
Sentencia impugnada: Corte de Apelación de Montecristi, del 21 de diciembre de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Inversiones Paredes Gonell, S. R. L.

Abogados: Dres. German Hermida Díaz Almonte y José Arístides Mora Vásquez.

Recurridos: Irma Miguelina Martínez Tavares y EselioChevalier Pichardo.

Abogado: Dr. Rafael Guarionex Méndez Capellán.

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 Inversiones Paredes Gonell, S. R. L., entidad comercial constituida y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la calle Benito Monción núm. 5, esquina Gaspar Polanco, municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi, debidamente representada por su presidente Melquisedec Paredes Peña, titularde la cédula de identidad y electoral núm. 072-0007544-3, domiciliadoy residenteen la carretera de Montecristi-Dajabón, sector Los Maestros, municipio de San Fernando, provincia Montecristi, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales los Dres. German Hermida Díaz Almonte y José Arístides Mora Vásquez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 101-0006265-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida 30 de Mayo núm. 25-C, municipio de Castañuelas, provincia Montecristi y domicilio *ad hoc* en la calle Manuel de Jesús Troncoso núm. 3, Plaza Don Alfonso, local 1-B, ensanche Piantini, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Irma Miguelina Martínez Tavares y EselioChevalier Pichardo, titulares de lascédulas de identidad núms. 072-0008356-1 y 072-0007737-3, respectivamente, domiciliadosy residentesen el municipio de Villa Vásquez, provincia Montecristi, quienes tienen como abogado apoderado especialal Dr. Rafael Guarionex Méndez Capellán, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0005730-8, con estudio profesional abierto en la calle Federico Juliao G., edificio núm. 3, sector Las Colinas, provincia Montecristi y domicilio *ad hoc* en la calle Aníbal Vallejo Sosa, edificio núm. 5, ensanche Miraflores, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 235-16-SSCIVIL-00058, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, en fecha 21 de diciembre de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo, acoge el presente recurso de apelación, revoca la sentencia recurrida y acoge la demanda que origina la presente litis, y en consecuencia, declara nulo y sin ningún valor jurídico el acto de venta de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil once (2011), suscrito por los señores Irma Miguelina Martínez Tavárez, EselioChevalier Pichardo y el señor Melquisedec Paredes Peña, instrumentado ante el Dr. Luis Omar Burgos Vásquez, Notario Público para los del número del Municipio

de Villa Vásquez; por las razones expuestas precedentemente. SEGUNDO: Condena al señor Melquisedec Paredes Peña a pagar a favor de los señores Irma Miguelina Martínez Tavárez y EselioChevalier Pichardo, y dispone que la suma de cien mil pesos (RD\$100,000.00), que entregó el demandado a la señora Irma Miguelina Martínez Tavárez, para que entregara voluntariamente la casa objeto de la presente litis, sea abonada a favor de los demandantes como compensación de los daños y perjuicios sufridos por éstos a causa de la actuación antijurídica del señor Melquisedec Paredes Peña. TERCERO: Condena a la parte recurrida Melquisedec Paredes Peña e Inversiones Paredes Gonell, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción y provecho a favor del Dr. Rafael Guarionex Méndez Capellán, quien afirma estarla avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 14 de septiembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 1 de noviembre de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 6 de diciembre de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 8 de noviembre de 2019 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 el abogado de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado.

(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 recurrente Inversiones Paredes Gonell, S. R. L., Melquisedec Paredes Peña y como recurrida Irma Miguelina Martínez Tavárez y EselioChevalier Pichardo. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: a) que el litigio tuvo su origen en una demanda en nulidad de contrato de venta y reclamación de indemnización de daños y perjuicios interpuesta por Irma Miguelina Martínez Tavárez y EselioChevalier Pichardo en contra de la actual recurrente, fundamentada en que dichas partes habían suscrito un contrato de préstamo con garantía hipotecaria y no de venta; sus pretensiones fueron rechazadas por el tribunal de primer grado sustentado en que el acto cuya nulidad se pretendía no fue aportado en original; b) que contra el indicado fallo los actuales recurridos interpusieron un recurso de apelación, decidiendo la corte *a qua* la contestación al tenor de la sentencia ahora recurrida en casación, según la cual acogió la acción recursiva, a la vez revocó la decisión impugnada y declaró la nulidad del contrato en cuestión.

La parte recurrente propone contra la sentencia objetada, los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos y documentos; **segundo:** contradicción de motivos; **tercero:** falta e insuficiencia de motivo, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

En el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente aduce, en esencia, que al declarar la nulidad del acto de venta de fecha 21 de marzo de 2011, suscrito entre Melquisedec Peña Paredes e Irma Miguelina Martínez Tavárez y EselioChevalier Pichardo, la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y documentos de la causa, en razón de que del contenido del indicado acto se podía comprobar la existencia de una venta lícita de un inmueble, sin embargo, la alzada estableció de su análisis consecuencias jurídicas divorciadas de la realidad procesal que preceptúa tanto la jurisprudencia como la doctrina.

Sostiene además que para determinar una simulación absoluta e invalidar el referido acto los jueces ponderaron que los exponentes intimaron a los vendedores para la entrega del objeto de la obligación y que a su vez por la entrega del inmueble fueron compensados con la suma de RD\$100,000.00, obviando la alzada que la venta es perfecta, aunque no se haya pagado el precio ni se haya entregado la cosa; que la

corte *a qua* confundió dos sujetos procesales distintos, puesto que una cosa es la convención a título personal contenida en el acto de venta de inmueble intervenido entre Melquisedec Paredes Peña y los recurridos, y otra, el pagaré realizado entre los recurridos e Inversiones Paredes Gonell, S. R. L., cuando fue demostrado que dicho documento fue suscrito en una fecha posterior a la venta.

La parte recurrida defiende la decisión criticada del medio propuesto argumentando, en síntesis, que lejos de la corte desnaturalizar las piezas aportadas le dio a cada una su verdadera interpretación, debido a que los señores Irma Miguelina Martínez Tavárez y EselioChevalier Pichardo, nunca consintieron la venta, cesión y traspaso de sus derechos sobre el inmueble de su propiedad, sino que la negociación realizada fue un simple contrato de préstamo, tal como expuso la alzada en su decisión.

La corte de apelación sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: (...) *Que de acuerdo a los elementos de prueba depositados, los cuales han sido descrito precedentemente, esta alzada es de criterio que lo que existió verdaderamente entre las partes fue un contrato de préstamo, en virtud de que el acto de venta realizado entre el recurrente y el recurrido, cuyo inmueble es el objeto de la presente litis es de fecha 21 de marzo del año dos mil once (2011), y el recibo de pago No.1123, realizado por el recurrente EselioChevalier a Inversiones Paredes Gonell, es de la misma fecha también, es decir 21 de marzo del año 2011, y dice que el capital del préstamo es de trescientos cincuenta mil pesos y que los intereses pendientes son RD\$13,999.99.72, capital pendiente RD\$363,3999.72, y se puede observar que el recibo dice fecha de préstamo 21 de marzo del año 2011; además existe otro pagaré firmado por los recurrentes por la suma de ochocientos cincuenta mil pesos (RD\$850,000.00), también Inversiones Paredes Gonell, S. R. L., le envió una comunicación al señor EselioChevalier, donde lo invita a ponerse al día con sus cuotas de pago, para así evitar embarazosas situaciones; no obstante a dicha situación, resulta y viene hacer que el recurrido Melquisedec Paredes Peña intimó mediante acto No. 218/2012, de fecha 4 de agosto del año 2012, a los recurrentes a la entrega voluntaria de inmueble objeto de la presente litis y la recurrente Irma Miguelina Martínez entrega el inmueble recibiendo una compensación por la suma de cien mil pesos (RD\$100,000.00), hecho estos que como establecimos anteriormente demuestran que lo que existió entre las partes fue un préstamo y que el acto de venta de fecha 21 de marzo del año 2011, el cual se encuentra descrito precedentemente es una simulación de venta, ya que la venta es un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y otro a pagarla, de donde se deriva que inmediatamente el comprador paga el precio de la cosa, el vendedor debe entregar la cosa vendida, lo que no ocurrió en la especie, en virtud de que la entrega voluntaria se hizo en el mes de octubre del año 2012; y la venta se efectuó el 21 de marzo del año 2011, y tuvo el comprador que notificarle un acto de entrega voluntaria a la compradora para entregar el inmueble vendido y además pagar este a la supuesta vendedora la suma de cien mil pesos; cuando en dicho acto de venta dice que pagó el precio convenido tres millones quinientos mil pesos (RD\$3,500,000.00) y que la vendedora hoy recurrente lo recibió; lo que a la luz de un buen derecho queda claramente establecido que no hubo ninguna venta sino un préstamo; razones por las cuales procede que esta alzada acoja el presente recurso de apelación y en consecuencia revoque la sentencia recurrida, y acoja la demanda en nulidad de contrato de venta por haber quedado demostrado que se trata de una simulación de venta, ya que lo que hubo fue un préstamo y lo que vincula a la parte recurrente con el recurrido es una deuda (...); Que ha sido un hecho no controvertido entre las partes, que el señor Melquisedec Paredes Peña, le entregó a la señora Yrma Miguelina Tavárez, la suma de cien mil pesos (RD\$100,000.00), para obligarla a salir de la casa objeto de la presente litis; razones por las cuales procede que dicha suma sea recibida por la señora Yrma Miguelina Martínez Tavárez, como compensación por los daños y perjuicios ocasionados en su contra y del señor EselioChevalier Pichardo (...).*

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. Esto 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.

Las situaciones procesales que pueden dar lugar a la simulación pueden ser de ámbito diversos. En esas atenciones es facultad de los jueces determinar si concurre o no la configuración del fraude, ya sea porque se formalice con la finalidad de vulnerar la ley o los derechos de terceros. Una vez se establece la prueba en la dirección de los elementos que se indican precedentemente es posible determinar en derecho la nulidad del contrato objeto de controversia.

Ha sido juzgado por esta Corte de Casación 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 del inmueble 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 que las disposiciones de 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.

En el presente caso, según se advierte de la lectura de la sentencia impugnada, la corte *qua* para revocar la decisión del tribunal de primer grado y acoger la demanda original, ponderó particularmente el contrato de venta de inmueble intervenido entre el señor Melquisedec Paredes Peña y los actuales recurridos, así como el recibo de pago núm. 1123, emitido por Inversiones Paredes Gonell, S. R. L., a favor de Eselio Chevalier Pichardo, razonando en el sentido de que en dicho documento se consignó que los actuales recurridos tenían un balance pendiente por pagar a dicha entidad que ascendía a la cantidad de RD\$350,000.00, más los intereses adeudados por un monto de RD\$13,999.72, que sumaban un total de RD\$363,999.72; que del examen conjunto de la comunidad de prueba aportada comprobó como denominador común que el contrato de venta y el de préstamos fueron suscritos en la misma fecha.

En consonancia con lo expuesto precedentemente la corte *qua* retuvo que las partes también suscribieron un pagaré notarial marcado con el núm. 046, de fecha 5 de mayo de 2012, por la cantidad de RD\$850,000.00; posteriormente intervino una comunicación suscrita por Inversiones Paredes Gonell, S. R. L., por medio de la cual se le requiere a los hoy recurridos cumplir con su obligación de pago, combinado con una intimación a fin de entrega voluntaria de inmueble producida por el comprador a los recurridos, al tenor del acto núm. 118/2012, datado 4 de agosto de 2012, instrumentado por el ministerial Alberto Sosa, alguacil del Juzgado de Paz de Villa Vásquez.

A partir de la situación expuesta la corte valoró como un aspecto relevante que los actuales recurridos entregaron voluntariamente el inmueble objeto de litigio en manos de la parte recurrente, según el acto de declaración jurada de fecha 2 de octubre de 2012 y que recibieron como compensación la cantidad de RD\$100,000.00 de manos del señor Melquisedec Paredes Peña.

En esas atenciones 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.

En base a las comprobaciones expuestas y en el ejercicio del rol de interpretación que se deriva de los artículos 1156 a 1164 del Código Civil, la alzada estableció que no se trataba de una venta sino de un préstamo de dinero luego de haber sido acreditado que entre la firma del contrato y la entrega del inmueble transcurrió 1 año y 7 meses, combinado con el hecho de la devolución de la suma de indicada, lo cual ponía de manifiesto que la cantidad de dinero adeudado por los recurridos era inferior al valor del

inmueble, razón por la cual la jurisdicción actuante derivó racionalmente la simulación invocada.

En esas circunstancias y contrario a lo invocado por el recurrente la corte *a quo* incurrió en vicio procesal de la desnaturalización de los hechos alegada, sino que por el contrario comprobó dentro de su poder soberano de apreciación que con el negocio jurídico de que se trata se pretendía simular como una compraventa un acto que en esencia consistía en un préstamo, por lo que al declarar nulo el acto de venta del inmueble objeto de la controversia la alzada ejerció el rol procesal que le es dable en materia de interpretación de las convenciones, por tanto, procede desestimar el medio de casación objeto de examen.

En el segundo medio de casación la parte recurrente plantea, en resumen, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de contradicción de motivos, debido a que, a pesar de haber establecido que el negocio jurídico no se trataba de una venta, sino de un préstamo, debió ordenar la inscripción de una hipoteca sobre el inmueble a fin de garantizar los derechos de la exponente.

Esta Primera Sala ha mantenido la postura de que para que el vicio de contradicción de motivos quede caracterizado es necesario que concurra una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones, de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia; y, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de motivos.

Cabe destacar que ha sido juzgado por esta Corte de Casación que, en los casos de simulación de un préstamo bajo la apariencia de una venta, los jueces de fondo no están obligados a ordenar la inscripción de una hipoteca si la parte interesada no lo solicita ni manifiesta querer realizarla por la vía legal, por cuanto desbordarían el límite de lo solicitado o pretendido por las partes, lo cual se aparta del principio dispositivo propio del sistema de justicia.

El medio que concierne a que la corte *a qua* debió ordenar la inscripción de una hipoteca sobre el inmueble objeto del negocio jurídico, según consta en el expediente se trata de un aspecto procesal que no fue objeto de examen de cara a la instrucción del proceso por ante la alzada, por lo que procede declararlo inadmisibles por novedoso, en casación, lo cual vale dispositivo.

En el tercero y último medio de casación la parte recurrente alega, esencialmente que para adoptar la decisión impugnada la corte *a qua* no ofreció motivos jurídicos válidos y suficientes con lo cual transgredió las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte la recurrida se defiende del indicado medio, aduciendo que la corte *a qua* justificó su decisión en hecho y en derecho por lo que no incurrió en el vicio denunciado.

Como eje esencial de legitimación del fallo adoptado por un tribunal la motivación consiste en la argumentación en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión. La obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva; que en ese tenor, el Tribunal Constitucional, respecto al deber de motivación de las sentencias, ha expresado lo siguiente: *La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas.*

En cuanto al deber de motivación de las decisiones judiciales, la Corte Interamericana de los Derechos humanos, en el contexto del control de convencionalidad, se ha pronunciado en el sentido de que “el deber de motivación es una de las ‘debidas garantías’ incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso”. “[...] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia [...] que protege el derecho [...] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática”.

De la lectura de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la misma no está afectada de un déficit motivacional como lo denuncia la recurrente, al contrario, la decisión impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; que en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y con ello el recurso de casación.

De conformidad con el artículo 65 de la Ley núm. 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de 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 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 1156 y 1164 del Código Civil; artículo 141 del Código de Procedimiento Civil

FALLA:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Melquisedec Paredes Peña e Inversiones Paredes Gonell, S. R. L., contra la sentencia núm. 235-16-SSCIVIL-00058, dictada el 21 de diciembre de 2016 por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Rafael Guarionex Méndez Capellán, abogado de la parte recurrida, quien 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.