
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 3 de julio de 2017.

Materia: Civil.

Recurrentes: Luis Antonio Paulino Suarez y Alejandrina Galatit.

Abogado: Lic. Francisco Moreta Pérez.

Recurrida: Clara Elena Cruz Ruiz.

Abogada: Licda. Aracelis A. Rosario.

Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

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, 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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Luis Antonio Paulino Suarez y Alejandrina Galatit, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 048-0033945-1 y 048-0032821-5, domiciliados y residentes en la calle Nereida Marchena núm. 191 parte atrás, del distrito municipal Juma Bejucal, municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Francisco Moreta Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0048699-7, con estudio profesional establecido en la calle San Lorenzo de Los Santos (Los Santos) núm. 122, municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, y *ah-doc*, en la calle Francisco Prats Ramírez, edificio núm. 612 (altos), antigua Hatuey, ensanche Quisqueya, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Clara Elena Cruz Ruiz, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0069142-2, domiciliada y residente en la avenida Aniana Vargas núm. 12, municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; quien tiene como abogado apoderado especial a la Licda. Aracelis A. Rosario, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 048-0078398-9, con estudio profesional abierto en la dirección antes citada, y *ad-hoc* en la avenida 27 de Febrero, núm. 205, edificio Boyero II, *suite* 205, ensanches Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 204-2017-SSEN-00169, de fecha 03 de julio de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia y en consecuencia confirma la sentencia 1319 de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel. SEGUNDO: condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento en distracción y provecho de las licenciadas Arelis A. Rosario T. y Samuel Rosario Vásquez.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 8 de septiembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) resolución de fecha núm. 1540-2018, fecha 28 de febrero de 2018, por la cual esta Sala pronunció el defecto contra la recurrida Clara Elena Cruz Ruiz, y; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 23 agosto de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 19 de febrero de 2020, 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 recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión debido a que no participó en la deliberación del asunto.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Luis Antonio Paulino Suarez y Alejandrina Galatit, y como recurrido Clara Elena Cruz Ruiz. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) el litigio se originó con la demanda en nulidad de contrato de venta y de alquiler interpuesta por los ahora recurrentes contra los recurridos, la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado apoderado mediante sentencia núm. 1319 de fecha 18 de noviembre del 2015; b) la indicada decisión fue recurrida en apelación, la alzada rechazó la vía recursiva, en consecuencia, confirmó el fallo apelado mediante sentencia núm. 204-2017-SSEN-00169, de fecha 03 de julio de 2017, objeto del recurso de casación que nos ocupa.

2) En su memorial de casación, la recurrente invoca el siguiente medio: **Único:** falta de motivos, desnaturalización, garantías a los derechos fundamentales.

3) En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente invoca, en resumen, que la corte incurrió en desnaturalización de los hechos y con ello en falta de base legal, ya que no ponderó con el debido rigor procesal las reales intenciones de la recurrida, que es apoderada de su techo familiar, pues no analizó adecuadamente los documentos de la causa, así como el testimonio del señor Diego Antonio Espinal y la comparecencia de la señora Alejandrina, quienes de manera clara, precisa, y apegada a la verdad detallaron la realidad de los hechos con relación al verdadero negocio que involucró a las partes, el cual no fue más que un contrato de préstamo y no una venta, con lo cual deja su sentencia carente de base legal e incurrió en omisión de garantías constitucionales.

4) Es de relevancia señalar que consta depositado en el expediente el memorial de defensa presentado por el recurrido, sin embargo, esta Sala mediante la resolución núm. 1540-2018, fecha 28 de febrero de 2018, pronunció el defecto en su contra, en esas circunstancias no es posible valorar el citado memorial.

5) La corte para rechazar el recurso de apelación y confirmar el fallo apelado motivó en el sentido siguiente:

“Que de conformidad con los hechos retenidos y partiendo del estudio acabado de los medios probatorios, esta corte comprueba que en ocasión de estar apoderada de un recurso encaminado a la revocación de la sentencia y la declaratoria de nulidad de los contratos de venta y alquiler suscritos y firmados en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil (2010) entre las partes, alegando que dicha venta se trató de una simulación y que lo que realmente se produjo fue un préstamo, el acto de venta registrado en las oficinas de registro civil y el de alquiler en el libro de contratos de alquileres del Banco Agrícola, lo que significa que ambos tienen fecha cierta y por lo tanto oponible a terceros. Que constan además en el acto de venta cuya nulidad se solicita por ser simulado la firma Luis Antonio Paulino Suarez como vendedor, el cual es el esposo de la señora Alejandrina Galatit así como la firma de Marilyn

Paulino Galate de Sánchez como testigo, lo que significa que dicho acto no fue redactado y firmado de forma sorpresiva para los recurrentes o que no contaran ninguno de los tres, de tomar las provisiones o el tiempo para leer lo que estaban firmando. Que como parte de las pruebas que reposan en el expediente existe un contrato de hipoteca convencional de fecha veinte (20) de octubre del año dos mil diez (2010), intervenido entre el señor Rafael Eduardo Lara Batista, acreedor y Clara Elena Cruz Ruiz deudora por la suma de seiscientos mil pesos (RD\$600,000.00), la cual declara que la referida suma ha sido tomada por esta del pago de compra de un inmueble propiedad de los señores Luis Antonio Paulino Suarez y Alejandrina Galatit de cuyo pago asumirá la deuda que presenta la señora Alejandrina Galatit con el acreedor y la suma restante será devuelta a los señores Luis Antonio Paulino Suarez y Alejandrina Galatit, pero llama la atención de la corte que al realizar un cotejo con las fechas de este contrato con el recibo de ingreso por la Financiera Dipordi de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil doce (2012), por la suma de cuatrocientos treinta y cuatro mil pesos (RD\$434,000.00) cuyo concepto es para abono a la deuda de Alejandrina Galatit de manos de Clara Elena Cruz, observamos que la hipoteca data de casi dos años anteriores a la fecha del recibo, lo cual sería para saldar la deuda que tenía la recurrente con la mencionada financiera y por lo tanto no guardan relación para solucionar el presente caso y el hecho que se invoca. Que conforme a las declaraciones de las partes y de los testigos, esta corte ha establecido lo siguiente que ciertamente la parte recurrente y la recurrida vivían cerca y además la parte recurrida viajaba fuera del país permaneciendo largos periodos en el exterior ya que trabajaba y ganaba buen dinero con el cual realizaba inversiones en inmuebles para reparar y alquilar con la mediación de la financiera Dipordi y otras entidades bancarias. Lo cual era de conocimiento de la parte recurrente quienes al estar a punto de perder el inmueble que se describe en el acto de venta cuestionado, se les acercaron a la recurrida y le plantearon el negocio de que ella adquiriera la casa pagando la deuda en la Financiera Dipordi, y que al mismo tiempo ellos se quedarían como inquilinos y recibirían una parte del dinero por la diferencia entre el préstamo y la deuda, la cual ascendía a la suma de ciento cincuenta mil pesos (RD\$ 150,000.00) suma que fue recibida en manos de la recurrente conforme a sus propias declaraciones las cuales son coincidentes con los actos que describimos anteriormente, por lo que este hecho es retenido para esta corte establecer que fue una venta”.

6) El estudio de la sentencia impugnada permite advertir que se trató de una acción que perseguía la nulidad de un contrato de venta, así como de alquiler suscrito entre las partes, alegando los actuales recurrentes que eran actos simulados, ya que lo que acordaron era un préstamo de dinero.

7) Según sentencia núm. 0868/2020 de fecha 24 de julio de 2020, esta sala reforzó el criterio de 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. 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.

8) 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; Igualmente 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.

9) En el presente caso, según se advierte de la lectura de la sentencia impugnada, la corte *a qua* para confirmar la decisión del tribunal de primer grado que a su vez rechazó la demanda en nulidad del acto de venta y de alquiler suscrito entre las partes instanciadas, en fecha 20 de octubre de 2010, ponderó ambos contratos comprobando que estos habían sido debidamente firmados y registrados en los organismos correspondientes lo que le otorgaba fecha cierta para hacerlos oponibles a terceros, así como un contrato de préstamo suscrito en la fecha indicada por la recurrida y el señor Rafael Eduardo Lara Batista, por el cual esta recibió la suma de dinero con la que compró a los recurrentes el inmueble en cuestión y asumió por el mismo el pago de la deuda que sostenía Alejandrina Galatit con su acreedor. Asimismo, la alzada unió a estos elementos de pruebas, las declaraciones de las partes y de los testigos, en el sentido de que la parte recurrente al estar a punto de perder el inmueble que se describe en el acto de venta cuestionado, se les acercaron a la recurrida y le plantearon el negocio de que ella adquiriera la casa pagando la deuda en la Financiera Dipordi, y que ellos se quedarían como inquilinos y recibirían una parte del dinero por la diferencia entre el préstamo y la deuda, reteniendo entonces que se trató de una venta.

10) El razonamiento decisorio expresado por la alzada entra dentro de su soberana apreciación en la valoración probatoria, máxime cuando los actuales recurrentes no han acreditado a esta Primera Sala a través de inventario de piezas recibido por la secretaría de la corte *a qua* y depositado en esta jurisdicción donde se demuestre que la alzada desconoció una pieza fundamental que haga variar la solución del litigio. Es necesario destacar, además, que la sentencia se basta a sí misma y hace plena fe de sus enunciaciones, que no pueden ser contradicha por las simples afirmaciones de una parte interesada¹, como sucede en la especie.

11) En esas atenciones, la corte *a qua* verificó la existencia de un contrato de venta y de alquiler suscritos entre las partes, y al desestimar la invocada simulación de estos por no haber los apelantes 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 incurrir en los vicios señalados por los hoy recurrentes y ofreciendo de manera clara las razones jurídicamente válidas para justificar su decisión, ya que en 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 de la compradora como para que la jurisdicción actuante pudiese derivar racionalmente la simulación invocada.

12) 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.

13) Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, sin embargo, en este caso proceden sin distracción, ya que fue declarado el defecto contra la parte gananciosa, lo que vale decisión sin necesidad de plasmarlo en la parte dispositiva.

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, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 1135 y 1156 al 1164 del Código Civil.

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación, interpuesto por Alejandrina Galatit y Luis Antonio Paulino Suárez, contra la sentencia núm. 204-2017-SSEN-00169, de fecha 03 de julio de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, por los motivos indicados.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.