



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 **28 de julio de 2023**, año 180.º de la Independencia y año 160.º de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Thelmo Benjamín Herrera, quien tiene como abogado constituido a José Ramón Balbuena Valdez; cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figuran como recurridos, Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera, quienes están legalmente representados por los abogados Florentino Polanco Silverio y Carlos Manuel Ciriaco González; cuyos datos personales constan en el expediente.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altigracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Contra la sentencia civil núm. 627-2022-SSEN-0061 dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata en fecha 6 de mayo de 2022, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: REVOCA la sentencia No.271-2020-SSEN-00395 de fecha 26 de noviembre del 2020, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos expuestos. SEGUNDO: ACOGE la demanda en declaratoria de nulidad por simulación y en consecuencia DECLARA nulo por ser simulado el contrato de compra y venta de inmueble, sobre Un solar con mejora de UNA CASA, hecha con paredes de blocks y madera, piso de cemento y techo de zinc, el que mide y tiene los siguientes linderos: Al Norte: mide setenta pies (70) y colinda con la propiedad de Federico Eduardo Rancier, al Este mide quince pies (15) y colinda con la propiedad de los sucesores de Lépidio Santos y el camino que conduce al río Altamira, al Sur: mide ciento cuarenta pies (140) y colinda con la propiedad de Socorro E. Vargas y al Oeste mide veintiocho pies (28) y cuatro (4) pulgadas y colinda con la calle Duarte, ubicada en la ciudad de San José, municipio de Altamira, provincia de Puerto Plata, por el precio de DOS MILLONES TREINTISEIS MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$2,036,00.00) hecho mediante acto bajo firmas privadas legalizadas por el LCDO. BUENAVENTURA MONTAN FRÍAS, Notario Público de los del Número para el municipio de Altamira. TERCERO: RECHAZA la solicitud de condena a astreinte. CUARTO: CONDENA al señor THELMO BENJAMÍN HERRERA al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los abogados LCDO. FLORENTINO POLANCO SILVERIO y DR. CARLOS MANUEL CIRIACO GONZÁLEZ, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

A) Se destacan los siguientes: a) el memorial de casación de fecha 17 de enero de 2023, depositado por la parte recurrente; b) el memorial de defensa de fecha 17 de febrero de 2023, depositado por la parte recurrida.

B) Este expediente fue remitido de la secretaría general a la secretaría de esta sala el 3 de marzo de 2023. Para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, esta Primera Sala prescinde del dictamen del Ministerio Público y de la necesidad de celebración de audiencia.

C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente sentencia por encontrarse de vacaciones al momento de la lectura.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente, Thelmo Benjamín Herrera y como recurridos, Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera; del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que: a) en fecha 20 de mayo de 2016, los señores Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera, actuando en calidad de vendedores y Thelmo Benjamín Herrera, actuando en calidad de comprador, suscribieron un contrato de compraventa de un inmueble; b) posteriormente, los vendedores interpusieron una demanda en nulidad de contrato de venta por simulación contra



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

el comprador, sustentada en que dicho contrato era ficticio y en que la verdadera convención concertada entre las partes consistía en un contrato de préstamo; c) dicha demanda fue rechazada por el tribunal de primera instancia apoderado; d) los demandantes apelaron esa decisión reiterando sus pretensiones a la alzada y su recurso fue acogido por la corte *a qua* mediante el fallo ahora impugnado en casación.

2) La sentencia recurrida se sustenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...Del examen de las pruebas aportadas esta corte retiene como válidos los hechos siguientes:

a) Los señores Samuel Raposo, Altagracia Cabrera Cabrera y Thelmo Benjamín Herrera, firmaron un contrato en fecha 20 del mes de mayo del año 2016, para la venta de un solar con una mejora consistente en una casa hecha con paredes de blocks, madera, piso de cemento y techo de zinc, que mide y tiene los siguientes linderos: Al Norte con la propiedad del señor Federico Lévido Santos Lévido Santos y el camino que conduce al río Altamira y mide 15 pies, al Sur con la propiedad de la señora Socorro E. Vargas y mide 140 pies, al Oeste, con la calle Duarte y mide 28 pis y 4 pulgadas, ubicada en la ciudad de San José, municipio de Altamira, provincia de Puerto Plata, legalizado por el notario público del municipio de Altamira, Lic. Buenaventura Montán Frías, por un valor de un millón setecientos setenta y cinco mil (RD\$1,775,000.00) pesos dominicanos, b) Entre los mismos señores también intervino otro contrato de venta sobre el mismo inmueble pero por un precio diferente, lo que se evidencia mediante el contrato de venta entre los señores Samuel Raposo Ferreira, Yanet Altagracia Cabrera Cabrera y Thelmo Benjamín Herrera, de fecha 17 del mes de Junio del año 2016 (...) por un valor de Dos Millones treinta y seis mil (RD\$2,036,000.00) pesos; c) El mismo día de la compra efectuada el 20 de mayo, los vendedores señores Samuel Raposo Ferreira, Yanet Altagracia Cabrera Cabrera, alquilaron la casa vendida por ellos al mismo comprador, señor Thelmo Benjamín Herrera, mediante contrato de fecha 20 del ms de mayo del año 2016, legalizado por el notario público del municipio de Altamira, Lcdo. Buenaventura Montan Frías; d) Los vendedores de la casa, ahora recurrentes, aun la siguen ocupando en el día de hoy; e) La testigo Madelin Cabrera Cabrera, declaró que el verdadero negocio efectuado entre



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

las partes fue un contrato de préstamo y que ella acompañó a Samuel Raposo Ferreira a llevarle el rédito del préstamo a la ahora parte recurrida; f) mediante el recibo de fecha 17 del mes de enero del año 2017, el señor Samuel Raposo hizo un abono al señor Thelmo Benjamín Herrera por la suma de cuarenta mil (RD\$40,000.00); g) mediante el original de cuenta del señor Thelmo Benjamín Herrera No. 0740129910, se constata que ese número de cuenta es de la parte ahora recurrida; h) las partes recurrentes hicieron un pago a la parte recurrida mediante el recibo de pago de intereses de transferencia depositado a la cuenta del señor Thelmo Benjamín Herrera, por un monto de noventa y seis mil (RD\$96,000.00) pesos de fecha 17 de diciembre del año 2017. El recurso de apelación que se examina va a ser acogido, pues los hechos comprobados por la corte, mediante el examen de las pruebas sometidas al debate, permiten constatar que el contrato de venta del inmueble en litigio, firmado entre las ahora partes recurrentes y el recurrido, se trató de un acto simulado, pues no era más que un préstamo simulado de venta, ya que los vendedores siguieron y siguen ocupando la casa supuestamente vendida y han probado haber hecho abonos a la deuda y a los intereses que generó la misma. Además, aunque las partes firmaron un contrato de alquiler del inmueble, la parte recurrida no ha aportado ninguna prueba de que recibiera el pago del arrendamiento y no han demandado en desalojo a pesar del tiempo transcurrido, lo que se permite considerar que dicho arrendamiento fue un instrumento más de la simulación... (sic)

3) El recurrente pretende la casación total y con envío de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invoca el siguiente medio de casación: **único:** violación a la ley y a la seguridad jurídica.

4) En el desarrollo de su único medio de casación, el recurrente alega, en síntesis, que la corte anuló el contrato intervenido entre las partes en base a una errónea interpretación de la figura de la simulación puesto que la doctrina y la jurisprudencia establecen que, en estos casos, lo pertinente es establecer cuál fue la verdadera intención de las partes contratantes y no declarar la nulidad del acto, aniquilando sus



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

efectos jurídicos, sobre todo cuando se trató de una convención concertada en forma lícita y de buena fe y ninguna de las partes invocó la existencia de un vicio del consentimiento; que al adoptar dicha decisión, la corte desconoció las diferencias entre la nulidad y la simulación puesto que en estas circunstancias no es posible que la corte aniquile dicho contrato y omita la eficacia de la transacción que operó entre las partes conforme a su apreciación; en esa virtud, la corte *a qua* violó su derecho a la seguridad jurídica e incumplió con su deber de sustentar su fallo en motivos suficientes que lo legitimen.

5) Los recurridos pretenden que sea rechazado el presente recurso de casación y se defienden del indicado medio alegando, en síntesis, que se trató de una demanda en declaratoria de simulación, la cual, una vez comprobada por la alzada, conllevaba necesariamente la anulación del contrato de compraventa simulado y que la sentencia recurrida está sustentada en suficientes motivos que justifican su dispositivo.

6) A raíz de las circunstancias del caso juzgado, lo decidido por la alzada y los agravios invocados por la parte recurrente, esta Corte de Casación, atendiendo al principio de justicia, ha considerado pertinente revisar su postura jurisprudencial con relación a dos aspectos nodales de la materia, a saber: a) el régimen probatorio en materia de simulación y b) los efectos de la declaratoria de simulación, los cuales serán abordados a continuación.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Sobre el régimen probatorio en materia de simulación

7) Se considera 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. En ese orden, las situaciones procesales que pueden dar lugar a la simulación pueden ser de ámbitos diversos, sea porque se formalice con la finalidad de vulnerar la ley o los derechos de terceros, por lo que 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 controversia¹.

8) En ese orden de ideas, esta Sala ha mantenido el siguiente criterio:

"... si bien en materia de simulación la prueba por excelencia será un contraescrito, ya que en materia civil, la valoración de los elementos de prueba está regido, en principio, por la prueba tasada, al tenor del artículo 1341 del Código Civil, el cual señala que "Debe extenderse acta ante notario o bajo firma privada, de todas las cosas cuya suma o valor exceda de treinta pesos, aun por depósitos voluntarios; y no se recibirá prueba alguna de testigos en contra o fuera de

¹ SCJ-PS-22-0710, 28 de febrero de 2022, B.J. 1335.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

*lo contenido en las actas, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes, en, o después de aquellas, aunque se trate de una suma o valor menor de treinta pesos(...)", lo cierto es que para entender como simulado un contrato no siempre será posible la presentación de un acto denominado contraescrito, toda vez que la referida simulación puede también materializarse mediante la adopción de diversas modalidades fácticas y documentales, tendentes a establecer un acto aparente o ficticio, donde las partes crean la ilusión de estar unidas por una convención siendo esto falso, o un acto aparente ocultado, en que las partes disfrazan la real convención que han pactado bajo la apariencia de otro contrato, o mediante la interposición de otras personas, haciendo uso de terceros para simular un acto donde en realidad los que están contratando son las partes, por lo cual se debe concluir que aún las partes, en ausencia de un contraescrito, pueden probar la simulación a través de otros elementos de pruebas que en su conjunto hagan decaer los efectos del contrato simulado. Lo anterior se refuerza del razonamiento lógico de que **si el acto simulado ficticio o aparente fue realizado por una de las partes envueltas para prevalecerse de este en fraude de la otra parte contratante, le resultará prácticamente imposible a esta última probar a través de un contraescrito la aludida simulación**, toda vez que la parte que tenga la intención de prevalecerse del acto simulado no consentirá suscribir un contraescrito, pudiendo, por tanto, el juez de fondo, tomar en cuenta para comprobar la simulación de un acto jurídico, circunstancias y acciones de las partes que sean contrarias o contradigan la naturaleza o contenido del contrato que se pretende ejecutar y respecto del cual se alega la simulación, en virtud de la facultad otorgada por el legislador al juez de fondo en los artículos 1156 al 1164 del Código Civil, relativos a la interpretación de las convenciones. Por otro lado y a falta de contraescrito (como ocurre en la especie), son circunstancias que una vez comprobadas pueden dar lugar a la declaratoria de simulación: i) la ocupación ininterrumpida y a título de dueño de parte del supuesto vendedor en el inmueble objeto de venta, por un espacio de tiempo razonable que será considerado por el juez de fondo en cada caso en particular; ii) lo ostensiblemente irrisorio del precio de la venta del inmueble; iii) la declaración ante el tribunal de fondo hecha por la parte contra quien se alega la simulación de que la convención real fue un préstamo y no una venta; iv) la relación comercial sostenida y acostumbrada entre las partes en litis, antes y después de la supuesta venta y; v) el informativo de testigos de ambas convenciones (la real y la aparente), que contribuya a robustecer la*



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

comprobación de alguna de las anteriores circunstancias así como también de los elementos fácticos que rodeen el caso...”² (negrillas nuestras).

9) De lo expuesto se advierte que, en lo relativo a la prueba de la simulación, nuestra jurisprudencia ha atenuado considerablemente el rigor del artículo 1341 del Código Civil, permitiendo tanto a las partes como a terceros que puedan demostrar su existencia por diversos medios, sin embargo, en la actualidad esta jurisdicción considera que esa postura no es la más adecuada para la correcta aplicación del derecho, ya que de la combinación del mencionado artículo 1341 y del 1321 del Código Civil que dispone que *“Los contraescritos no pueden surtir su efecto sino entre las partes contratantes; no tienen validez contra los terceros”*, se desprende que la evidencia por excelencia de la simulación es el contraescrito cuando es una de las partes del contrato quien invoca que se trata de una convención simulada y que, como regla general, se trata de una prueba que debe ser suministrada por escrito.

10) Esta postura sigue los lineamientos de la doctrina jurisprudencial francesa que establece un régimen probatorio diferenciado en esta materia al considerar que: *“En las relaciones entre las partes, la prueba de un contraescrito debe ser administrada **por escrito** siempre que el acto aparente haya sido efectuado en esta forma, salvo en el caso en que la*

² SCJ-PS-22-1304, 29 de abril de 2022, B.J. 1337.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altigracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

*simulación tenga lugar con un propósito ilícito*³, o en caso de *fraude*⁴, mientras que también se ha estatuido que: *“Con respecto a terceros, la prueba del carácter ficticio de un acto puede ser hecha por cualquier medio”*⁵.

11) En ese sentido, la doctrina de esa nación postula que la prueba del contraescrito o convención disimulada debe ser establecida conforme a las reglas ordinarias de prueba de los actos jurídicos, lo que implica que si el contrato aparente ha sido hecho por escrito, la existencia del acto secreto también debe ser demostrada mediante prueba escrita, porque se trata de probar más allá o en contra de lo establecido en el escrito⁶.

12) Siguiendo ese tenor, nuestro artículo 1341 del Código Civil dispone que: *“Debe extenderse acta ante notario o bajo firma privada, de todas las cosas cuya suma o valor exceda de treinta pesos, aun por depósitos voluntarios; y no se recibirá prueba alguna de testigos en contra o fuera de lo contenido en las actas, ni sobre lo que se alegue haberse dicho antes, en, o después de aquellas, aunque se trate de una suma o valor menor de treinta pesos”*, por lo que es evidente que la regla sostenida por la jurisprudencia y la doctrina

³ • Civ. 1^{re}, 24 oct. 1977: Bull. civ. I, n° 379 • Civ. 3^e, 3 mai 1978: ibid. III, n° 186, citada en Code Civil Annoté, 122^e édition, Éditions Dalloz, Paris, 2023, epub: ISBN. 978-2-247-22008-3, p. 1030. (traducción propia).

⁴ Civ. 1^{re}, 19 avr. 1977: Bull. civ. I, n° 172, citada en Code Civil Annoté, 122^e édition, Éditions Dalloz, Paris, 2023, epub: ISBN. 978-2-247-22008-3, p. 1030. (traducción propia).

⁵ Com. 21 mars 1977 : Bull. civ. IV, n° 90, citada en Code Civil Annoté, 122^e édition, Éditions Dalloz, Paris, 2023, epub: ISBN. 978-2-247-22008-3, p. 1030. (traducción propia).

⁶ François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette y François Chénéde, Droit Civil- Les Obligations, 12^e édition, Dalloz, Paris, 2019, p. 797. (traducción propia).



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

francesa, también forma parte de nuestra legislación, la cual esta Sala Civil y Comercial asume a partir de esta decisión, cambiando el criterio sostenido con anterioridad, por los motivos expuestos.

13) Cabe señalar que la referida exigencia probatoria debe ser aplicada, en principio, con las siguientes salvedades: a) la excepción establecida en el artículo 1347 del Código Civil, que permite sustentar la pretensión en un principio de prueba por escrito, entendido como todo acto por escrito que emane de aquel contra quien se hace la demanda, o de quien lo represente, y que hace verosímil el hecho alegado, a juicio del juez de fondo; b) cuando se invoca la existencia de un vicio del consentimiento o de un fraude o dolo, tomando en cuenta que si bien en estos últimos supuestos existe una mayor flexibilidad probatoria, en modo alguno se dispensa a la accionante de demostrar en forma fehaciente los elementos que configuran el fraude invocado, toda vez que este no se presume y c) cuando quien invoca la simulación es un tercero respecto del contrato, tal como se expuso anteriormente.

14) No sobra destacar, que si bien el artículo 1321 del Código Civil, dispone que el contraescrito solo surte efecto entre las partes y no tiene validez contra terceros, en el país de origen de nuestra legislación se ha admitido que un tercero invoque y se prevalezca del acto disimulado cuando este le es más favorable que el acto aparente o cuando este último ha sido hecho para defraudar sus derechos⁷.

⁷ François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette y François Chénéde, Droit Civil- Les Obligations, 12^e édition, Dalloz, Paris, 2019, p. 798. (traducción propia).



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Sobre los efectos de la declaratoria de simulación de un contrato

15) En esta materia, la jurisprudencia se ha pronunciado tradicionalmente a favor de limitar el poder de actuación de los jueces de fondo a lo expresamente requerido en aras de salvaguardar la congruencia procesal, sosteniendo, a manera de ejemplo, que en los casos de simulación de un préstamo bajo la apariencia de una venta, estos 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 justicia⁸, sin embargo, esa postura jurisprudencial, también será modificada en esta decisión, atenuando los límites impuestos por el principio dispositivo, conforme a las consideraciones que se exponen en lo adelante.

16) En primer orden, es pertinente puntualizar que la simulación no es, por sí sola, una causa de nulidad de la convención aparente u ostensible, salvo que se demuestre que esta tiene un carácter ilícito o fraudulento.

17) Esto se debe a que se presume, salvo prueba en contrario, que las partes han prestado su libre consentimiento para la celebración de la convención que se impugna, sea esta real o simulada y en caso de ser simulada, también han consentido la simulación, por lo que debe reputarse la validez de la operación concertada,

⁸ SCJ, 1.ª Sala, núm. 194, 11 de diciembre de 2020, B.J. 1321.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

siempre que reúna las condiciones establecidas por el artículo 1108 del Código Civil, en cuanto a la prestación de un consentimiento libre y no viciado, la capacidad de las partes, el objeto cierto y la causa lícita; así, la doctrina francesa sostiene que, aunque implica necesariamente una mentira, la simulación es neutra, no hace nulo lo que es válido ni hace válido lo que es nulo.⁹

18) De igual forma, la simulación no constituye *per se* un hecho ilícito ya que dicha modalidad de contratación está prevista en el artículo 1321 del Código Civil, que dispone que: *“Los contraescritos no pueden surtir su efecto sino entre las partes contratantes; no tienen validez contra los terceros”*, con lo cual nuestra legislación legitima la posibilidad de que las partes, ejerciendo la autonomía de su voluntad, puedan efectuar válidamente operaciones contractuales de este tipo.

19) Esa disposición también se encuentra prevista en el artículo 1201 del Código Civil francés vigente y en ese tenor, la jurisprudencia de esa nación ha sostenido que: *“La noción de contraescrito supone la existencia de dos convenciones, una ostensible y la otra oculta, intervenidas entre las mismas partes, donde la segunda está destinada a modificar o a sustituir las estipulaciones de la primera”*¹⁰; igualmente, la jurisprudencia francesa

⁹ François Terré, Philippe Simler, Yves Lequette y François Chénéde, Droit Civil- Les Obligations, 12^e édition, Dalloz, Paris, 2019, p. 796. (traducción propia).

¹⁰ Civ. 1^{re}, 13 janv. 1953 : Bull. civ. I, n^o 15 citada en Code Civil Annoté, 122^e édition, Éditions Dalloz, Paris, 2023, epub: ISBN. 978-2-247-22008-3, p. 1030. (traducción propia).



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altigracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

sostiene el principio de validez del acto objeto de simulación, al juzgar que: *“La simulación no es en sí misma una causa de nulidad del acto objeto de la misma”*¹¹.

20) En esa virtud, la demanda sustentada en la simulación de un contrato, no es precisamente una acción en nulidad, sino una acción en declaratoria de simulación, constituyendo su objeto, la prueba del acto secreto y de la verdadera voluntad de las partes, la cual tiene plena eficacia entre ellas, conforme a lo dispuesto por el citado artículo 1321 del Código Civil.

21) Es importante señalar que, la simulación puede ser absoluta, cuando tiene como consecuencia dejar sin valor ni efecto la convención, sea por falta de causa o causa ilícita; pudiendo ser también relativa, cuando su declaración se funda en la constatación de que el motivo o la razón cierta para contratar es distinta a la consignada en el contrato hecho con el fin de encubrir otro que reviste una causa verdadera; esta última tiene como consecuencia la ineficacia del contrato simulado y la subsistencia del disimulado; en ella existe la intención real de las partes de hacer el negocio, lo que no sucede en la simulación absoluta¹².

22) En el mismo sentido, se ha juzgado que el acto jurídico con simulación relativa, en su aspecto simulado no tiene efecto entre las partes, pero sí lo tiene en su aspecto

¹¹ Civ. 1^{re} 11 juill. 1979 : Bull. civ. I, n° 209, citada en Code Civil Annoté, 122^e édition, Éditions Dalloz, Paris, 2023, epub: ISBN. 978-2-247-22008-3, p. 1030. (traducción propia).

¹² SCJ-PS-22-3681, 16 de diciembre de 2022, B.J. 1345.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

disimulado, en aplicación de la regla que establece que prevalece la realidad sobre la apariencia. El acto disimulado es eficaz si reúne los requisitos exigidos por el artículo 1108 del Código Civil, comunes a todo acto jurídico, así como las exigencias específicas de cada acto jurídico en particular (ejemplo, el bien y el precio en la compraventa), y no perjudique los derechos de terceros. Si falta uno de estos requisitos, el acto disimulado es inválido e ineficaz¹³.

23) Por lo tanto, la acción en declaratoria de simulación relativa interpuesta por una de las partes siempre conlleva el reconocimiento del acto disimulado y su vigencia, de pleno derecho y como elemento indivisible de la pretensión de desconocimiento de la eficacia jurídica del acto aparente.

24) Lo expuesto también se sustenta en el razonamiento de que no es posible omitir el hecho de que usualmente se trata de operaciones bilaterales y onerosas, en las que ambas partes se obligan a cambio de una prestación, como sucede en casos como el de la especie, en el que una parte invoca que un contrato de venta de un inmueble es simulado debido a que la verdadera intención de los contratantes era la de efectuar un préstamo, supuesto en el que quien figura como vendedor y alega ser prestatario, no solo ha consentido libremente la operación, sino que se ha beneficiado de ella, al recibir el desembolso de las sumas entregadas por su contraparte, sea como precio de compra o a título de préstamo.

¹³ *Idem.*



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

25) En consecuencia, en este contexto resultaría contrario al principio de equidad contractual, instituido en el artículo 1135 del Código Civil y a la propia voluntad de las partes, a la que el artículo 1134 del mismo Código otorga fuerza de ley, que el tribunal apoderado se limite a declarar la simulación del acto aparente y en ocasiones hasta su nulidad, sin que a su vez y en la misma decisión, reconozca la eficacia jurídica del acto secreto o disimulado cuya existencia misma es la que sustenta la pretensión del accionante.

26) Por lo tanto, a partir de esta decisión y por los motivos expuestos con anterioridad, esta Corte de Casación asume la postura de que, en casos como el de la especie, la sola pretensión de declaratoria de simulación de un contrato, conlleva el propósito de que el tribunal apoderado a su vez declare y reconozca expresamente la eficacia jurídica del contrato disimulado, aun cuando no haya un pedimento explícito al respecto, lo cual no constituye una violación a los principios dispositivo, de congruencia y de inmutabilidad del proceso que rigen el procedimiento civil y forma parte de la potestad que tienen los jueces de fondo para otorgarle la verdadera calificación a los hechos y documentos de la causa, así como a las pretensiones de las partes, la cual pueden ejercer soberanamente siempre que sea en respeto al derecho a la defensa de las partes.

Sobre el caso concreto



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

27) En la especie, se trató de una demanda en “nulidad” de contrato de compraventa de inmueble por simulación, interpuesta por una parte en el contrato impugnado sustentándose en que este era ficticio y en que la verdadera convención concertada entre las partes consistía en un contrato de préstamo.

28) En la sentencia impugnada se advierte que la corte *a qua* acogió dicha demanda, tras valorar las pruebas documentales y testimoniales sometidas a su escrutinio y retener los siguientes elementos: a) la existencia de dos contratos de venta sucesivos entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble, pero con distintos precios; b) la permanencia de los vendedores en su ocupación del inmueble vendido con posterioridad a la suscripción de dichos contratos; c) la consideración de que el contrato de alquiler suscrito entre las partes el mismo día del primer contrato de compraventa, en el que los vendedores figuraban como inquilinos constituía otro instrumento de la simulación, toda vez que no figuraba en el expediente ningún recibo de pago de esos alquileres y el comprador y aparente arrendatario no demostró haber iniciado acciones orientadas a su cobro o el desalojo de los aparentes inquilinos; d) la existencia de recibo de pagos de intereses del préstamo efectuados por los aparentes vendedores a favor del aparente comprador y e) las declaraciones de una testigo en el sentido de que la verdadera operación jurídica convenida entre las partes era un préstamo y de que ella había acompañado a los aparentes vendedores a llevarle los pagos de los réditos al aparente comprador.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

29) También se observa que, en el dispositivo de su decisión, la alzada declaró la nulidad pura y simple del contrato de compraventa cuestionado, sin disponer en modo alguno sobre la eficacia del contrato de préstamo disimulado en el que sustentó su sentencia, a pesar de que, debido a su fundamento, la simulación invocada por la parte demandante era del tipo relativo.

30) Tomando en cuenta la postura doctrinal asumida por esta Sala y lo expuesto anteriormente, es evidente que tal como lo alega la parte recurrente, la corte incurrió en una errónea aplicación del derecho, al sustentar su decisión en pruebas testimoniales, sin sujetarse al régimen de prueba tasada establecido en los artículos 1341 del Código Civil o justificar debidamente que se trata de una excepción admitida por la ley, así como al declarar la “nulidad” del contrato objeto de la demanda, sin reconocer en su dispositivo la eficacia jurídica del contrato de préstamo que a su juicio respondía a la verdadera voluntad de las partes, vulnerando así los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, por lo que procede acoger el presente recurso y casar íntegramente la decisión recurrida a fin de que el tribunal de envío conozca nuevamente del asunto y las partes tengan la oportunidad de plantear sus medios de defensa conforme a la nueva orientación jurisprudencial establecida en esta sentencia.

31) Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

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, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, artículos 1, 2, 5 y 65 de la Ley núm. 3726, 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; 41 y 93 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial; 1108, 1134, 1135, 1321, 1341 y 1347 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 627-2022-SSEN-0061 dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata en fecha 6 de mayo de 2022, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, en las mismas atribuciones.



REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-23-1546

Exp. núm. 627-2021-ECIV-00111

Partes: Thelmo Benjamín Herrera vs. Samuel Raposo Ferreira y Yanet Altagracia Cabrera Cabrera

Materia: Nulidad de contrato de venta por simulación

Decisión: Casa con envío

Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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