SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

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, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted] miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de mayo de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted]; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figuran como parte recurrida, [redacted] y [redacted]; quienes tienen como abogado apoderado especial al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 441-2023-SSEN-00017 dictada en fecha 28 de febrero de 2023, por la Cámara Civil, Comercial y Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

PRIMERO: En cuanto al fondo, Acoge de manera parcial el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente el señor [redacted], contra la Sentencia Civil, marcada con el número 176-2022-SCIV00005, de fecha once del mes de enero del año Dos Mil Veintidós (11/01/2022), dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Independencia, y en consecuencia MODIFICA la sentencia recurrida por los motivos expuestos. SEGUNDO: Se ordena por propia autoridad y contrario imperio a la parte recurrida Señores [redacted] y [redacted] pagar a la parte recurrente [redacted] la suma de ciento cincuenta y nueve mil pesos (RD$159,000.00), a los fines de completar el pago total del contrato de préstamo que existió entre ambos. TERCERO: Compensa las costas en grado de apelación por haber sucumbido ambas partes en sus pretensiones.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 25 de marzo de 2024; b) el acto de emplazamiento núm. 43/2024 de fecha 27 de marzo de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 5 de abril de 2024; c) el memorial de defensa de fecha 22 de abril de 2024; d) el acto de notificación de defensa y constitución de abogado núm. 82-24 de fecha 25 de abril de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 3 de mayo de 2025.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso al Ministerio Público y su dictamen no son necesarios para el conocimiento y

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma Ley, esta Primera Sala prescinde de la formalidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente, [redacted]; y como parte recurrida, [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) a raíz de una relación contractual suscrita entre las partes en fecha 18 de marzo de 2020, los hoy recurridos demandaron al recurrente en nulidad de acto de venta bajo firma privada y reparación de daños y perjuicios, fundamentada en que dicho acto había sido simulado, pues lo que intervino fue un contrato de préstamo y no de venta; de su parte el demandado interpuso demanda reconvencional en desalojo, reivindicación de inmueble y reparación de daños y perjuicios; el tribunal de primer grado apoderado, acogió parcialmente la acción principal mediante sentencia núm. 176-2022-SCIV-00005, de fecha 11 de enero de 2022, ordenando la nulidad del citado contrato y rechazó la demanda reconvencional; b) esta decisión fue objeto de un recurso de apelación, por parte del demandado primigenio, [redacted], la corte acogió en parte el recurso, modificó la sentencia ordenando a los demandantes primigenios pagar a su

contraparte la suma de RD$159,000.00, por concepto de los valores que restan por pagar respecto del préstamo concedido, mediante el fallo ahora impugnado en casación.

Medios de casación

2) El recurrente sustenta los medios siguientes: **primero:** desnaturalización y violación al debido proceso; **segundo:** fallo *extra petita*; **tercero:** errónea interpretación de los hechos de la causa; **cuarto:** falta de motivación de la sentencia; **quinto:** violación del artículo 51 de la Constitución política dominicana, sobre el derecho de propiedad; **sexto:** falta de estatuir.

Con relación a las pretensiones de la parte recurrida

3) Procede en primer orden referirnos al planteamiento incidental que propone la parte recurrida en su memorial de defensa, en el sentido de que sea declarado inadmisible el presente recurso de casación, ya que fue interpuesto fuera del plazo prescrito en el artículo 14 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación.

4) El referido artículo dispone: *Plazo para recurrir. El recurso de casación contra las sentencias contradictorias o reputadas contradictorias, dictadas en única o en última instancia, se interpondrá*

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

dentro del plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la notificación de la sentencia, salvo que esta u otra ley disponga un plazo distinto.

5) El correcto análisis del medio examinado sugiere que se verifique la existencia y regularidad del acto que notifica la sentencia recurrida, por ser el punto de partida para el cómputo del plazo en el que debe ser ejercido el recurso de casación; en ese sentido, una verificación del expediente permite advertir que no hay constancia de que se haya depositado acto alguno por medio del cual se realizó la referida notificación, lo que, evidentemente, impide a esta Sala establecer la procedencia del planteamiento solicitado, por lo que procede desestimarlo.

Sobre el interés casacional

6) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

7) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: i) en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; ii) Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; e, iii) Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

8) La parte recurrente ha invocado como medios de casación, desnaturalización, violación al debido proceso, fallo *extra petita,* falta de motivación, violación al derecho de propiedad y falta de estatuir; vicios que se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir, que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis en primer término.

1 Estas materas son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

9) Las infracciones procesales, han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

10) Como se indicó, la parte recurrente alega, en sus primeros cincos medios, reunidos para su examen por estar vinculados, en síntesis, que la corte incurre en un error al dar por establecido que lo que existió entre las partes fue un préstamo, incurriendo en desnaturalización, ya que se trata de dos negociaciones distintas, una en el 2018, que no tiene que ver con la otra del 2020, haciendo la corte un paralelismo y reconociendo unos pagos sin indicar a qué tipo de negociación pertenece, con lo cual, además, deja su sentencia carente de motivación y vulnera su derecho de propiedad que fue adquirido por medio de una relación contractual de venta con toda la legalidad, igualmente excede sus facultades, y emite un fallo *extra petita,* ya que las pretensiones de los recurridos era que se convino una venta bajo firma privada que era simulada, puesto que lo que se

acordó fue un préstamo al 100%, lo que nunca fue probado; sin embargo, la corte establece que se hizo una venta simulada para garantizar la deuda.

11) La parte recurrida se limita a hacer una exposición de los hechos transcurridos y justificar su medio de inadmisibilidad del recurso.

12) La alzada ofreció los motivos siguientes: *El presente proceso esta matizado por negociaciones practicadas por la parte recurrente y la parte recurrida, esta última está identificada por el* [redacted]*, quien es el padre de la señora* [redacted]*, y de quien recibiera el acto notarial Núm. 382/2018, de fecha seis del mes de julio del año dos mil dieciocho (06/07/2018), del Consulado General de la Republica Dominicana en Barcelona-España, y conforme con su contenido en los ordinales Primero, Segundo, Tercero y Cuarto y todo el contenido del documento se le autoriza de forma expresa, precisa y específica, a representar a su hija a los fines de tomar un préstamo personal con la garantía de inmueble que se describe: Un solar situado en la calle Duarte, Centro del Pueblo, que mide 15 mts de frente por 25 Mts de fondo, cuyos colindantes son: al Norte calle Duarte, al Sur propiedad del señor* [redacted]*, al Este, propiedad de* [redacted]*, y al Oeste de propiedad de la señora.* [redacted]*; siendo la parte recurrida el señor* [redacted]*, quien ha sostenido al tribunal que se dedica al prestar dinero y la compra y venta de solares. En fecha diez del mes de junio del año dos mil dieciocho (10/06/2018), es decir dos días después de emitirse el poder a favor del* [redacted]*, se hace en lo que resta de dicho documento o poder de representación, un acto de venta bajo*

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

firma privada, entre dicho señor y [redacted]*, de una vivienda en la calle Primera del barrio el Granero del Municipio de L que pasa es que esa gente a veces pone datos. al ojo sí usteda Descubierta (sic) por un valor de un millón de pesos (RD$1,000,000.00), legalizadas las firmas por el Dr.* [redacted]*, en su condición de* [redacted] *de los del Municipio de Jaragua, estableciendo el* [redacted] *que fue un préstamo que hizo de Quinientos Mil Pesos (RD$500,000.00), para pagar un millón de pesos (RD$1,000,000.00), en un plazo de un año, y que a esos fines hizo los siguientes pagos: Un pago de Doscientos Mil Pesos (RD$200,000.00), en fecha cinco del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (05/09/2019), enviado a la cuenta* [redacted] *perteneciente al señor* [redacted]*, dicho pago lo hizo la señora* [redacted]*; Otro pago de Noventa y un Mil Ochocientos Noventa y Siete pestos (RD$91,897.00), enviado a la misma cuenta y por la misma persona; Otro pago de fecha diecinueve del mes de marzo del año dos mil veinte (19/03/2020), por la suma de trescientos cincuenta mil pesos (RD$350,000.00), para un total de Ochocientos cuarenta y un mil ochocientos noventa y siete pesos (RD$841,897.00), todos estos pagos están avalados por sus respectivos recibos y depósito en la persona de la parte recurrente y en su cuenta personal y que cuando se le iba terminal (sic) de pagar la parte recurrente estableció que todavía se le debían ochocientos mil pesos (RD$800,000.00), y que no le siguieran depositando dinero por que él había comprado el solar que se describe en el acto de venta de fecha dieciocho del mes de marzo del año dos mil veinte (18/03/2020), legalizadas las firmas por el Dr.* [redacted]*,* [redacted] *de los del Número del Municipio de la Descubierta. Estableciendo la parte recurrida el* [redacted] *que este segundo contrato se hizo para sustituir al primero ya que*

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

la parte recurrente, se dio cuenta que era la casa que se había puesto y le interesaba el solar, pero que fue como garantía del préstamo que se hicieron los contratos.

13) Continúa motivando la alzada lo siguiente: *En tal sentido en la audiencia de fecha veinte y nueve del mes de noviembre del año dos mil veinte y dos (29/11/2022), compareció por ante el pleno de esta corte la señora* [redacted]*, cedula de identidad Núm.* [redacted]*, y luego de ser juramentada declaró al tribunal lo siguiente, en síntesis: La señora* [redacted]*, se comunicaba conmigo y me dice que si yo pudiera entregarle la suma de doscientos mil pesos (RD$200,000.00), de una deuda que tenía con Adrián y el aceptó el dinero e hicimos el recibo, ella mando Cien mil Pesos (RD$100,000.00), de lo que le restaba, y él dijo que no quería ese dinero porque a él le deben ochocientos Mil Pesos (RD$800,000.00), pero el acuerdo que ellos habían hecho era por un millón de pesos (RD$1,000,000.00), y se le habían entregado Ochocientos cuarenta y un Mil pesos (RD$841,000.00), de los Quinientos Mil Pesos (RD$500,000.00), que había dado ya que los otros Quinientos Mil eran de rédito y la venta que se hizo fue simulada para garantizar la deuda en tal razones (sic) esta corte determina conforme con las declaraciones de las partes, de las pruebas documentales y de las declaraciones de la testigo que las relaciones contractuales que se han dado entre la parte recurrente y la parte recurrida, son puramente relaciones de préstamo y que los contratos de venta que se hicieron fueron simulados y que jamás la parte recurrente tuvo la intención de vender los inmuebles puestos en garantías, ya que la deuda contraída a pesar de los términos intereses (sic) fue saldada en una buena proporción por lo que en esta relación contractual se ha violado de manera grosera el contenido de los artículos 1108 y 1109 del Código Civil, al no*

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

tener la parte recurrida un consentimiento para vender, llegándose hacer una venta cuando lo que se hacía era un préstamo lo que permitió que dichos contratos estuvieran permeados por maniobras dolosas, que han terminado ocupando la atención de los tribunales por el desacuerdo expreso de la parte recurrida respeto a las pretensiones manifiestas de la parte recurrente.

14) Igualmente manifiesta la alzada: *Constituye una práctica reiterada por desorientación desafortunada y por ejecución fácil, que los actores del mercado informar de préstamos aprovechar las situaciones de precariedad y desesperación de muchos de sus clientes con la anuencia y complicidad de algunos auxiliares judiciales para hacer actos de venta de bienes inmuebles que los deudores han dado en garantías obviando de esta forma los procedimientos legales y dejando de tributar al fisco los emolumentos establecidos por la ley, siempre bajo unos intereses establecidos de manera unilateral por ellos, que desbordan y se alejan ampliamente de los establecidos por la banca formal, generando así una usura que el legislador debe controlar, como en algún momento se hacía. Qué conforme con el contenido del artículo 1599 del Código Civil, la venta de la cosa ajena es nula, y en el caso de la especie el [redacted] no estaba autorizado a vender ningún inmueble de la señora [redacted], ya que el poder otorgado a dicho señor fue para hacer un préstamo de dinero, ya descrito en otro considerando de esta sentencia por lo que cualquier venta que surja en esas situaciones es nula, de nulidad absoluta. La parte recurrente ha establecido que el [redacted], recibió el poder Núm. 124/2020, de fecha cuatro del mes de febrero del año dos mil veinte (04/02/2020), de parte de la señora [redacted], para vender el solar objeto de la relación contractual que ha originado la presente Litis, rechazando*

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

esta alzada dicho argumento, toda vez que dicho documento no resulta depositado en el presente expediente, en tal razón el mismo no puede producir efectos jurídicos, ya que el único documento que se encuentra depositado y que apodera al [redacted] *para tomar un préstamo personal a nombre de la señora* [redacted]*, lo es el acto número 382-2018, de fecha seis de julio del año dos mil dieciocho (6/07/2018), emitido por el Consulado General de la Republica Dominicana, en Barcelona, España. Constituye jurisprudencia constante de nuestro más alto Tribunal la Suprema Corte de Justicia, los mandatos que establecen que en las relaciones contractuales que resulten ser simuladas se retengan a favor del acreedor los valores monetarios que estos hayan emitido a favor del deudor hasta completar de manera satisfactoria la cantidad cierta y justa que se establezca como parte fundamental de dicha relación contractual.*

15) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación que los jueces incurren en la desnaturalización de los hechos cuando modifican o interpretan de forma errónea las pretensiones o elementos probatorios aportados a la causa, pues este vicio se configura cuando a los fundamentos o documentos valorados no se les ha dado su verdadero sentido o alcance, o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas[2]. De su parte se incurre en el vicio de fallo *extra petita*, cuando los jueces del fondo conceden derechos distintos a los solicitados por las partes en sus conclusiones, puesto que son las

2 SCJ, 1ra Sala, núm. 5, 1 de agosto de 2012, [redacted]. 1221.

conclusiones las que limitan el poder de decisión del juez y, por tanto, el alcance de la sentencia[3].

16) En la especie, se ha podido verificar que, con ocasión de la demanda principal en nulidad de contrato de venta, los hoy recurridos, entonces demandantes, pretendían la nulidad del contrato de fecha 18 de marzo de 2020, por tratarse de una simulación de venta dolosa, y el abono a daños y perjuicios, lo que fue acogido por el tribunal de primer grado; En sede de apelación, recurrió el demandado, [redacted], cuyo propósito era que se rechazara la demanda en nulidad y se acogiera su demanda reconvencional en desalojo, reivindicación de inmueble y reparación de daños y perjuicios.

17) La jurisdicción de alzada, para confirmar la sentencia del tribunal de primer grado en cuanto a la nulidad del contrato, entendió que, en efecto, se trata de un acto aparente, y una venta de la cosa ajena por cuanto el vendedor solo contaba con la autorización de la propietaria para adquirir un préstamo y otorgar el bien en garantía, por lo que la nulidad se impone.

3 SCJ, 1ra Sala, 24 de mayo de 2013, núm. 202, B. J. 1230.

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

18) En el ámbito conceptual, 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. Ello supone la existencia de dos convenciones en la forma siguiente: 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 deber 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.

19) Para la determinación de dicha figura, esta Primera Sala había atenuado considerablemente el rigor del artículo 1341 del Código Civil, permitiendo tanto a las partes como a terceros la demostración de su existencia por diversos medios[4]. No obstante, este criterio fue modificado mediante la sentencia SCJ-PS-23-1546, dictada en

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

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

fecha 28 de julio de 2023, la cual, apoyada en la combinación del mencionado artículo 1341 con el artículo 1321 del Código Civil, la jurisprudencia y la doctrina francesa, consideró 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, es una prueba que debe ser suministrada por escrito.

20) Sin embargo, también se estableció, que la referida exigencia probatoria debe ser aplicada 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 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.

21) Del examen de la sentencia recurrida se advierte que las pretensiones primigenias, contrario a lo denunciado por el recurrente, se sustentaban en una simulación nacida de un vicio del consentimiento, lo que valoró la corte, comprobando de la verificación de los

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

documentos que le fueron aportados, especialmente, del poder consular núm. 382/2018, de fecha 6 de julio 2018, otorgado por [redacted], a su padre [redacted], ante el Consulado General de la Republica Dominicana en Barcelona-España, que tenía como fin la autorización para *tomar un préstamo personal con la garantía de inmueble que se describe: Un solar situado en la calle Duarte, Centro del Pueblo, que mide 15 mts de frente por 25 Mts de fondo, cuyos colindantes son: al Norte calle Duarte, al Sur propiedad del señor* [redacted], *al Este, propiedad de* [redacted], *y al Oeste de propiedad de la señora.* [redacted]. Asimismo, observó tanto el contrato suscrito en fecha 10 de junio de 2018, por el cual se vende la *vivienda ubicada* [redacted], con la descripción siguiente: *una casa de dos niveles, consta de dos habitaciones, dos baños, marquesina, sala, galería, techada en plato de concreto armado, y block, tiene como colindantes, al norte, calle Duarte, al sur, propiedad del señor;* [redacted], *al este, Propiedad de* [redacted] *y al oeste, calle Primera,* por la suma de RD$1,000,000.00, como el acto de venta de fecha 18 de marzo de 2020, por el cual se dispone del solar antes descrito, por la suma de RD$800,000.00, que, comprobó fue suscrito para sustituir el primero, conforme la existencia de varios recibos, también aportados a esta Sala, que dan cuenta que se había realizado un pago total de RD$841,897.00; aunado a las declaraciones de la testigo, [redacted], quien expresó que el acuerdo que ellos habían hecho era un préstamo por la suma de RD$1,000,000.00, de los cuales se le había pagado una parte considerable; cabe destacar

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

que tratándose de la vulneración al consentimiento, la acción probatoria para sostener la simulación, según fue indicado en otra parte, permite el auxilio probatorio de todos los medios que demuestren el vicio del consentimiento.

22) En adición a lo antes indicado, también se observa que la corte, advirtió que aun cuando el recurrente sostiene que [redacted] recibió el poder núm. 124/2020, de fecha 4 de febrero de 2020, para vender un solar propiedad de [redacted], no le fue aportado este documento, por lo que *no puede producir efectos jurídicos;* reconociendo que el único acto de autorización para disposición de bienes propiedad de [redacted] que le fue aportado fue el poder núm. 382-2018, que se limita a permitir otorgar el solar ubicado en la calle Duarte, antes descrito, como garantía de un préstamo.

23) Es criterio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en su rol casacional que la corte hizo una correcta aplicación del derecho, en razón de que, conforme a los hechos retenidos regularmente por dicha alzada, según la documentación que valoró y que reposa ante esta Sala, se advierte que, aun cuando, en efecto se trata de dos contratos de disposición, uno respecto del solar y otro recae sobre la vivienda construida en dicho solar, contrario a lo que pretende deducir el recurrente, lo cierto es que, se trata de actos que cedieron derechos, no obstante, la única constancia que reposa en el discurrir de la causa limita al poderdante, [redacted], a garantizar un préstamo,

verificando la corte, además, varios recibos que indicaban que el recurrente recibió el pago de valores por concepto de deuda, lo cual se advierte de las piezas aportadas a esta Sala; que en definitiva, da lugar a verificar que la intención de las partes, tal como comprobó la corte, no era la de ceder esos derechos mediante la referida venta, deducción que permite las disposiciones de los artículos 1156 a 1164 del Código Civil, que 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.

24) Es importante destacar que, si bien existe depositado un acto presumiblemente contentivo de poder consular de autorización de venta del solar antes descrito, sin embargo, este está mutilado o incompleto sin que se verifique su numeración y fecha exacta de instrumentación, que no fue aportado a la corte según se infiere de los motivos decisorios indicados en el párrafo 12 del fallo impugnado, siendo criterio reiterado que la Corte de Casación no es un tercer grado de jurisdicción, por lo que la causa debe presentarse ante la Suprema Corte de Justicia con los mismos elementos jurídicos con los cuales fue presentada ante los primeros jueces, por lo que resulta ineficaz a los intereses de la parte recurrente.

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

25) La nulidad es la sanción genérica para las actuaciones particulares o actos jurídicos que han sido celebrados en contravención con la norma o con los principios de derecho, cuyo objetivo es evitar que de un acto irregular o viciado se deriven consecuencias que han sido establecidas por el legislador para una actuación regularmente realizada[5]. De ahí que, aun cuando un acto de venta reúna las condiciones y formalidades que establece la ley, nada se opone a que el mismo sea declarado nulo cuando ha sido otorgado sin la autorización de su propietario, como acontece en este escenario, en virtud de que, tal como estableció la alzada, la venta de la cosa ajena deducida de su falta de consentimiento esta viciada de nulidad.

26) De todo lo expresado, esta Corte de Casación ha comprobado, tal y como se ha señalado, que la alzada ponderó y valoró de forma correcta las pruebas aportadas sin desconocer ninguno de los documentos depositados, los cuales tampoco fueron desvirtuados, además, expuso motivos suficientes que justifican su decisión conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, según el cual la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, por tanto, la

5 SCJ, 1ra Sala, núm. 71, 27 de junio de 2012, B. J. 1219

corte en dicho fallo no se apartó del marco de legalidad aplicable ni incurrió en las violaciones denunciadas, razón por la cual procede rechazar los medios examinados.

27) En el desarrollo de su sexto medio de casación el recurrente sostiene que la alzada incurrió en omisión de estatuir, ya que no se pronunció sobre la demanda reconvencional que este interpuso.

28) Del contenido de la sentencia impugnada se infiere que ciertamente, el recurrente interpuso demanda reconvencional que le fue rechazada por el tribunal de primer grado, con ocasión de su recurso de apelación, solicitó a la alzada la revocación de la sentencia recurrida, por consecuencia, rechazar la demanda principal en nulidad de contrato de venta y *acogéis la demanda reconvencional interpuesta mediante acto No. 62/2021 de fecha 16/7/2021, del ministerial* [redacted]*, de Estrados del Juzgado de Paz del municipal de la Descubierta, por haber sido hecha de conformidad con la ley y las reglas procesales*.

29) Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que los jueces del orden judicial están en el deber de responder a todas las conclusiones explícitas y formales de las partes, sea para admitirlas o rechazarlas, dando lo motivos pertinentes, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales, lo mismo que las conclusiones que contengan una demanda, una defensa, una excepción, un medio de inadmisión, o la

solicitud de una medida de instrucción; que además, la jurisdicción apoderada de un litigio debe responder aquellos medios que sirven de fundamento a las conclusiones de las partes y no dejar duda alguna sobre la decisión tomada.

30) Del fallo impugnado no se retiene que la corte luego de evaluar el recurso respecto de la demanda principal, la cual encontró con lugar y confirmó la sentencia apelada en cuanto a la nulidad del acto, se refiriera a los pedimentos planteados por la parte recurrente respecto a la demanda reconvencional. Según resulta de la situación esbozada, la jurisdicción *a qua* se encontraba en la obligación de formular sea para acoger o desestimar las premisas sometidas a su ponderación, dar respuesta clara y precisa sobre las conclusiones planteadas, específicamente sobre si procedía o no acoger la acción reconvencional de que se trata. Cuando la tribuna apoderada se aparta del referido rigor, incurre en el vicio procesal de omisión de estatuir, por desconocimiento del principio dispositivo, vulneración que reviste el alcance de infracción constitucional en tanto que noción de la tutela judicial efectiva, según lo regula el artículo 69 de la Constitución. Por lo tanto, procede acoger el medio de casación objeto de examen y consecuentemente anular la sentencia impugnada en cuanto a este aspecto.

31) De conformidad con el artículo 36 párrafo V de la Ley sobre Recurso 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.

32) Procede compensar las costas del procedimiento por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 55, numeral 2 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

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; Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA parcialmente la sentencia núm. 441-2023-SSEN-00017 dictada en fecha 28 de febrero de 2023, por la Cámara Civil, Comercial y Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia en el aspecto casado, relativo a la demanda reconvencional y, para hacer derecho, las envía por ante la Cámara

SCJ-PS-25-1100
Exp. núm. 176-2021-ECIV-00005 (2024-R0134920)
Partes: [redacted] vs [redacted] y [redacted]

Materia: Nulidad de Acto de venta bajo firma privadas y reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA PARCIALMENTE
Ponente: Mag. [redacted]

Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en las mismas atribuciones, de conformidad con los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] *y* [redacted].

[redacted], *Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.*