PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [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 magistrados 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 septiembre de 2025** año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien no estuvo representada ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 1500-2021-SSEN-00319, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 12 de noviembre de 2021, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

PRIMERO: ACOGE, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto por la señora [redacted]*, en contra de la Sentencia Civil No. 550-2019- SSENT-00342, expediente Núm. 550-2018-ECIV-00210, de fecha 31 del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, a propósito de una Demanda en Declaratoria Simulación de Contrato de Venta, fallada a beneficio del señor ING.* [redacted]*, y en consecuencia, esta Corte actuando por propia autoridad e imperio: REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida; SEGUNDO: En virtud del efecto devolutivo del Recurso de Apelación, ACOGE la Demanda en Declaratoria de Simulación de Contrato de Venta interpuesta por los señores* [redacted] *y* [redacted]*, en contra del señor ING. ANTONIO RODRIGUEZ HILARIO, por los motivos expuestos; en consecuencia: a) DECLARA LA SIMULACIÓN del contrato de venta de fecha 20 del mes de octubre del año 2010, instrumentado por el DR.* [redacted]*, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre los señores* [redacted] *y* [redacted] *(alegados vendedores), y el señor* [redacted] *(alegado comprador), referente al inmueble identificado como: 'Una casa de dos niveles con todas sus anexidades ubicada* [redacted]*, con un área de construcción de 425 metros cuadrados, la casa construida toda de hormigón en terreno propiedad del Estado Dominicano'; TERCERO: CONDENA al señor* [redacted]*, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas en provecho del DR.* [redacted]*, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 14 de enero de 2022; **b)** el acto núm. 14/2022 instrumentado en fecha 20 de enero de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento en casación;

c) la resolución núm. 1082-2023, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 31 de octubre de 2023, que pronunció el defecto de la parte recurrida.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** la actual recurrida y [redacted] incoaron una demanda en declaratoria de simulación del acto de venta de fecha 20 de octubre de 2010, la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado, según la sentencia civil núm. 550-2019-SSENT-00342, de fecha 31 de julio de 2019; **b)** la enunciada decisión fue recurrida en apelación por los demandantes. La corte acogió el recurso, revocó la sentencia apelada, acogió la demanda y declaró simulado el referido contrato, mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

Medios de casación

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

2) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** falta de motivos; **segundo:** falta de base legal y violación al principio constitucional de seguridad jurídica; **tercero:** desnaturalización de los hechos.

3) En el desarrollo de los medios de casación, analizados en conjunto por su estrecha vinculación, la parte recurrente denuncia que la corte *a qua* incurrió en falta de motivación, ya que la alzada define la figura de la simulación, pero no subsume con detalles cómo aplica para el caso en concreto, puesto que se limitó a retener, de manera genérica, que existe una similitud en el monto y la fecha entre un contrato de compraventa de inmueble, un contrato de alquiler y un pagaré notarial. Sin embargo, dicho razonamiento carece de sustento lógico-jurídico, ya que no se ofrece motivación apropiada ni suficiente que permita concluir que tales actos responden a una supuesta simulación, ni se aportan elementos objetivos que acrediten que el contrato de compraventa y el pagaré correspondan al mismo monto al que hace referencia la corte de apelación como depositado en una cuenta bancaria. Además, todos los documentos involucrados establecen expresamente que el pago se realizó en efectivo, sin que conste la existencia de una transacción bancaria.

4) La parte recurrida incurrió en defecto ante esta sede de casación, el cual fue pronunciado de conformidad con la resolución núm. 1082/2023, de fecha 31 de octubre de 2023, emitida por esta Sala.

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

5) Según se advierte de la sentencia impugnada, la corte de apelación fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

> *15. La parte recurrente, señora* [redacted], *como medio probatorio de sus pretensiones en justicia ha depositado, entre otros documentos, los siguientes: PAGARE NOTARIAL no. 10-2010 de fecha 20 del mes de septiembre del año 2010, instrumentado por el Dr.* [redacted], [redacted] *de los del número del Distrito Nacional, mediante el cual los señores* [redacted] *y* [redacted], *se reconocen deudores del señor* [redacted], *por la suma de RD$3,956,000.00; así como el alegado CONTRATO DE VENTA de fecha 20 de octubre del año 2010, instrumentado por el Dr.* [redacted], [redacted] *de los del número del Distrito Nacional, cuyo precio pactado para dicha venta fue por la suma de RD$3,956,000.00, el cual se pretende sea declarado como una simulación. 16. Por ante esta Alzada en fecha 12 del mes de mayo del año 2021, fue celebrada una medida de instrucción de comparecencia personal, donde la señora* [redacted], *declaró lo que copiado textualmente expresa lo siguiente: 'Realmente no fue una venta fue un préstamo, el señor Rodríguez nos prestó a mí y a mi esposo un millón trescientos mil pesos, el señor nos hizo un pagaré notarial, un acto de venta y un contrato de alquiler, eso fue condición para el poder darnos el préstamo, fue en el año 2010, entonces hacíamos los pagos como él nos indicó, a veces en el banco a veces a él mismo, después viene esta demanda de que fue una venta, de que me están cobrando alquileres que yo nunca he pagado, tuvimos que suspender los pagos, porque no podíamos pagar, mi esposo enfermó y a consecuencia murió'.*

6) Continúa motivando la corte *a qua*:

> *[…] 21. La figura jurídica de la simulación y el dolo se conjugan desde el momento mismo en que los demandantes no hubiesen contratado con el demandado, si este hubiese establecido cuáles eran los fines y el trasfondo de su exigencia, lo que evidentemente si los demandantes hubieran tenido conocimiento de tales*

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

> *actuaciones no concertarían acuerdo sobre préstamo alguno, lo que tipifica el dolo al emplear tales maniobras con los fines de erigirse como propietario, ya que ese no ha sido el animus o la intención de los demandantes, y la simulación se caracteriza desde el momento en que se hace valer el acto de venta haciendo creer falso propietario o afectando la sinceridad misma del acto. 22. Del estudio de los documentos sujetos al escrutinio de esta alzada, se ha podido comprobar que ciertamente se trató de una verdadera venta simulada, como alega la señora* [redacted]*, siendo el verdadero móvil del contrato un préstamo personal, toda vez que al estudiar el contrato que dio lugar a la relación entre las partes, se evidencia que el monto pactado para la supuesta venta es el mismo monto establecido en el pagaré notarial, e instrumentados ambos documentos en la misma fecha y por el mismo monto de dinero, el mismo notario público; además de otro contrato de alquiler, también de la misma fecha, así como recibos de pago a través de cuentas bancarias, por lo que de acuerdo a lo establecido en el referido artículo 1315 del Código Civil, que dispone que todo aquel que alega un hecho en justicia debe probarlo, habiendo constatado la procedencia de las argumentaciones en apoyo de sus pretensiones, de los entonces demandantes hoy recurrentes; y por el contrario la ausencia de medio probatorios por parte del demandado hoy recurrido, procede acoger la demanda de primer grado, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia, por haberse configurado una simulación y no una venta, lo que no justifica la expropiación del inmueble objeto de la misma, de manos de sus legítimos propietarios.*

7) La contestación que nos ocupa versó sobre una demanda en simulación de venta incoada por [redacted] y [redacted] (fenecido) en contra del actual recurrente, en procura de que fuese declarada la simulación del contrato de compraventa de fecha 20 de octubre de 2010 por ser ficticio y que la verdadera convención concertada entre las partes fue un contrato de préstamo.

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

8) En cuanto al medio de casación denunciado, concerniente a la falta de motivación, cabe destacar que en nuestro ordenamiento jurídico rige que esta institución consiste en la argumentación por medio de la cual los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión[1]. En ese sentido, se trata de una garantía fundamental del ciudadano y una obligación de todo tribunal de dar respuesta a las pretensiones de las partes como expresión del ordenamiento jurídico derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva[2]; lo cual ha sido corroborado por el Tribunal Constitucional, en el sentido siguiente: La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución.

9) En cuanto al deber de motivación de las decisiones judiciales la Corte Interamericana de los Derechos Humanos, en el contexto del control de convencionalidad, se ha pronunciado en el sentido de que "el deber de motivación es una de las 'debidas garantías' incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el

[1] SCJ Salas Reunidas núm. 2, 12 diciembre 2012. B. J. 1228.
[2] Artículo 69 de la Constitución dominicana.

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

derecho a un debido proceso"[3]. "[…] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia […] que protege el derecho […] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática"[4].

10) En la contestación que nos ocupa, se advierte que la corte de apelación, para revocar la decisión apelada, acoger la demanda y declarar la simulación del contrato de compraventa, retuvo que la operación real entre las partes instanciadas consistió en un préstamo personal otorgado por [redacted] y [redacted], puesto que el monto pactado en el contrato de compraventa era idéntico al consignado en el pagaré notarial y que ambas convenciones fueron instrumentadas ante el mismo notario y en la misma fecha, el contrato de alquiler de la igual fecha, así como recibos de pago a través de cuentas bancarias.

11) En el contexto y ámbito de lo expuesto, se detecta que la corte no cumplió con la obligación de motivar debidamente su fallo, conforme a las exigencias del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. En efecto, la sentencia impugnada se limita a

[3] Caso Apitz Barbera y otros Vs. Venezuela, Sentencia de 5 de agosto de 2008. Serie C No. 182, párr. 78, y Caso Flor Freire Vs. Ecuador. Sentencia de 31 de agosto de 2016. Serie C No. 315., párr. 182.
[4] Ídem; Caso de [redacted] Vs España [GC], Aplicación No. 30544/96, Sentencia de 21 de enero de 1999, párr. 26.

señalar coincidencias formales entre los documentos suscritos por las partes, sin desarrollar un razonamiento que permita comprender por qué tales elementos conducen necesariamente a la conclusión de que la compraventa fue simulada. Particularmente, se omite toda explicación sobre el contenido de los recibos de pago mencionados, sin precisar datos esenciales como el emisor, beneficiario, fecha, monto o concepto, lo cual impide establecer su vinculación con el negocio jurídico cuestionado. Esta ausencia de motivación vulnera el deber de fundamentación que recae sobre los jueces, como garantía del debido proceso y de la tutela judicial efectiva.

12) Conforme a la situación esbozada, el fallo criticado no satisface los estándares mínimos de motivación exigidos por el ordenamiento procesal, constitucional y convencional. La corte de apelación no formuló un juicio explicativo que permita conocer las razones jurídicas y fácticas que sustentan su decisión. En consecuencia, la sentencia impugnada incurre en el vicio de falta de motivos denunciado por la parte recurrente, por lo que procede acoger el recurso, y consecuentemente se casa la sentencia impugnada.

13) De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

14) 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 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.

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, 20 y 65.3 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; 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 1500-2021-SSEN-00319, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 12 de noviembre de 2021; 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 Primera Sala

SCJ-PS-25-2083
Exp. núm. [redacted]-RECA-00096
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Simulación de venta
Decisión: Casa con envío
Ponente: [redacted]

de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA al pago de las costas del procedimiento.

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 el secretario que figuran en la estampa.*