
Sentencia impugnada: Corte de Apelación de Montecristi, del 4 de abril de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Dorinelba Álvarez Batista.

Abogado: Dr. Santiago Rafael Caba Abreu.

Recurrido: Rafael Armando Rosario Batista.

Abogado: Dr. Nelson Arístides Cabreja Tatis.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 27 de julio de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Dorinelba Álvarez Batista, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0010055-3, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 235-14-00025, de fecha 4 de abril de 2014, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Santiago Rafael Caba Abreu, abogado de la parte recurrente, Dorinelba Álvarez Batista;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los jueces del fondo, "Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de mayo de 2014, suscrito por el Dr. Santiago Rafael Caba Abreu, abogado de la parte recurrente, Dorinelba Álvarez Batista, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de junio de 2014, suscrito por el Dr. Nelson Arístides Cabreja Tatis, abogado de la parte recurrida, Rafael Armando Rosario Batista;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 5 de agosto de 2015, estando presentes los magistrados Julio César

Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 2 de julio de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en ejecución de contrato de venta y desalojo, interpuesta por Rafael Armando Rosario Batista, contra Dorinelba Álvarez Batista, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, dictó el 18 de junio de 2013, la sentencia civil núm. 268, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declarar como buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda en Ejecución de Contrato y Desalojo, accionada por el señor RAFAEL ARMANDO ROSARIO BATISTA; en contra de la señora DORINELBA ÁLVAREZ ROSARIO (sic), por haber sido la mismas (sic) accionada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; **SEGUNDO:** Ordenar la Ejecución del Contrato de Venta bajo firma privada, formalizado entre las partes en litis señora DORINELBA ALBAREZ (sic) ROSARIO (vendedora), y el señor RAFAEL ARMANDO ROSARIO BATISTA (comprador), en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil diez (2010), instrumentado y legalizado por el Dr. RAFEL (sic) O. NOLASCO GARCÍA, notario Público de los del Número para el municipio de Montecristi, con toda sus consecuencias jurídicas; por los motivos expresados en el cuerpo de la presente decisión; **CUARTO:** (sic) Como consecuencia de lo anterior, ordena el desalojo inmediato de la demandada señora DORINELBA ÁLVAREZ ROSARIO (sic), del solar y sus mejoras consistente en: ‘Un solar que mide 14 metros de frente por 10.30 metros de fondo igual a 144.20 metros cuadrados, ubicado en el barrio San Pedro, dentro de los linderos siguientes: Al norte, Inespre; Al Sur: Av. Rafael Perelló; Al Este: Calle Hostos; y Al Oeste: Martha; y sus mejoras consistente en un Local Comercial, construido de block, techado de zinc, piso de cemento, con sus anexidades y dependencias’, así como de cualquier otra persona que esté ocupando el inmueble de referencia, tan pronto le sea notificada la sentencia; por ser la misma propiedad del hoy demandante señor RAFAEL ARMANDO ROSARIO BATISTA, y por los motivos expresados en el cuerpo de la presente decisión; **QUINTO:** Ordena la ejecución provisional y sin prestación de fianza, de la presente decisión, no obstante cualquier recurso se interponga la misma, en lo que respecta única y exclusivamente al desalojo, por los motivos expresados en el cuerpo de la presente decisión; **SEXTO:** Condena a la demandada señora DORINELBA ÁLVAREZ ROSARIO (sic), al pago de las costas del procedimiento, ordenado su distracción a favor y provecho del Dr. NELSON ARÍSTIDES CABREJA TATIS, abogado quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conformes con dicha decisión interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia precedentemente descrita, de manera principal, Dorinelba Álvarez Batista mediante el acto núm. 227-2013, de fecha 9 de julio de 2013, instrumentado por el ministerial Alaine Rafael Castillo, alguacil de estrados del Juzgado Especial de Tránsito del municipio de Montecristi, y de manera incidental, Rafael Armando Rosario Batista mediante instancia depositada el 26 de marzo de 2014, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 235-14-00025, de fecha 4 de abril de 2014, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia de fecha 17 de marzo del año 2014, en contra del señor RFAEL (sic) ARMANDO ROSARIO BATISTA, por falta de concluir; **SEGUNDO:** En cuanto a la forma, declara regular y válido el recurso de apelación interpuesto por la señora DORINELVA (sic) ÁLVAREZ BATISTA, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 041-001010055-3 (sic), domiciliada y residente en esta ciudad de Montecristi, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. SANTIAGO RAFAEL CABA ABREU, y ANTONIO ENRIQUE MARTE JIMÉNEZ, abogados de los tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral No. 041-00009998-6 (sic) y 041-0003409-1, con estudio profesional común abierto en la casa No. 118, de la calle Rafael Perelló de esta ciudad de Montecristi; en contra de la sentencia No. 268, de fecha 18 de junio del año 2013, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial Montecristi, por haberlo hecho en

tiempo hábil y conforme a la ley; **TERCERO:** En cuanto al fondo, rechaza dicho recurso de apelación por las razones y motivos externados en las consideraciones de esta decisión, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **CUARTO:** Comisiona al ministerial ALAINE RAFAEL CASTILLO, Alguacil de Estrados del Juzgado Especial de Tránsito de este municipio de Montecristi, para la notificación de la presente sentencia”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos de la causa y violación al debido proceso; **Segundo Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, reunidos para su estudio por así convenir a una mejor solución del caso, la recurrente alega, en resumen, que la corte *a qua* para sustentar su sentencia aduce que la recurrente había suscrito un contrato de venta con el recurrido y que el contrato es la ley entre las partes, sin embargo, Dorinelba Álvarez Batista depositó documentos que prueban que el referido contrato de venta estaba simulado, puesto que lo que realmente existía entre ambos era un negocio de préstamo, cosa que Rafael Armando Rosario Batista no respondió en sus argumentos de defensa, sino que la corte lo suplió bajo una interpretación parcial, y para ello dejó de valorar los documentos que demuestran las razones del recurso de apelación; que a pesar de los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, la corte entendió innecesaria la valoración, lo cual viola el principio de razonabilidad de las motivaciones de la sentencia, en tanto que es obligación del juzgador explicar porque no le otorga valor legal a las pruebas aportadas al debate por las partes; que la corte *a qua* incurre en el vicio de falta de base legal en la sentencia recurrida, puesto que solo le dio valor a los presupuestos de pruebas presentados ante el tribunal de primer grado, no así a los medios probatorios depositados en alzada; que la recurrente sostuvo ante la corte de apelación para pedir la revocación de la sentencia del primer grado que el acto de venta de que se trata es una simulación, lo cual obligaba a dicha corte a responder ese argumento con un criterio jurídico, es decir, mediante la apreciación o interpretación de la ley respecto de la simulación abordada, lo que significa que si el recurrido no contestó los mismos en el recurso de apelación la corte no debió suplirlo; que una circunstancia fundamental para la formación de la validez de un acto es la intervención de la voluntad, la cual expresa la actitud o disposición moral para querer algo “es la intención decidida de hacer o no hacer algo”; que en la especie, se advierte que la voluntad de Dorinelba Álvarez Batista no era la de transferir su propiedad, pues su deseo fue garantizar al prestamista su voluntad de pagar lo que tomó prestado, puesto que hizo pagos de intereses después del contrato, lo que se advierte por el simple hecho de que el supuesto comprador no tomó la cosa vendida ni transfirió el contrato de arrendamiento del solar ante el Ayuntamiento de Montecristi como se estila; que para que la voluntad se manifieste sincera y sea la expresión de lo que se obliga el contratante, debe no contener vicios tales como el dolo, el error, la fuerza y la lesión; en el caso que nos ocupa existe dolo, error y lesión, pues el prestamista (comprador simulado) recibe pagos de intereses del valor de la supuesta venta por parte de la deudora (supuesta vendedora); existe error puesto que ella está pagando intereses bajo la creencia de que está pagando el valor del préstamo; y existe lesión, puesto que al pagar intereses del valor del supuesto precio de la cosa está siendo lesionada en el valor real del inmueble, el cual aunque no se ha tasado para establecer efectivamente la lesión, supone un vicio de la voluntad de ésta;

Considerando, que de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende lo siguiente, que: a) el 20 de mayo de 2010, el Ayuntamiento Municipal de Montecristi y Dorinelba Álvarez Batista celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble objeto de la presente litis; b) en fecha 17 de julio de 2010, la hoy recurrente, Dorinelba Álvarez Batista, suscribió un contrato de venta con el actual recurrido, Rafael Armando Rosario Batista, con relación al inmueble descrito como solar propiedad del Honorable Ayuntamiento de Montecristi, que mide 14 metros de frente por 10.30 metros de fondo igual a 144.20 metros cuadrados, ubicado en el barrio San Pedro, y sus mejoras consistente en un local comercial construido de block, techado de zinc, piso de cemento, “con sus anexidades y dependencias”; el precio de dicha venta fue pactado en la suma de RD\$254,000.00; c) en la misma fecha, 17 de julio de 2010, Dorinelba Álvarez Batista, pagó la suma de RD\$10,616.66, por concepto de “Pago 1era cuota de 24 cuotas por concepto de un préstamo por parte de Rafael A. Rosario B., con un valor de 254,800.00 pesos, resta 23 cuotas”, según recibo de ingreso núm. 301; d) tal como consta en el recibo s/n, de fecha 19 de octubre de 2010, Dorinelba Álvarez Batista, pagó el monto de

RD\$10,620.00, por concepto de "Pago 2da cuota préstamo correspondiente al 10 de septiembre 2010. Resta 528.85 de mora por atraso en el pago"; e) a nombre de Dorinelba Álvarez Batista fue expedido el recibo s/n, de fecha 3 de febrero de 2011, conforme al cual dicha señora por concepto de "Pago dos cuotas préstamo correspondiente al 10 de octubre y 10 de noviembre 2010. Resta al día de hoy diciembre, enero y febrero", entregó la cantidad de RD\$22,312.00; f) Rafael Armando Rosario Batista interpuso contra Dorinelba Álvarez Batista una demanda en ejecución de contrato de venta y desalojo, la cual fue acogida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, bajo el sustento de que según el contrato de venta de referencia la vendedora recibió el precio convenido a su entera y cabal satisfacción de manos del comprador y que dicha vendedora no demostró por ningún medio no haber vendido el inmueble objeto de la litis; g) por no estar conforme con dicha decisión, la hoy recurrente incoó un recurso de apelación, dictando la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, la sentencia civil núm. 235-14-00025, de fecha 4 de abril de 2014, mediante la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada, supliéndola en motivos;

Considerando, que la jurisdicción *a qua* expone como fundamento del fallo impugnado lo siguiente: "(...) Que contrariamente a lo alegado por la recurrente, en el sentido de que la jurisdicción *a quo* no valoró unos recibos sometidos a su consideración, ésta dijo de manera motivada que, no obstante estar a cargo de la demandada Dorinelba Álvarez Batista, probar lo contrario y reclamado por el demandante, en cumplimiento a las disposiciones contenidas en la segunda parte del artículo 1315 del Código Civil antes descrito, no ha probado por ningún medio, que ella no haya vendido el solar que mide 14 metros de frente por 10.30 metros de fondo igual a 144.20 metros cuadrados, ubicado en el Barrio San Pedro, (...); pues los recibos depositados por ella ninguno de los tres (3) ligan al hoy demandante; que las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que la han hecho (...); por lo que siendo así, la hoy demandada señora Dorinelba Álvarez Batista, perdió todo su derecho de propiedad sobre el referido solar y sus mejoras, desde el momento que lo vendió y autorizó a la hoy demandante y comprador, tomar posesión de los mismos; que según aprecia esta Corte de Apelación, en la especie no existen medios de pruebas eficaces y concluyentes, mediante los cuales este órgano judicial pueda acreditar sin lugar a dudas razonables que el acto de venta bajo firma privada concluido entre los hoy contendientes, ya descrito en otro lugar de esta sentencia, constituya un acto simulado, ocultando la intención real de las partes, que al decir la recurrente se corresponde con un préstamo sujeto al pago de intereses, en virtud de que la señora Dorinelba Álvarez Batista, simplemente ha aportado tres recibos, cada uno con una rúbrica diferente, sin que en sí mismos constituyan medios de pruebas pertinentes que nos permitan establecer, primero, que dichos recibos hayan sido expedidos por el señor Rafael Armando Rosario Batista, y segundo, que estén relacionados jurídicamente con el mencionado acto de venta, siendo así, estimamos que los preindicados recibos carecen de fuerza probatoria para desvirtuar o destruir la naturaleza y fuerza jurídica derivadas de la convención formada entre las partes en el aludido acto de venta";

Considerando, que en relación a los medios examinados, en los cuales la parte recurrente propugna la simulación rechazada por el tribunal de alzada en la sentencia impugnada, es preciso señalar, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, que los jueces de fondo gozan de un poder soberano de apreciación para decidir, si en una operación o acto determinado, existe o no simulación, la cual puede probarse por todos los medios, incluso mediante testigos y presunciones; que la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras y los jueces del fondo, al tratarse de una cuestión de hecho gozan de un poder soberano para apreciarla, lo cual escapa del control casacional, excepto cuando lo decidido acerca de la simulación, se haga en desconocimiento de actos jurídicos y cuya correcta consideración hubiera podido conducir a una solución diferente o la desnaturalización con dichos actos;

Considerando, que esta Suprema Corte de Justicia, en virtud de la facultad excepcional que tiene como Corte de Casación de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance, y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que esta situación sea invocada por las partes, ha verificado, que en los

motivos del fallo atacado consta que el tribunal de segundo grado comprobó que el 17 de julio de 2010, el recurrido adquirió por venta de la recurrente el inmueble objeto de la presente litis y que los recibos aportados por Dorinelba Álvarez Batista no “ligan” al demandante original; que igualmente, en la decisión impugnada consta que Dorinelba Álvarez Batista alegó en apoyo de su recurso de apelación que el juez *a quo* no contestó su argumento de que el negocio existente entre ella y el recurrido se trataba de un préstamo y no de una venta, en apoyo de lo cual depositó los señalados recibos de pago, uno de ellos de la misma fecha de la venta, por la suma de RD\$10,616.66, y por concepto de “Pago 1era cuota de 24 cuotas por concepto de préstamo por parte de Rafael A. Rosario B., con un valor de 254,800.00 pesos, resta 23 cuotas”; que los demás recibos también tienen por concepto pago de cuotas de dicho préstamo; estableciendo la alzada, en consecuencia de todo esto, que Dorinelba Álvarez Batista simplemente ha aportado tres recibos, los que no constituyen “medios de pruebas pertinentes” que permitan establecer que estos hayan sido expedidos por Rafael Armando Rosario Batista ni demuestran que están relacionados jurídicamente con el señalado acto de venta;

Considerando, que de lo anteriormente expresado se evidencia que la alzada para formar su convicción en el sentido que lo hizo, razonó y decidió como si del conjunto de hechos y circunstancias de la causa solo se hubiera establecido que el recurrido le compró a la recurrente el inmueble objeto de la presente litis, obviando ponderar la repercusión que los recibos de pago de referencia tendrían en este proceso;

Considerando, que así las cosas, en la especie se han desnaturalizado las situaciones de hecho y documentos de la causa al no ponderarlos con el debido rigor procesal, alterar su verdadero sentido y alcance, y otorgarles consecuencias incompatibles con su propia naturaleza; que en esas condiciones, la corte *a qua* ha incurrido en las violaciones denunciadas por la recurrente en los medios analizados, por lo que procede casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley 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.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 235-14-00025, dictada el 4 de abril de 2014, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, cuyo dispositivo figura copiado en otro espacio de este fallo, y envía el asunto a la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena al recurrido, Rafael Armando Rosario Batista, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Santiago Rafael Caba Abreu, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 27 de julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.