

# S

## SIMULACIÓN

### **Jur.**

El hecho de que un inmueble haya sido registrado a favor de la compradora no impide que se declare la nulidad del acto traslativo de propiedad por simulación si la venta fue una operación ficticia. Tampoco impide al tribunal ordenar la cancelación del certificado de título que en ejecución de dicho acto traslativo se haya expedido en favor de la supuesta compradora. No. 25, Ter., mar. 2012, B.J. 1216

Un contrato de venta con pacto retroventa, en que se emitieron recibos de pago parciales por el supuesto comprador, es un acto simulado, cuya verdadera naturaleza es de un préstamo hipotecario, hecho que es frecuentemente utilizado por prestamistas que procuran garantizar la recuperación de la suma desembolsada o encubrir elevados e ilegales intereses. No. 69, Ter., mar. 2012, B.J. 1216

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 o cuando por él se transfieren derechos a personas interpuestas, es decir, que no son para quienes en realidad se constituyen o transmiten. No. 64, Ter., Abr. 2012, B.J.1217

Para garantizar la veracidad de los registros inmobiliarios, los Jueces tienen libertad para determinar cuando en una operación o acto determinado existe o no simulación, como en la especie, en que un préstamo hipotecario estuvo encubierto bajo la apariencia de un acto de venta. No. 8, Ter., Jun. 2012, B.J. 1219

Al comprobar la simulación y otorgar la real calificación de contrato de préstamo con garantía hipotecaria a un supuesto contrato de venta, el juez no puede ordenar la inscripción de una hipoteca cuando la parte interesada, en vez de solicitarla, sostiene la existencia de una venta. De hacerlo fallaría extra petita. No. 12, Ter., Jun. 2012, B.J. 1219

La acción en declaración en simulación no sólo pueden intentarlas las partes contratantes, sino también los terceros, siempre que estos justifiquen su interés. Los terceros tienen la libertad de prueba para demostrar tal situación. No. 25, Ter., May. 2012, B.J. 1218.

Si bien es cierto que la prueba de la simulación de un acto debe ser hecha mediante un contraescrito, nada impide que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude, si de los hechos y circunstancias de la causa se desprende la simulación. No. 37, Ter., Ago. 2012, B.J. 1221

Es práctica ordinaria en este país que a una persona se le instrumente una comunicación con fines de obtener un visado en una determinada embajada o consulado sin que necesariamente el contenido de la misma

corresponda con la verdad. En consecuencia, el hecho de que el firmante niegue la veracidad del contenido de la misma debe ser examinado por el tribunal a la luz de la integralidad de las pruebas aportadas. No. 12, Ter., Sept. 2012, B.J. 1222

Es deber de todo comprador demostrar que tuvo un comportamiento o ejerció actuaciones propias de un comprador tales como procurar que los actos fueron sometidos al Registro de Títulos para su ejecución o manifestar interés en tener dominio de lo adquirido. No. 35, Ter., Oct. 2012, B.J. 1223

Cuando las partes contratantes alegan la simulación, deben presentar el contraescrito que pruebe cual fue la voluntad que prevaleció. A falta de presentar el contraescrito y una vez determinada que la venta fue real, resulta que se transmitió la posesión al comprador para prescribir (Art. 120 de la Ley Reg.Inmb.) No. 79, Ter., Jun. 2012, B.J. 1219