Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 13 de junio de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	PER1
Abogado:	Dr. Augusto Robert Castro.
Recurrido:	PER2
Abogados:	Lic. Basilio Guzmán R. y Licda. Yohanna Rodríguez C.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de febrero de 2021**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER1 contra la sentencia núm. 201600295, de fecha 13 de junio de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 12 de agosto de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Augusto Robert Castro, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. O1 con estudio profesional abierto en la ADD1 LOC1 ADD2 O2 O3 actuando como abogado constituido de PER3 dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. O4 del mismo domicilio de su abogado constituido.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 20 de febrero de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Basilio Guzmán R. y Yohanna Rodríguez C., dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. O5 y O6 con estudio profesional, abierto en común, en la ADD3 LOC2 LOC3 ADD4 LOC4 y *ad hoc* en la firma de abogados "Bergés, Rojas & Asociados", ubicada en la ADD5 actuando como abogados constituidos de PER2 dominicano, titular del pasaporte núm. PLA1 del mismo domicilio de sus abogados

constituidos.

Mediante dictamen de fecha 11 de junio de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recuro de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 9 de diciembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de venta, incoada por PER2 contra PER1 y PER4 en relación con la parcela núm. 285-C-Ref.-5 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio Santiago, provincia Santiago, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, dictó la sentencia núm. 201400253, de fecha 20 de agosto de 2014, que acogió la indicada litis y, consecuentemente, pronunció la nulidad del acto de venta suscrito entre PER4 y PER1 y ordenó la cancelación del certificado de título expedido a favor de esta última.

La referida decisión fue recurrida en apelación por PER5 y PER1 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201600295, de fecha 13 de junio de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *RECHAZA, el medio de inadmisión presentado en audiencia por la Licda. Yohanna Rodríguez por sí y por el Lic. Basilio Guzmán, en nombre y representación del señor* PER6 *(recurrido), fundamentado dicho medio de inadmisión en la inmutabilidad del proceso, por los motivos expuestos en esta sentencia.* ***SEGUNDO****: ACOGE, en cuanto a la forma el Recurso de Apelación Principal interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre del 2014, a las 2:19 PM., por el Lic. Pablo A. Paredes José, en representación del señor* PER7 *y del Recurso de Apelación Incidental interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre del 2014 a las 2:23 PM., por el Dr. Augusto Robert Castro en representación de la señora* PER1 *en contra de la Sentencia No. 201400253, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago en funciones de Tribunal de Liquidación, en fecha veinte (20) del mes de agosto del año 2014.* ***TERCERO****: RECHAZA, en cuanto al fondo el Recurso de Apelación Principal interpuesto mediante instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre del 2014, a las 2:19 PM., por el Lic. Pablo A. Paredes José, en representación del señor* PER7 *y de Recurso de Apelación Incidental interpuesto mediante la instancia depositada en la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de octubre del 2014 a las 2:23 PM., por el Dr. Augusto Robert Castro en representación de la señora* PER1 *en contra de la Sentencia No. 201400253, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en funciones de Tribunal de Liquidación, en fecha veinte (20) del mes de agosto del 2014, relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados en Demanda en Nulidad de Transferencia Reivindicación de inmueble bajo el causal de Simulación e Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación a la Parcela No. 285-C-Ref-5, del Distrito Catastral No. 6 del Municipio y Provincia de Santiago, por los motivos que se señala en esta decisión y por vía de consecuencia se confirma en todas y cada una de sus partes la decisión antes referida, cuyo dispositivo es el siguiente: "PRIMERO: En cuanto a la forma se declara regular y válida la litis sobre Derechos Registrados relativa a la Parcela litis sobre Derechos Registrados relativa de la Parcela No. 285-C-REF-5, Distrito Catastral No. 06, de! Municipio y Provincia de Santiago, promovida por el señor* PER6 *por haber sido inalada en tiempo hábil y de conformidad con la normativa*

procesal aplicable a la materia. SEGUNDO: En cuanto al fondo ACOGE la litis sobre Derechos Registrados relativa a la Parcela / No. 285-0- REF-5, Distrito Catastral No. 06, del Municipio y Provincia de Santiago, promovida por el señor PER6 *en contra de los señores* PER1 *y* PER4 *en consecuencia PRONUNOA la nulidad por los motivos previamente expuestos en la presente decisión, del acto de venta de fecha 24 de mayo del año 2006,consentido entre el señor* PER8 *y la señora demandada* PER9 *de fecha 24 de mayo de! año 2006, mediante el cual fue transferido el derecho de propiedad de la parcela número 285-C-REF-5, Distrito Catastral No. 06, del Municipio de Santiago. TERCERO: ACOGE en su totalidad las conclusiones vertidas por los licenciados Basilio Antonio Guzmán rodríguez y* PER10 *en representación del* PER11 *por reposar las mismas en fundamento legal. CUARTO: RECHAZA en su totalidad ¡as conclusiones vertidas por Los licenciados Pablo A. Paredes José y Augusto Robert Castro, en representación de los señores* PER12 *Y* PER13 *por ser las mismas carentes de sustento legal. QUINTO: SE ORDENA a la OFICINA DE REGISTRO DE TITULOS DE SANTIAGO lo siguiente: * CANCELAR, expedido a favor de ia señora* PER1 *el cual ampara el derecho de propiedad sobre ¡a parcela número de la Parcela No. 285-C-REF-5, Distrito Catastral No. 06, de! Municipio de Santiago, con una extensión superficial de 1,294.00 mst2 y EXPEDIR en su lugar un nuevo certificado de título que amparé el derecho de propiedad de la indicada parcela a favor del señor* PER14 *SEXTO: Se condena a Los señores* PER15 *Y* PER13 *Al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licenciados Basilio Antonio Guzmán Rodríguez y* PER10 *quienes afirman haberlas avanzando íntegramente y de sus propios peculios.- SEPTIMO: ORDENA LEVANTAR cualquier nota preventiva u oposición que existiera en el inmueble de referencia y que se contraiga a la presente contención". **CUARTO:** CONDENA a los señores* PER16 *y* PER1 *al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licdos. Basilio Guzmán R. y Yohanna Rodríguez, quienes afirman haberla avanzado en su totalidad* (sic).

III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: "**Primer medio**: Violación al principio 51 de la Constitución de la República; así como el articulo 2268 y 1109 del Código Civil dominicano, como también los artículos 91 y siguiente de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y el artículo 17 de la Ley 2569 sobre Sucesiones y Donaciones. **Segundo medio**: Falta de motivos y base legal. **Tercer medio**: Violación al artículo 1116 del Código Civil dominicano, así como el artículo 1315 del mismo código" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidente

En cuanto a la solicitud de fusión de expedientes

La parte recurrente PER1 solicita, de manera principal, que previo al fallo de este recurso, se fusione con el recurso que pudiera interponer PER4 contra la sentencia impugnada.

De igual forma, la parte recurrida expone en su memorial de defensa, de manera principal, que comparte plena y cabalmente y, por tanto, hace suyo el petitorio realizado por la parte recurrente, en el

sentido de que tanto el presente recurso de casación como el incoado por PER4 contenido en el expediente núm. 2016-3934, sean fusionados, para ser fallados y decididos por una sola sentencia, atendiendo a los principios que orientan a la economía procesal, la celeridad de los procesos y a la tutela judicial efectiva.

La jurisprudencia pacífica ha establecido que: *la fusión de expedientes tiene como propósito una buena administración de justicia y evitar la contradicción de fallos y que, procede en casación, siempre que los recursos cumplan con la condición de ser interpuestos a propósito del mismo proceso dirimido por la jurisdicción de fondo y que se encuentren en condiciones de ser decididos por esta corte de casación*.

En el presente caso procede rechazar la fusión solicitada, debido a que los expedientes no se encuentran en las mismas condiciones procesales, ya que esta Tercera Sala decidió el recurso de casación contenido en el expediente núm. 2016-3934, mediante la sentencia núm. 791, dictada en fecha 21 de noviembre de 2018; por lo que, en consecuencia, procede desestimar la solicitud de fusión planteada, tanto por la parte recurrente como por la parte recurrida *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

Para apuntalar un aspecto del primer medio, el segundo medio y un aspecto del tercer medio de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* debió tomar en cuenta que la exponente al formalizar el acto de venta con PER4 en relación con el inmueble en litis, este último lo hizo amparado en el derecho de propiedad que le asistía respecto del certificado de título que ampara el inmueble y que no existía obstáculo que se lo impidiera, haciendo uso de su derecho fundamental que la Constitución le reconoce en el artículo 51, amén de que el inmueble, al momento de ejecutarse la venta, estaba libre de gravámenes y excepciones; que al no ser tomado en consideración por el tribunal *a quo* desconoció el derecho de propiedad y las decisiones que al respecto ha dictado el Tribunal Constitucional; que el tribunal *a quo,* en las consideraciones que ofrece para confirmar la sentencia de primer grado, no estableció, de manera clara y efectiva, de qué modo y manera la hoy recurrente incurrió en el vicio de una supuesta simulación que le da origen al inmueble de su propiedad que fue adquirido de buena fe y a justo título, ya que la jurisdicción de alzada se limita a exponer lo que consta en las consideraciones de la página 16 de la sentencia impugnada, transcribiendo la doctrina de los efectos que surte la simulación, sin entrar en detalle o cuestionamiento del contrato de venta de adquiriente de buena fe, de donde se desprende que real y efectivamente la decisión impugnada adolece del vicio de falta de motivos y base legal; que se violentó el artículo 1315 del Código Civil, por cuanto la jurisdicción de alzada hace constar en la sentencia impugnada que la exponente no aportó pruebas, poniendo la carga de ellas sobre sus hombros, cuando es todo lo contrario, ya que todo aquel que alega un hecho en justicia debe probarlo; que si el tribunal *a quo* hubiese analizado el contrato de compra venta intervenido entre la exponente y PER4 en fecha 24 de mayo de 2006, relativo a una porción de terreno dentro del solar núm. 1-A, manzana núm. 1503-A del Distrito Catastral núm. 1 del municipio Santiago, se hubiese percatado de que se produjeron ventas de inmuebles anteriores, de donde se podría deducir que no hay nada ficticio.

La valoración de los aspectos de los medios señalados y del medio indicado requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que PER4 en calidad de propietario de la parcela núm. 285-C-Ref-5 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio y provincia Santiago, le vendió el referido inmueble a PER1 mediante contrato de venta de fecha 24 de mayo de 2006, cuyo acto fue inscrito en el Registro de Títulos de Santiago en fecha 29 de septiembre de 2006; b) que mediante sentencia civil núm. 1091, de fecha 11 de septiembre de 2006, se autorizó a PER2 a inscribir una hipoteca judicial provisional, así como a trabar embargos, tanto conservatorios, como retentivos, sobre los bienes propiedad del demandado PER4 c) que PER2 incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto

de venta por simulación, respecto del inmueble de referencia, contra PER1 y PER4 siendo acogida; d) que no conformes con la decisión, PER1 y PER4 interpusieron recurso de apelación, siendo rechazado por el tribunal *a quo* y confirmada la sentencia recurrida.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que, en lo relativo a la nulidad del acto de venta por simulación es conveniente precisar que los jueces del fondo gozan de un poder soberano en la apreciación de los elementos de pruebas que le son sometidos y del valor que le puedan dar; que en el caso de la especie, el recurrido, para demostrar la simulación del acto atacado en nulidad, depositó varios documentos de los cuales se colige que: la venta fue realizada a favor de la señora PER1 quien es hermana del vendedor, visto extracto de acta de nacimiento y acta de matrimonio de los padres de los recurrente, (vínculo de familiaridad); que el precio de la venta fue por la suma de Ciel Mil Pesos (RD$100,000.00), teniendo dicho inmueble en litis un valor de Catorce Millones de pesos (RD$14,000,000.00), conforme tasación judicial realiza en fecha 01 de septiembre del 2012, (precio vil); que muy a pesar de que el acto de venta haya sido suscrito en fecha 24 de mayo del 2006, el mismo fue inscrito en el registro de Títulos de Santiago en fecha 29 de septiembre del 2006, es decir diecinueve (19) días después de dictada la ordenanza civil que autorizó inscribir hipoteca judicial provisional sobre los inmuebles propiedad del señor PER4 vista certificación del estado jurídico de inmueble, copia del acto de venta antes referido y copia certificada de la ordenanza civil. Que, con respecto a lo que alega el recurrente principal y la recurrente incidental de que el Tribunal a-quo incurrió en los vicios de desnaturalización de los hechos y de falta de motivos al considerar en su sentencia que el acto de venta era simulado sin que el hoy recurrido haya probado dicha simulación, este Tribunal Superior de Tierras al examinar los motivos de la sentencia impugnada, pudo verificar que el Tribunal a-quo para fundamentar su decisión hizo una buena apreciación de los hechos, preservando el sagrado derechos de defensa de las partes y los preceptos constitucionales concluyendo de acuerdo a las pruebas contenida en el expediente de que se trata, motivación que este Tribunal adopta, sin necesidad de reproducirlo, de modo que el acto de venta de fecha 24 de mayo de 2006, concluido entre el señor PER7 (vendedor) y su hermana, señora PER1 (compradora), por medio del cual el primero transfirió en provecho de la segunda el inmueble en litis, era un acto simulado y como tal sin ningún valor ni efecto jurídico como acto traslativo de propiedad, ya que fue hecho con la intención de defraudar los intereses del recurrido señor PER6 en su condición de acreedor del recurrente principal señor PER17 (sic).

Del estudio de la sentencia impugnada se pone de manifiesto que los motivos de la sentencia de primer grado fueron adoptados por el tribunal *a quo,* lo que permite a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar esa decisión; en ese sentido, en la sentencia de primer grado, consta lo siguiente:

"Que ha quedado establecida de manera calar y precisa la existencia de simulación en el acto de venta mediante el cual supuestamente adquirió sus derechos de propiedad la señora PER1 toda vez que la simulación tiene lugar cuando el acto atacado transfiere derechos a personas a los fines de ocultar el patrimonio de quien ostenta calidad de deudor, siendo en este caso que efectivamente que el señor PER18 transfiriere el derecho de propiedad del indicado inmueble, con el fiel propósito de defraudar a sus acreedores, lo que prueba la existencia del fraude. Que es principio fundamental de nuestro derecho que el fraude corrompe toda aquella convención pactada bajo su sombra y al haber quedado evidenciada la mala fe y fraude existentes en la indicada convención, producto de la simulación efectuada con la intención de perjudicar los intereses del señor PER6 en su calidad de acreedor, procede que este tribunal pronuncie la nulidad de dicha convención y otorgue a la misma la real naturaleza y apariencia que desde su inicio

poseía, ordenando ordene la modificación del estado de registro de la Parcela No. 285-C-REF-5, Distrito Catastral No. 06, del Municipio de Santiago" (sic).

El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* estaba apoderado de un recurso de apelación que perseguía la revocación de la sentencia que ordenó la nulidad del contrato de venta intervenido entre PER4 y PER1 en relación con la parcela núm. 285-C-REF-5 del Distrito Catastral núm. 6 del municipio de Santiago, a solicitud de José sobre el fundamento de que esa venta se realizó con la finalidad de distraer los bienes del comprador, por cuanto, por sentencia civil, se ordenó inscribir una hipoteca judicial provisional sobre estos, a favor de PER2

El tribunal *a quo,* para rechazar el recurso y confirmar la sentencia ante él recurrida (cuyos motivos adoptó) se sustentó en el conjunto de los medios de pruebas aportados al debate, llegando a la conclusión de que, en el caso, la venta suscrita entre PER4 y PER1 era simulada, ya que del fallo impugnado se retiene que entre el vendedor y la compradora existe un vínculo de familiaridad; que el inmueble fue vendido por un precio inferior a su valor real y no se demostró que la parte hoy recurrente PER1 entregase sumas de dinero a favor de PER4 por efecto de la compra, lo que va acorde con uno de los criterios que caracteriza la simulación, que es la vileza en el precio pactado; además de que la compradora no ha exhibido un comportamiento que evidenciara que fuera la propietaria del inmueble adquirido, pues este sigue ocupado por el vendedor PER4 quien mantiene la dirección de este inmueble como su domicilio para las notificaciones a su persona en los actos procesales.

Ha sido juzgado que: *la simulación es un asunto sujeto a la valoración de los jueces del fondo que escapa del control casacional, quienes tienen en principio un poder soberano para interpretar los contratos, de acuerdo con la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa, a menos que incurran en desnaturalización*, lo que no ha ocurrido en la especie, por lo que el tribunal *a quo,* al mantener lo decidido por el tribunal de primer grado, no vulneró el derecho de propiedad de las partes ni desconoció la figura del tercer adquiriente de buena fe, la cual no aplica en este caso, ya que advirtió que la venta fue convenida con el fin de defraudar los intereses de la parte hoy recurrida PER2 en su condición de acreedor de PER4 para evitar que sobre este inmueble se inscribiera lo ordenado por la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

En ese sentido, cabe precisar que ha sido criterio jurisprudencial, que el artículo 1315 del Código Civil consagra la carga de la prueba, cuando establece que *todo aquel que reclama la ejecución de una obligación debe probarla*; que, además, la segunda parte del indicado artículo prevé que *todo aquel que pretende estar libre debe de justificar la causa de la liberación de su obligación*, de lo que se deriva que en un proceso, cuando el demandado alegue estar libre de su obligación, debe aportar la prueba del acto o del hecho que lo libera, convirtiéndose en un ente activo del proceso, inversión de posición probatoria que se expresa en la máxima "*reus in excipiendofit actor*"; que en el caso bajo estudio, tal como razonó el tribunal de alzada, demostrando el demandante que estaba autorizado por sentencia definitiva a inscribir hipoteca judicial provisional sobre los bienes de su deudor y limitándose la demandada original y recurrente ante esta alzada, a establecer que la venta intervenida entre PER4 y ella fue una venta sincera, era su obligación depositar recibos sobre el pago de la cosa y evidencia de que ocupaba y usufructuaba el bien por ella adquirido, que constituía la prueba de lo que alegaba en justicia, lo que no hizo.

Es criterio sostenido por esta Tercera Sala que: *la motivación es la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho que sirven de soporte a la sentencia, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión*; en la especie y contrario a lo que arguye la parte hoy recurrente, del estudio de la sentencia impugnada se evidencia que el tribunal *a quo* expuso motivos suficientes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala verificar

que se hizo una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados en los aspectos y medios examinados, razón por la cual se desestiman.

Para apuntalar otro aspecto del primer medio, la parte recurrente alega, en esencia, que el artículo 17 de la Ley núm. 2569, el cual no fue tomado en consideración por el tribunal *a quo,* establece de manera clara, que la venta entre cierto grado de filiación podría resultar una donación, siempre y cuando el adquiriente reúna las condiciones para adquirir el objeto de la venta en cuestión y pone bajo la responsabilidad del Estado, decidir esta situación; que en caso de que el Estado, o sea, primero a través de Impuestos Internos y luego Registro de Títulos, entiendan que no reúne las condiciones establecidas por la indicada ley, entonces lo declararían una donación y, en el caso que nos ocupa, fue una venta perfecta con todas las garantías de ley, y que mal podría PER2 mediante una demanda en acción pauliana, tratar de anular la venta en cuestión, por encima de los principios y decisiones anteriormente invocadas, cuando lo cierto es, que a la fecha, el recurrido no ha probado que al momento de realizarse la operación de compraventa, él era un acreedor inscrito sobre ese inmueble, y queriéndose amparar en una decisión jurisdiccional, como la que hoy se recurre, tratando de anular un derecho fundamental, como es el derecho de propiedad para de esta manera, tratar de ejecutar una acreencia que ya fue ejecutada mediante procedimiento de embargo ejecutivo de muebles, tal y como lo demostramos ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria.

Ha sido juzgado que: *aun cuando un acto de venta reúne las condiciones y formalidades que establece la ley, nada se opone a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, si de los hechos y circunstancias de la causa se desprende tal simulación, puesto que la simulación contractual se revela por elementos indiciarios y coherentes con base a cuestiones de hechos que permiten a los jueces de fondo, apreciar si la manifestación de voluntades nominalmente expresadas en un contrato, obedece a la realidad de los hechos en ellos plasmado, o si por el contrario, se trata de una situación jurídica aparente, ficticia y distinta de la verdadera, o si responde a otra finalidad jurídica, puesto que lo simulado, como apariencia engañosa, carente de causa, urdida con una finalidad ajena al propósito que se finge;* como ocurrió en este caso, por lo que no era necesario que la jurisdicción de alzada tomara en consideración el artículo 17 de la Ley núm. 2569, pues formó su convicción sobre la base de los hechos por ella comprobados, arribando a la conclusión de que se trató de una venta simulada, sin ser el aspecto filial el único punto justificativo para declarar la referida simulación, como hemos expuesto en otra parte de esa decisión, razón por la cual se desestima este aspecto del medio examinado.

La parte recurrente apunta en un aspecto del tercer medio de casación, en esencia, lo siguiente: que el tribunal *a quo* se limita a expresar y detallar la relación de afinidad que existe entre el vendedor y la exponente, pero no justifica ni motiva, en la decisión impugnada, en qué consistió el dolo para declarar la venta simulada, violando con esto las disposiciones del artículo 1116 del Código Civil.

Es oportuno puntualizar, que el tribunal *a quo* estaba apoderado de una demanda en nulidad de acto de venta por simulación, la cual consiste en: *la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes o entre el declarante y la persona a la cual va dirigida la declaración, con fines de producir la apariencia de un acto jurídico que no existe o que es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo*.

En cambio, *el dolo constituye un vicio del consentimiento que queda configurado cuando la voluntad de la víctima es captada por las maniobras realizadas de mala fe por su autor con la intención expresa de inducirla a error determinante sobre el objeto o los móviles del acto jurídico*; por lo que, contrario a lo que expone la parte recurrente, el tribunal *a quo* no tenía que justificar la nulidad del acto sobre la base de la figura del dolo, pues su apoderamiento estaba dirigido a la declaratoria de nulidad por simulación, razón por la cual se desestima este aspecto del medio objeto de estudio.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su

dispositivo, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

Conforme con lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación: *toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas.*

VI. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER1 contra la sentencia núm. 201600295, de fecha 13 de junio de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de Basilio Guzmán R. y Yohanna Rodríguez C., abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas íntegramente y de sus propios peculios.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.