

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**

**INCIDENCIA DE LA SIMULACIÓN RELATIVA EN EL TRIBUNAL DE  
TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
SANTIAGO, PERÍODO 2018 -2020**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO  
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN LEGISLACIÓN DE  
TIERRAS

**PRESENTADO POR:**

GISELI MEJÍA

**ASESORA**

MARTHA TORIBIO, M.A.

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
ABRIL 2020**

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
COMPENDIO	<b>I</b>
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del problema	3
1.3 Formulación del problema	5
1.3.1 Sistematización del Problema	5
1.4 Objetivo General	5
1.4.1 Objetivos Específicos	5
1.5 Justificación	6
1.6 Delimitación	6
1.7 Limitaciones	7
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Marco Contextual	9
2.1.1. Generales de la Provincia de Santiago	9
2.1.2. Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	10
2.2. Marco Teórico	10
2.2.1 Aspectos generales de la Simulación	10
2.2.2 Breve historia de la simulación	11
2.2.3 Conceptos de Simulación	14
2.2.4 Carácter de la Simulación	15
2.2.5 Clasificación de la simulación	17
2.2.5.1 Simulación Absoluta	17
2.2.5.2 Simulación Relativa	18
2.2.6 Efectos Jurídicos de la Simulación	18
2.2.7 Procedimiento para la acción en Simulación ante la Jurisdicción Inmobiliaria	20
2.2.8 Acción en Simulación Intentada por un Tercero	22
2.2.9 La Prueba en la acción en Simulación	23
2.2.9.1 El contraescrito y sus efectos en la simulación	26
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	29
3.1.1 Diseño	29
3.1.2 Tipo de Investigación	29
3.1.3 Método	30
3.2 Técnicas e Instrumentos	30
3.3 Población y Muestra	30

3.4 Procedimiento para Recolección de Datos	32
3.5 Procedimiento para Análisis de Datos	32
3.6 Confiabilidad y Validez	32
<b>CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS</b>	
4.1 Resultados de la Encuesta Aplicada a los Abogados	35
4.2 Resultados de la entrevista aplicada al Juez	43
<b>CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Análisis de los Resultados	45
<b>CONCLUSIONES</b>	49
<b>RECOMENDACIONES</b>	53
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	55
<b>APÉNDICE</b>	

## COMPENDIO

La presente investigación enfoca la incidencia de la simulación relativa en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, período 2018 -2020.

La simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros

En las relaciones jurídicas diarias, los seres humanos realizan una diversidad de actos simulados. Algunos por el simple gusto de mentir otros con relevancia jurídica. En el ámbito de los actos jurídicos, la simulación es muy frecuente. Se usa para engañar a terceros con los más diversos fines: aparentar solvencia o insolvencia económica, defraudar a los acreedores, engañar a un pariente pedigüeño, eludir prohibiciones legales, protegerse contra la delincuencia, evitar herir susceptibilidades, evitar el pago de impuestos, beneficiar a unos hijos antes que, a otros, facilitar la realización de ciertos negocios.

Ante el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria de la Ciudad de Santiago, por diferentes aspectos se someten una serie de actos jurídicos con el fin de hacerlo valer en los diferentes casos que allí se conocen. Muchos de los cuales una vez entrada la fase de conocimientos de esos actos, la parte que le corresponde hace sus reparaciones sobre esto, algunos lo dan por cierto y otros son puestos en duda o rebatidos.

Es una problemática que afecta considerablemente a muchos ciudadanos que, algunas veces, por ignorancia de los asuntos propiamente jurídicos, se ven envueltos en problemas judiciales fruto de un acto simulado, que, en la mayoría de los casos, una de las partes envueltas en el acto simulado lo hace como de buena fe, sin percatarse de su verdadero fin. Lo que lo pone en conflicto con la ley e intereses encontrados.

Esta situación, en la cual se hace aparentar lo que no es, en ocasiones trae consecuencias funestas al verdadero propietario, ya que, en muchos casos, quien hace las

veces de testafarro, al llegar el momento de restituir la cosa a su verdadero dueño, no quiere hacerlo voluntariamente, teniendo que apoderar el propietario real del inmueble, a un tribunal competente, para que éste, luego de ponderar el caso y verificar todas las pruebas presentadas, determine quién es el verdadero propietario y si en realidad existió o no una simulación.

De lo anteriormente expresado se deduce que el propietario de un bien que ha procedido a la realización de una simulación para aparentar que el bien que es de su propiedad le pertenece a otra persona, cuando desee volver dicho bien a su patrimonio si el que se ha prestado para facilitar dicha simulación se negare, deberá gastar dinero y tiempo en un procedimiento por ante los tribunales, y lograr demostrar al juez, por medio de pruebas fehacientes, que él es el verdadero propietario del referido bien y que la otra persona, no es más que un testafarro.

De continuar esta problemática que se suscita a nivel práctico, continuará trayendo consigo consecuencias no deseadas, por la falta de instrumentos jurídicos que sancionen este tipo de violaciones a la ley; además, se deja entrever como en muchas personas no hay una cultura de transparencia en las operaciones legales, con el ánimo de evadir impuestos, evadir responsabilidades, desviar los bienes e inmuebles con fines de ocultamiento.

Lo anterior es lo que ha motivado a la investigadora, con el fin de analizar la investigación enfoca la incidencia de la simulación relativa en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, a fin de identificar posibles soluciones a la problemática que se presentan en este sentido.

La presente investigación fue realizada en la ciudad en Santiago de los Caballeros, la cual se encuentra en el centro del país, fuera de las costas. Su posición geográfica ha contribuido a que su principal centro urbano, Santiago de los Caballeros, o sea reconocida como la Ciudad Corazón. Las coordenadas provinciales son 19° 25' latitud norte y 70° 55' longitud

Oeste. Santiago se halla dentro del Valle del Cibao, que es una de las principales regiones dominicanas.

En el marco teórico se presenta de manera detallada todo lo concerniente a la simulación de los actos jurídicos. El fenómeno simulatorio consiste en el acuerdo de dos o más personas para fingir jurídicamente un negocio, o algunos elementos del mismo, con el fin de crear ante terceros la apariencia de cierto acto jurídico elegido por las partes, y sus efectos de ley, contrariando el fin del acto jurídico concreto. Ferrara (2002, p. 56), expresa que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros.

Para Coste (2001, p. 43), sólo es posible hablar de verdadera simulación por interposición de persona cuando, por efecto de un contrato simulado, alguien aparece investido de todos los derechos de propietario y así se oculta la realidad de un contrato; pero no cuando el mandatario actúa propio nomine sin revelar al tercero que actúa en ejercicio de un mandato, ni cuando hay verdadera transferencia de derechos pero que, por defecto de una forma de publicidad, tal negocio no se comunica a terceros. Se ha convenido ciertamente en algo: en fijar, engañar. Existe en verdad una simulación de consentimiento que imprime falsedad al acto aparente, que es en fin lo que caracteriza al concepto de simulación de la conducta humana en general.

Según Monción (2011, p. 345), la simulación es el acto jurídico aparente que se hace con el objetivo de ocultar la verdadera situación jurídica. A la persona que se presta a facilitar el acto simulado se le llama comúnmente testafierro que es el que retiene en virtud de un acto con apariencia jurídica los bienes que el titular real de los derechos le ha traspasado, derechos que más tarde habrá de restituir al mandante o verdadero propietario. La simulación es toda operación en virtud de la cual se crea una situación jurídica aparente que difiere de la situación jurídica verdadera, producto de la ocurrencia de determinadas circunstancias adversas a los intereses patrimoniales de las partes contratantes.

Ferrara (2002, p. 59) expresa que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros. La simulación como institución jurídica no está prevista por la ley, sino que es una creación de la jurisprudencia y la doctrina, pero es necesario destacar que por analogía se puede interpretar una vinculación con los artículos 2092 y 2093 del Código Civil que disponen que: “todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes del deudor son prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismos causas legítimas de preferencia.

La acción en simulación puede ser ejercida por cualquier persona y no debe ser confundida con la acción pauliana que es la que se acuerda a los acreedores para demandar la revocación de los actos celebrados por el deudor en perjuicio o en fraude de sus derechos, ni tampoco con la acción oblicua, también denominada acción indirecta o acción subrogatoria, que es la que se acuerda al acreedor para ejercer la mismas acciones que competen a su deudor negligente, con excepción de aquellos derechos que son inherentes a la persona.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular y de elementos concretos, es decir, que se partirá del planteamiento del problema, el objetivo general y específicos, hasta llegar a conclusiones concretas acerca de la problemática a las excepciones del procedimiento, portando recomendaciones prácticas para reforzar las debilidades que puedan encontrarse en este estudio.

La técnica utilizada fue la encuesta, la cual busca conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario, en este caso aplicado a la cantidad de sujetos

informantes en la ciudad de Santiago. El cuestionario fue diseñado en base a los indicadores extraídos de las variables objeto de estudio.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según las consideraciones del Juez, es muy frecuente que se simulen actos jurídicos y se presenten por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, señalando que en el periodo 2018-2020, en la sala del tribunal que preside se han presentado más de 50 casos. De su lado, el 60% de los abogados encuestados aseguran no haber manejado casos de simulación de actos jurídicos durante el período 2012 – 2013, mientras que el 40% dice que sí. Según los resultados de la investigación, los abogados y el Juez, aseguran que las causas principales por la que se simulan los actos jurídicos, son: para burlar los derechos de otra persona, para evadir la persona de uno o varios acreedores y por la evasión de impuestos.

Los resultados de la investigación, dan cuenta que tanto los abogados como el Juez expresan que la nulidad del acto es la principal consecuencia jurídica que conlleva la simulación de los actos jurídicos. La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto judicial deje de desplegar sus efectos jurídicos, retrotrayéndose al momento de su celebración. Cabe destacar en este sentido, que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo, es por ello que dicho acto debe ser anulado

Según los resultados de la investigación, para uno de los jueces entrevistados y los abogados encuestados el principal efecto que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos de ventas, es la inexistencia del acto. En este sentido si hubiere sobre la simulación un contra escrito firmado por alguna de las partes, para dejar sin efecto el acto simulado, cuando éste hubiera sido ilícito, o cuando fuere lícito, explicando o restringiendo el acto precedente, los jueces pueden conocer sobre él y sobre la simulación, si el contra



escrito no contuviese algo contra la prohibición de las leyes, o contra los derechos de un tercero.

Se según los resultados de la investigación, ha sido alta la incidencia de la simulación relativa en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, período 2018 -2020, los cuales buscan ocultar la verdadera situación jurídica, en virtud de un acto con apariencia jurídica, de los bienes que el titular real de los derechos ha traspasado, derechos que más tarde habrá de restituir al mandante o verdadero propietario. Para las partes, el acto simulado de una manera absoluta, es inexistente, porque entre ellos no ha existido ningún acto jurídico verdadero. En la Simulación Relativa siempre hay dos actos, uno tangible, que se ha plasmado en un documento, que se ha exteriorizado y que podemos ver, pero que es el ficticio; y otro que es tangible, que no se ha exteriorizado, que no podemos ver ni tocar, pero que es real.

## CONCLUSIONES

Después de haber analizado los datos arrojados por la encuesta y las certificaciones obtenidas, concluye de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico No. 1: **Determinar la frecuencia se presentan actos jurídicos simulados de manera relativa en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago.**

Según las consideraciones del Juez, es muy frecuente que se simulen actos jurídicos y se presenten por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, señalando que en el periodo 2018-2020, en la sala del tribunal que preside se han presentado más de 120 casos. De su lado, el 60% de los abogados encuestados aseguran no haber manejado casos de simulación de actos jurídicos durante el período 2012 – 2013, mientras que el 40% dice que sí.

Según los datos anteriores se confirma que las simulaciones de actos jurídicos son muy frecuentes en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.

Con relación al objetivo específico No. 2: **Verificar las principales causas que originan la simulación relativa de los actos jurídicos ante la Jurisdicción Inmobiliaria.**

Según los resultados de la investigación, los abogados y el Juez, aseguran que las causas principales por la que se simulan los actos jurídicos, son: para burlar los derechos de otra persona, para evadir la persona de uno o varios acreedores y por la evasión de impuestos.

De lo anterior se concluye que, la principal causa es fingir la existencia de un acto totalmente irreal y que simular equivale a crear un acto configurándolo de tal forma que produzca una apariencia de veracidad tanto por su estructura como por su forma de

confección, a ello también se debe ahondar que mediante la simulación también se encubre la naturaleza de un acto bajo la apariencia de otro.

Con relación al objetivo específico No. 3: **Determinar las consecuencias que resultan de la simulación un acto jurídico de manera relativa entre las partes contratantes y frente a los terceros.**

Según los resultados de la investigación, tanto los abogados como el Juez expresan que la nulidad del acto es la principal consecuencia jurídica que conlleva la simulación de los actos jurídicos. La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto judicial deje de desplegar sus efectos jurídicos, retro trayéndose al momento de su celebración. Cabe destacar en este sentido, que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo, es por ello que dicho acto debe ser anulado

Con relación al objetivo específico No. 4: **Verificar los efectos que produce la nulidad en la simulación relativa de los actos de jurídicos en materia inmobiliaria.**

Según los resultados de la investigación, para uno de los jueces entrevistados y los abogados encuestados el principal efecto que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos de ventas, es la inexistencia del acto. En este sentido si hubiere sobre la simulación un contra escrito firmado por alguna de las partes, para dejar sin efecto el acto simulado, cuando éste hubiera sido ilícito, o cuando fuere lícito, explicando o restringiendo el acto precedente, los jueces pueden conocer sobre él y sobre la simulación, si el contra escrito no contuviese algo contra la prohibición de las leyes, o contra los derechos de un tercero.

Objetivo general: **Determinar la incidencia de la simulación relativa en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, período 2018 -2020.**

Se según los resultados de la investigación, ha sido alta la incidencia de la simulación relativa en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial

de Santiago, período 2018 -2020, los cuales buscan ocultar la verdadera situación jurídica, en virtud de un acto con apariencia jurídica, de los bienes que el titular real de los derechos ha traspasado, derechos que más tarde habrá de restituir al mandante o verdadero propietario. Para las partes, el acto simulado de una manera absoluta, es inexistente, es un cuerpo sin alma, porque entre ellos no ha existido ningún acto jurídico verdadero. En la Simulación Relativa siempre hay dos actos, uno tangible, que se ha plasmado en un documento, que se ha exteriorizado y que podemos ver, pero que es el ficticio; y otro que es tangible, que no se ha exteriorizado, que no podemos ver ni tocar, pero que es real.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Biaggi, J. (2007). *Suplemento Jurisprudencial Años 2005-2007 en Materia de Tierras, Constitucional, Contencioso Administrativo y Tributario*, Santo Domingo, República Dominicana.
- Capitán, H. (2001). *Vocabulario Jurídico*. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina.
- Carnelutti, F. (1944) *El Acto Simulado*. Editora Uteha. Buenos Aires, Argentina.
- Castro y Bravo, F. (1985). *El Negocio Jurídico*. Editorial Civitas. Madrid.
- Ciprián, R. (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Tercera edición, Santo Domingo
- Coste, R. (2001). *De la Convention de Prete-nom*. París.
- Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana, Tomo 4, (2003), Santo Domingo: Corripio.
- Espasa Calpe, S. A, (2003). *Diccionario Jurídico*. Madrid: Espasa
- Ferrara, F. (2002), *La simulación de los negocios jurídicos*. Madrid, *Revista de Derecho*.
- Grullón Pacheco, N. y Fadul Paulino, N (2005). *Análisis de la Jurisprudencia dictada por la Suprema Corte de Justicia en cuanto a la Simulación en Materias de Tierras periodo 1937-2004*, tesis de grado para obtener la maestría en Legislación de Tierras.
- Guerrero, M. (2000) *Clases o Forma de Simulación*. Editorial Máxima. Bogotá.
- Guzmán Ariza, Fabio J. (2008). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Comentada*,
- Hernández, F. (2002). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Santiago, República Dominicana, Ediciones UAPA.

- Luperón Vásquez, Juan (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000; Santo Domingo: Editora Corripio,
- Marchena Matos, F. N. (2003). Tesis: “Aspectos relevantes de las excepciones de incompetencia y la impugnación”. Universidad Católica Nordestana (UCNE), San Francisco de Macorís, República Dominicana.
- Mazeaud, H. (1959) Lecciones de Derecho Civil, parte primera, II Ediciones Jurídicas Europea – América, Buenos Aires.
- Mesineo, Francesco, (1952). Doctrina General del Contrato. Buenos Aires: Editora Ejea.
- Messineo, F. (1993) Doctrina General del Contrato Simulado. Editora Ejea, Buenos Aires, Argentina.
- Monción, s. (2011), La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria, formularios y jurisprudencias. Segunda Edición. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Monroy, J. (1987) “Temas de Proceso Civil.” Editorial Ausonia. 3º Edición.
- Pérez, Eladio Miguel (2010) El Referimiento Inmobiliario. Santiago, Republica Dominicana.
- Pietri, Alejandro (1984). La Acción de Simulación. Editora Fabreton. Caracas.
- Quinceno Álvarez, F. (2000). Simulación de Actos Jurídicos Compilación y Extractos. Editora Jurídica de Colombia Ltda, Colombia.
- Quintanilla, M. (1993) El contrato Simulado. Editora Ejea Buenos Aires.

República Dominicana (1990). Código Civil. Editora Tiempo. Santo Domingo.

República Dominicana (2005), Ley 108-05.

República Dominicana. Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, de fecha 23 de marzo del 2005.

República Dominicana. Ley No. 834 de fecha 15 de Julio del año 1978.

Rodríguez & Monte de Oca Castillo (2009). Las excepciones de Procedimiento ante el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, abril 2007- abril 2009. Santiago de los Caballeros. Universidad Abierta para Adultos.

Salas, J. (1997). Los Recursos en el Proceso Civil. Segunda Edición, Chile. Editorial Jurídica de Chile.

Santana Polanco, V. (2002). Derecho Procesal en Materia de Tierras. Tomo I. Santo Domingo: Editora Centenario

Soto, N. (2004) Código Civil y Compendio de Legislación Complementaria. Santo Domingo, R.D.

Suprema Corte de Justicia, (B. J. 927, 1998, p.130)

Suprema Corte de Justicia, (B. J. No. 1058, 1999, p. 523).

Suprema Corte de Justicia, (B. J. No. 1063, 1999, p.871)

Suprema Corte de Justicia

, (B. J. No. 758, 1974, p.21).

**INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

**Dirección****Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana  
809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

**Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

**Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.  
809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)