

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Good Face, Inc.

Abogados: Lic. Domingo Suzaña Abreu y Licda. Olgaldia Berroa Castillo.

Recurridos: Iván Rafael Medos Mallol y compartes.

Abogados: Dr. Jorge Lora Castillo y Lic. Pedro M. Sosa Guzmán.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 25 de abril de 2018.  
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Good Face, Inc., constituida por las leyes de la República de Panamá, con su domicilio procesal en la oficina de abogados "Suzaña & Asociados", sito en el segundo nivel del edificio núm. 12, de la esquina formada por las calles Pablo Del Pozo y Miguel Ángel Buonarotti, urbanización Renacimiento, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-14440896-6, con su domicilio y residencia en esta de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 3 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de febrero de 2016, suscrito por los Licdos. Domingo Suzaña Abreu y Olgaldia Berroa Castillo, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 109-0005225-8 y 001-1561566-8, respectivamente, abogados de la sociedad comercial recurrente, Good Face, Inc., mediante el cual proponen el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 19 de abril de 2016, suscrito por el Dr. Jorge Lora Castillo y por el Licdo. Pedro M. Sosa Guzmán, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0160637-4 y 001-1491624-0, respectivamente, abogados de los recurridos, los señores Iván Rafael Medos Mallol, Diego Manuel Pineda Pérez, Yocarís Abreu Díaz, Manuela Cecilia Luna Torres;

Que en fecha 8 de noviembre de 2017, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Hernández Marín y Robert C. Placencia Álvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictada el 23 de abril de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de esta Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez de

esta Sala, para integrar la misma en deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 del 1934;

Vista la resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 20 de abril de 2018, que acoge la inhibición presentada por el magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez de esta Sala, la cual contiene el dispositivo siguiente: “Único: Acoge la inhibición propuesta por el magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, para integrar la misma en el caso de que se trata”;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en litis sobre Derechos Registrados, en Declaratoria de Simulación de Contratos de Compraventa de Inmueble, Cancelación de Certificado de Título y Reivindicación de Derechos de Copropiedad, en relación a las Parcelas núms. 105-C-11-A-2 y 105-C-11-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 14 de marzo de 2014, la sentencia núm. 20141516, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: En cuanto a la forma, declara buena y válida la instancia contentiva de litis sobre derechos Registrados en Declaratoria de Simulación de Contratos de Compraventa de Inmueble Registrado, Cancelación de Certificados de Títulos y Reivindicación de Derechos de Copropiedad, incoada por la entidad Good Face, Inc., en contra de los señores Iván Rafael Medos Mallol, Diego Manuel Pineda Pérez, Yocauris Abreu Díaz y Manuela Cecilia Luna Torres de Pineda, en relación a los inmuebles identificados como Parcela núm. 105-C-11-A-2, y Parcela núm. 105-C-11, ambas del Distrito Catastral núm. 4 del Distrito Nacional, por haber sido hecha conforme al derecho; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza las conclusiones vertidas en la instancia contentiva de litis sobre Derechos Registrados en Declaratoria de Simulación de Contratos de Compraventa de Inmueble Registrados, Cancelación de Certificados de Títulos y Reivindicación de Derechos de Copropiedad, incoada por la entidad Good Face, Inc., en contra de los señores Iván Rafael Medos Mallol, Diego Manuel Pineda Pérez, Yocauris Abreu Díaz y Manuela Cecilia Luna Torres de Pineda, en relación a los inmuebles identificados como Parcela núm. 105-C-11-A-2 y Parcela 105-C-11, ambas del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, por no haberse aportado al proceso, documentos probatorios suficientes, así como por los demás motivos expuesto en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Se Condena a la parte demandante al pago de las costas del presente proceso, ordenando su distracción a favor y provecho de los Dres. Reinaldo Paredes, Pedro Sosa y Jorge Lora Castillo, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Cuarto: Ordena, a la secretaria general del Tribunal de Tierras del Departamento Central, proceda a desglosar en manos de las partes, los documentos depositados, previo a dejar copia certificada dentro del expediente; Quinto: Comuníquese esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 1.36 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; Sexto: Ordena, a la secretaría hacer los trámites correspondientes para dar publicidad a la presente decisión”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara, bueno y válido en cuanto a la forma y rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por ante la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional en fecha 28 de mayo de 2014, suscrita por la sociedad comercial Good Face, Inc., debidamente representada por el señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, quienes tienen como abogados constituidos y apoderado especiales a los Licdos. Domingo Suzaña Abreu y Olgaldia Berroa Castillo, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; Segundo: Confirma, en todas sus partes la sentencia núm. 20141516, dictada en fecha 14 de marzo de 2014, por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional, en relación a la litis sobre derecho registrados en Declaratoria de Simulación de Contratos de Compraventa de Inmuebles Registrado, Cancelación de Certificados de Títulos y Reivindicación de Derechos de Copropiedad en las Parcelas núms. 105-C-11-A-2 y 105-C11-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva fue trascrita en el primer considerando de esta sentencia; Tercero: Condena, a la parte recurrente, sociedad comercial Good Face, Inc., debidamente

representada por el señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los abogados de la parte recurrida, Dr. J. Lora Castillo y el Licdo. Pedro M. Sosa Guzmán”; (sic)

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación, el siguiente medio: “**Único Medio:** Violación a la ley en la modalidad de falta de base legal, errónea interpretación y desnaturalización de los hechos, violación al artículo 51 de la Constitución, a las disposiciones de los artículos 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que en el desarrollo del único medio propuesto, la recurrente expresa, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no ponderó las declaraciones dadas en audiencia celebrada en primer grado, las cuales constaban en el expediente formado con motivo del recurso de apelación, evidenciando una contradicción entre los alegatos y argumentos desarrollados por la parte recurrida, respecto a la verdadera operación comercial realizada con el señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, y que dio lugar a suscribir varios documentos, entre los cuales se encontraban los contratos de venta firmados en representación de la sociedad Food Face Inc., y que además, hubieron falso testimonios dados por los recurridos, los cuales habían pretendido hacer creer que la documentación que se firmó, en relación a la casa objeto de la litis, fuera distinta a la capitalización de las empresas del señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, lo cual era falso, puesto que fueron suscritos varios contratos de venta de acciones entre las partes, consistentes en capitalización de las empresas de dicho señor, a cambio de una participación accionaria a favor de los señores Iván Rafael Medos Mallol y Diego Manuel Pineda Pérez y sus respectivas esposas, así como la suscripción de dos contratos de venta donde se encuentra construida la casa, también el hecho de que los referidos señores Iván Rafael Medos Mallol y Diego Manuel Pineda Pérez, realizaron pagos por cuenta y nombre del señor Andrés Antonio Buenrostro Winter y sus empresas”; que sigue alegando la recurrente, “que los señores Iván Rafael Medos Mallol y Diego Manuel Pineda Pérez, invocaron que la venta de la casa se trató de una operación particular e independiente de la operación comercial realizada para la capitalización de las empresas del señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, y que además, los señores Iván Rafael Medos Mallol y Diego Manuel Pineda Pérez, no realizaron pago alguno por la supuesta venta de la casa, y que los pagos realizados por éstos al señor Roberto Huertas fueron hechos como parte de la capitalización que hicieron a las empresas del señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, basta con observar los pagos realizados por los mismos para tal capitalización”; a esto último, refiriéndose el recurrente a un documento escaneado en el memorial de casación, así en su exposición de hechos de su memorial de casación, de que el inmueble en litis, estaba valorado en RD\$31,704,525.00, según Tasación del 17 de junio de 2010, por el Ing. Gilberto A. Guzmán E.”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, del examen que le hiciera a los documentos depositados en el expediente, manifestó en síntesis, lo siguiente: “1) Que según copia del contrato de venta de fecha 9 de marzo de 2012, mediante el cual la razón social Good Face Inc., representada por el señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, vende y cede a la señora Manuela Cecilia Luna Torres, casada con el señor Diego Manuel Pineda Pérez, la Parcela núm. 105-C-11-A-2, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, de una superficie de 450.00 metros cuadrados, por la suma de RD\$ 1,500.000.00, justificado en Certificado de Título núm. 2007-8257; 2) Copia del Contrato de Venta de fecha 9 de marzo de 2012, mediante el cual la razón social Good Face Inc., representada por el señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, vende y cede a la señora Manuela Cecilia Luna Torres, casada con el señor Diego Manuel Pineda Pérez, la Parcela núm. 105-C-11-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, de una superficie de 934.00 metros cuadrados, por la suma de RD\$ 4,800.000.00, justificado en el Certificado de Título núm. 94-2229; 3) Que ante la Jurisdicción del Tribunal Superior de Tierras, el recurrente depositó copia de un documento, sin fecha, sin firma y sin nombre de quien suscribe o a nombre de quién iba dirigido, contenido de que, ‘en relación de los pagos realizados a la deuda que tenía el señor Andrés Antonio Buenrostro Winter, nos pidió que hiciéramos los pagos directamente a éstos en su nombre: Nota: muchos de estos cheques estaban hechos a puño y letra del señor Buenrostro y solo firmados por nosotros’, como sustento a sus pretensiones de simulación de contratos de ventas, alegando que con ese documento probaba que la inversión realizada por los recurridos para la capitalización de las empresas del recurrente, incluyendo los pagos realizados al señor Roberto Huertas Rodríguez”;

Considerando, que de la ponderación de los documentos precedentes, el Tribunal a-quo, para confirmar la

sentencia de primer grado, indicó haber comprobado, lo siguiente: “a) Que la actual recurrente, no había depositado en el expediente ninguna prueba en que fundamentara, de forma legal, sus alegatos, además, de que si en realidad no hubo venta sino un préstamo que afectó los derechos inmobiliarios en litis, habiendo la parte recurrente firmado actos de ventas, debidamente legalizados y registrados, debió probar la simulación alegada; b) Que en principio la simulación jurídicamente se prueba con un contra escrito o por cualquier hecho o documento que pueda hacer que el tribunal forme la convicción de que la intención de las partes no fuera realizada por un acto de venta, sino un acto de préstamo con garantía, a lo que la parte recurrente no había hecho la debida prueba de que la venta, cuya nulidad persigue, por causa de simulación, se tratara de una operación simulada bajo un contrato de venta, ni tampoco había sido probado que la parte compradora se había hecho otorgar y ejecutar la venta otorgada en su favor en forma fraudulenta y de mala fe”;

Considerando, que es importante señalar, que si bien la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente mediante un contra escrito, no por testimonios, ni por presunciones cuando se trata de terrenos registrados, esto es así cuando la simulación es invocada por una de las partes contratantes en una transacción formalizada entre ellos; pero, aún cuando un Acto de Venta reúna las condiciones y formalidades que establece la ley, nada se opone, a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, si de los hechos y circunstancias de la causa se desprende tal simulación, puesto que la simulación contractual se revela por elementos indiciarios y coherentes en base a cuestiones de hechos que permitan a los jueces de fondo, apreciar si la manifestación de voluntades, nominalmente expresadas en un contrato, obedece a la realidad de los hechos en ellos plasmado, o si por el contrario, se trata de una situación jurídica aparente, ficticia y distinta de la verdadera, o si responde a otra finalidad jurídica, puesto que lo simulado como apariencia engañosa, carente de causa, urdida con una finalidad ajena al propósito que se finge; en ese sentido, el contraescrito, como condición probatoria no es excluyente de otros medios, consideradas en jurisprudencia constante, en cuanto se ha extendido a lo que es el precio irrisorio, o que el comprador no se haya comportado como tal;

Considerando, que el Tribunal a-quo para rechazar las conclusiones de la parte apelante, fundó su apreciación en la figura de la simulación contractual, refiriéndose a que en principio la simulación jurídicamente se prueba con un contraescrito o por cualquier hecho o documento; no obstante, en la página 10 de la sentencia impugnada, se puede observar que la actual recurrente, entre sus alegatos señaló, que había puesto como garantía adicional una casa valorada en RD\$31,704,525.00, refiriéndose a los inmuebles de litis, y de que los supuestos compradores, actuales recurridos, no ocupaban la propiedad en litis, además de que los precios convenidos en los supuestos contratos de venta, no se ajustaban al valor real de las Parcelas núms. 105-C-11-A-2 y 105-C-11-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, es decir, los precios de RD\$1,500.000.00 Pesos por la Parcela núm. 105-C-11-A-2 y RD\$4,800.000.00 Pesos por la Parcela núm. 105-C-11-A, sin embargo, el Tribunal a-quo se limitó a indicar que la recurrente no había depositado las pruebas legales de la simulación, y al hecho de que no existía un contraescrito que apoyara la simulación, como de que no demostró que las referidas ventas hayan sido realizadas de forma fraudulentas, cuando había un elemento indiciario como el expresado, por lo que el Tribunal a-quo debió y no lo hizo, indicar en base a motivos pertinentes, por qué dicho hecho o indicio no se oponía a los hechos que obedecían en los supuestos contratos de venta en cuestión, que al no hacerlo dictó una decisión con motivos insuficientes, por tales razones, procede acoger el medio analizado, y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que toda parte que sucumbe en justicia será condenado al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 3 de diciembre de 2015, en relación a las Parcelas núms. 105-C-11-A-2 y 105-C-11-A, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para que apodere una Sala integrada por jueces distintos; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 25 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., Secretaria 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.