivación de la sentencia recurrida.

En el desarrollo de los referidos medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que: a) la corte *a qua* omitió pronunciarse sobre los medios más relevantes que sustentaron el recurso de apelación, a saber: 1) la violación del artículo 1156 del Código Civil, pues el tribunal de primera instancia le dio una interpretación literal e incorrecta al contrato y no la común intención de las partes que fue simular un acto de venta para garantizar la suma de dinero prestada por el recurrido Jorge Joel Báez Cordero al hoy recurrente Efraín Peralta Cabral; y 2) la simulación de la venta, la cual tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, como ocurre en la especie pues las partes simularon la venta del inmueble para encubrir el negocio de préstamo, medios que al encontrarse en el acto introductorio del recurso de apelación debieron ser respondidos por la corte conforme al debido proceso, lo que no sucedió; b) que además la alzada incurrió en el vicio de falta de motivos pues se limitó a establecer que el apelante alegó que lo que existió fue una venta simulada sin explicar razonablemente los motivos claros y precisos que justifican su decisión, esto es, sin darle una adecuada motivación a su sentencia que le permita a esta Suprema Corte de Justicia verificar si ciertamente se aplicaron o no las reglas del debido proceso, lo que se traduce en una falta de base legal que crea un estado de indefensión en perjuicio del hoy recurrente.

La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada sostiene, lo siguiente: a) que el recurrente aduce que la corte *a qua* omitió referirse a sus medios de apelación, sin embargo, éste se limitó a exponer argumentos ante la alzada sin aportar ningún elemento probatorio que contradijera la venta suscrita entre las partes o que demostrara alguna acción dirigida en contra del referido contrato para que se estableciera su supuesta simulación, toda vez que Efraín Peralta Cabral ha estado consciente de que real y efectivamente la operación jurídica llevada a cabo fue una venta; b) que la alzada estableció que rechazaba el recurso de apelación porque el recurrente no aportó prueba de la existencia de negocio alguno que no fuera la venta que existió entre las partes, de lo que se desprende que no existe el vicio de falta de base legal en la sentencia recurrida y que la corte *a qua* obró correctamente al confirmar en todas sus partes la sentencia de primera instancia, por lo que el presente recurso de casación debe ser rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal.

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

“En su recurso la recurrente plantea que entre el recurrente y el recurrido lo que existió fue una negociación, mediante la cual el recurrido le prestó una suma de dinero al recurrente, furto de la cual las partes celebraron un acto de venta simulado (...). Del estudio y ponderación de los documentos que obran en el expediente formado con relación al caso se revela, que para el tribunal de primer grado fallar como lo hizo dio por establecido haber comprobado la existencia del acto de venta de fecha 8 de abril del año 2013 suscrito entre los señores Efraín Peralta Cabral y Jorge Joel Báez Cordero, legalizadas las firmas por el Dr. Gregorio Alcántara Valdez, abogado notario público. Que sobre el alegato del recurrente de que en la especie de lo que se trató fue de una negocio entre las partes, a esta alzada no se la ha depositado prueba de la existencia de negocio alguno que no sea la venta que existió entre las partes, formándose entre ellos una convención que tal como lo estableció el tribunal de primer grado debe llevarse a cabo de buena fe con la entrega por parte del vendedor de la cosa vendida, comprobando esta alzada que la común intención de las partes fue celebrar un contrato de compra y venta todo de acuerdo al sentido literal de la palabra manifestada en el indicado acto de venta”.

Del examen del fallo objetado se advierte que la corte *a qua*, al tenor del estudio y ponderación de los elementos probatorios aportados por las partes, verificó que entre los señores Efraín Peralta Cabral y Jorge Joel Báez Cordero, fue suscrito un contrato de venta, sin que se haya presentado prueba alguna de la que se pudiera retener la existencia del alegado convenio de préstamo simulado, según lo argumentado por el apelante. Resaltando que el cuestionamiento a la certeza del contrato de venta como evento real y efectivo, por no haberse realizado entrega de la cosa vendida, reflejaba la evidencia palpable de que no se trató de un préstamo.

Ha sido juzgado por esta Sala, que los jueces del orden judicial están en la obligación de responder a todas las conclusiones explícitas y formales presentadas de manera contradictoria, por las partes, sean estas principales, subsidiarias o incidentales, dando sobre ellas motivos pertinentes, sea para admitirlas o rechazarlas; entendiéndose por motivación aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; con la finalidad de que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada.

El artículo 1156 del Código Civil dispone que al momento de la interpretación de las convenciones: *se debe atender más a la común intención de las partes contratantes, que al sentido literal de las palabras*. Texto legal sobre el que esta Corte de Casación se ha pronunciado, para establecer que los jueces del fondo tienen la potestad de interpretar la letra de las convenciones para buscar en su contexto, o aun entre otros elementos del contrato que se valora o de las circunstancias particulares de cada causa, la verdadera intención de las partes contratantes; interpretación que por tratarse de una cuestión de hecho pertenece a la soberana apreciación de los mismos y escapa al control de la censura casacional, salvo que de la exégesis realizada por éstos se genere la desnaturalización o desconocimiento de la verdadera intención de las partes cuando esta se ha manifestado con claridad y precisión.

De la revisión del acto de venta bajo firma privada suscrito entre Efraín Peralta Cabral y Joel Báez Cordero en fecha 8 de abril de 2013, legalizado por el Dr. Gregorio Alcántara Valdez, notario de los del número de municipio de San Juan de la Maguana, aportado en ocasión del presente recurso de casación, se desprende que Efraín Peralta Cabral le vendió a Joel Báez Cordero: *el solar, propiedad del Ayuntamiento Municipal, que correspondía a la Sra. Ana Silvia Alcántara Castillo, marcado con el No. 11 de la manzana 291-C, (...) con una extensión superficial de (...) (155 Mts<sup>2</sup>), incluido en la quinta (5ta) categoría, dentro de los siguientes linderos: al Norte: calle Proyecto (...); al Sur: un solar; al Este: solar No. 12; y al Oeste: solar No. 10, con sus mejoras (...)*, por el precio convenido en la suma de RD\$1,800,000.00, haciendo constar que el referido monto fue entregado por el comprador en manos del vendedor, sirviendo el contrato en cuestión como recibo de pago y finiquito legal; justificando el vendedor su derecho de propiedad en la compra que le realizó al señor Fermín Encarnación el 22 de octubre de 2008, quien le había comprado a la señora Ana Mariana Alcántara.

La jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia sustenta que la simulación consiste en la creación de un acto –realizado conscientemente y de común acuerdo entre las partes– que no se corresponde en todo o en parte con la real y verdadera operación jurídica que se ha llevado a cabo, es decir, que se simula total o parcialmente el contenido o carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro. Cuestión sobre la que cabe destacar que los jueces del fondo gozan de un poder soberano de apreciación para decidir si en una operación o acto determinado existe o no simulación, salvo desnaturalización, pudiendo estos desestimar una solicitud de declaración de simulación cuando quien la invoca no presenta los elementos probatorios de los cuales se pueda retener la existencia de la misma, ya que en nuestro marco jurídico el esquema probatorio tradicional se rige por las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil, según el cual: *el que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación*. Siendo esta Corte de Casación del criterio de que sobre las partes recae, no una facultad, sino la obligación de aportar la prueba de los hechos que alegan.

En esas atenciones, la corte *a qua* al rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada que ordenó, entre otras cosas, la entrega de la cosa vendida por haberse verificado la existencia de un contrato de venta suscrito entre las partes, y al desestimar la invocada simulación del mismo por no haber el apelante demostrado en virtud de algún medio probatorio que la común intención de las partes era utilizar la venta en cuestión para encubrir la existencia de un supuesto contrato de préstamo, falló conforme a las reglas de derecho aplicables en la materia, sin omitir pronunciarse sobre los cuestionamientos señalados por el hoy recurrente ofreciendo de manera clara las razones jurídicamente válidas para justificar su decisión, toda vez que mal podría constituir un elemento fehaciente que configure la simulación del contrato de venta, el hecho de que no se produjera la entrega de la cosa vendida, pues el principio general que prevalece en el derecho de contrato es que las partes –en virtud de la regla del consensualismo y de la libertad contractual– fijan las pautas y la forma de llevarse a cabo su cumplimiento y ejecución; por lo que derivar presunciones más allá de su ámbito regulatorio implicaría que el juzgador se exceda en lo que son los parámetros propios del principio de legalidad, máxime cuando la actividad probatoria de cara a los procesos judiciales no se puede basar en conjeturas, no conteniendo la postura de la parte recurrente un desarrollo concreto y puntual que vincule una actividad fraudulenta del comprador como para que la jurisdicción actuante pudiese derivar racionalmente la simulación invocada.

Según lo expuesto precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, motivando debidamente su sentencia, decidiendo de conformidad con las disposiciones que consagran la interpretación de los contratos y la ejecución de buena fe, según los artículos 1135 y 1156 al 1164 del Código Civil, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; artículos 1156 y 1315 del Código Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Efraín Peralta Cabral, contra la sentencia civil núm. 319-2015-00157, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la

Maguana, en fecha 18 de diciembre de 2015, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del Dr. José Franklin Zabala Jiménez y de la Lcda. Rosanny Castillo de los Santos del Lcdo. Luis Alberto Ortiz Meade, abogado de la parte recurrida, quienes afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: 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.