
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 5 de diciembre de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Mirador del Morro Beach Resort, S. A. y compartes.

Abogados: Dr. Nelson Rafael Santana Artilles y Licda. Yunelsi Santana González

Recurrida: Hacienda La Jibarita, C. por A.

Abogados: Licdos. José Miguel Minier A., Antonio Enrique Goris y Silvino Pichardo Benedicto.

Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz.

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 **16 de diciembre de 2020**, 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 la sociedad comercial Mirador del Morro Beach Resort, SA. y los señores Rafael Santana Artilles y Francisco Javier González, contra la sentencia núm. 20170247, de fecha 5 de diciembre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 9 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Nelson Rafael Santana Artilles y la Licda. Yunelsi Santana González, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 072-0003721-1 y 072-0012518-0, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 54, 15° piso, *suite* 15-A, torre Solazar Business Center, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Mirador del Morro Beach Resort, SA., constituida de conformidad con la leyes de la República Dominicana, con domicilio social y principal establecimiento ubicado en la calle Presidente Jiménez núm. 27, municipio y provincia Montecristi, representada por su presidente Francisco Javier González, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0121901-2, quien también actúa en su propio nombre y por Rafael González Artilles, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 041-0004129-4, domiciliado y residente en el municipio y provincia Montecristi.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 13 de abril de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. José Miguel Minier A., Antonio Enrique Goris y Silvino Pichardo Benedicto, dominicanos, poseedores de las cédulas de

identidad y electoral núms. 031-0058686-0, 031-0023331-5 y 031-0032889-1, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina “Minier & Asocs.”, ubicada en la intersección formada por las calles General Cabrera y Cuba núm. 34-B, 2° planta, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la oficina del Dr. Rubén Guerrero, ubicada en la calle Luis Emilio Aparicio núm. 60, ensanche Julieta, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A., constituida conforme con las leyes de la República Dominicana, registro nacional de contribuyente RNC 1-01-05911-7, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Paul Harris, apto. 2B, complejo habitacional Invi, municipio y provincia Montecristi, representada por su presidente Emilio José Montilla Fullana, norteamericano, titular del pasaporte núm. 302641425, domiciliado y residente en La Florida, Estados Unidos de Norteamérica.

3. Mediante dictamen de fecha 14 de febrero 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 recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 20 de octubre de 2020, integrada por los magistrados, Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

5. En ocasión de la litis en nulidad de actos de venta e impugnación de resolución incoada por la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A., contra Rafael González Artilles, Francisco Javier González Castro y la sociedad comercial Mirador del Morro Beach Resort, SA., relativa a las parcelas núms. 1-A, 1-B, 1-C, 1-E, 1-F, 1-G-1, 1-H, 1-I, 1-J, 1-L, 1-M, 1-N, 1-O, 1-P, 1-Q, 1-R, 1-S, 1-T, 1-Subd, 1-Subd-1 y 1-Resto, DC. núm. 20, municipio y provincia Montecristi, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez dictó la sentencia núm. 20100001, de fecha 12 de enero de 2010, la cual declaró inadmisibles la litis por autoridad de la cosa juzgada.

6. La referida decisión fue recurrida por la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A., en virtud de la cual el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dictó la decisión de fecha 6 de septiembre de 2011, que rechazó el recurso y confirmó la decisión de primer grado.

7. Esta sentencia fue objeto del recurso extraordinario de casación, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de justicia la sentencia núm. 522, de fecha 28 de septiembre de 2016, que la casó y ordenó el envío ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

8. En ocasión del envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste dictó la sentencia núm. 20170247, de fecha 5 de diciembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Rechaza todas y cada una de las conclusiones incidentales que fueron interpuestas en la audiencia celebrada el seis (6) de Septiembre del dos mil diecisiete (2017), por la parte recurrida, en todas sus modalidades, por los motivos que anteceden. **SEGUNDO:** Acoge en la forma el recurso de apelación contra la sentencia No. 20100001 de fecha doce (12) de Enero del año dos mil diez (2010), emitida por Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en liquidación de Santiago Rodríguez, por el mismo haber sido interpuesto en tiempo hábil y de acuerdo a la Ley; y parcialmente en cuanto al fondo, por los motivos dados. **TERCERO:** Acoge de manera parcial las conclusiones expuestas por la parte recurrente, exceptuando las contenidas en el ordinal Tercero y sus letras. **CUARTO:** Rechaza las conclusiones de los recurridos por las razones antes indicadas. **QUINTO:** Compensa las costas. **SEXTO:** Revoca de forma íntegra la sentencia No. 20100001 de fecha doce (12) de Enero del año dos mil diez (2010), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en Liquidación de Santiago Rodríguez, con relación a las Parcelas Nos. 1-A, 1-B, 1-C, 1-E, 1-F, 1-G-1, 1-H, 1-I, 1-J, 1-L, 1-M, 1-N, 1-O, 1-P, 1-Q, 1-R, 1-S, 1-T, 1-Subd, 1-Subd-1 y 1-Resto del Distrito Catastral No. 20 de Montecristi, por los motivos precedentemente dados. **SÉPTIMO:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras remitir el expediente

concerniente a los inmuebles indicados al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, para que proceda con la instrucción, conocimiento y fallo del fondo del expediente, anexo a esta sentencia cuando la misma obtenga la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

III. Medios de casación

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación del principio constitucional de cosa juzgada de manera definitiva, previsto por el artículo No. 69 ordinal 4, de la Constitución política de la República. **Segundo medio:** Falta de base legal, desnaturalización de los hechos de la causa, exceso de poder jurisdiccional de atribuciones. **Tercer medio:** Falta de motivos, prescripción extintiva de las instancias contentivas de demandas en rescisión de contrato de fechas 20 de junio del 2003 y de fecha 7 de noviembre del 2006, sin ser parte. Existe la perención de las instancias contentivas de litis sobre derechos registrados. **Cuarto medio:** Falta de derechos registrados en los inmuebles objeto de juicio y falta de personalidad jurídica de la empresa Hacienda la Jibarita C. por A., para estar en justicia” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

10. 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.

11. Es necesario precisar, que estamos frente a un segundo recurso de casación. En ese sentido, la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, dispone en su artículo 15 lo siguiente: *En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de los mismos.*

12. Que la sentencia núm. 522, de fecha 28 de septiembre de 2016, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, casó con envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por insuficiencia de motivos, lo que justifica que el segundo recurso de casación que nos ocupa sea decidido por esta Tercera Sala, ya que el punto de derecho no es el mismo aspecto sobre el cual versó la primera casación.

V. Incidentes

En cuanto a la inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación

13. La parte recurrida solicita, en su memorial de defensa: a) que se declare inadmisibile el primer medio de casación, por no desarrollar cómo el tribunal *a quo* incurrió en el vicio denunciado; b) declarar inadmisibile el cuarto medio por ser nuevo en casación, del cual no se encontraba apoderado el tribunal *a quo*.

14. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el conocimiento de los medios, procede examinarlos con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

15. Sobre la primera causa de inadmisión, el análisis del primer medio de casación, evidencia que la parte recurrente realiza señalamientos contra la decisión impugnada, que pueden ser ponderados por esta corte de casación, pues está dirigido a atacar los motivos dados por el tribunal *a quo* para rechazar el recurso de apelación y revocar la decisión de primer grado.

16. En cuanto a la segunda causa, el análisis del cuarto medio de casación, así como de la decisión impugnada, pone en relieve que el medio planteado corresponde a hechos puestos a la consideración de tribunal *a quo*, del cual se encontraba apoderado y tuvo la oportunidad de valorarlo en la decisión, por lo

que esta corte de casación puede examinar si su actuación fue o no conforme derecho, por lo que desestima la inadmisión planteada, y *se procede al examen de los medios que fundamentan el presente recurso*.

17. Para apuntalar el primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el principio constitucional de cosa juzgada, pues los contratos de fecha 11 diciembre de 1990, 17 y 18 de enero de 1991, fueron juzgados mediante la decisión definitiva núm. 1, de fecha 29 de agosto de 1995, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, el cual mediante decisión jurisdiccional, aprobó los contratos y ordenó el registro de los derechos, en una acción entre las mismas partes, la misma causa y el mismo objeto, decisión que fue revisada y aprobada por el Tribunal Superior de Tierras el 13 de noviembre de 1995, y que no fue recurrida en casación.

18. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que mediante decisión núm. 1, de fecha 13 de octubre de 1995, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, acogió la acción de los señores Rafael González Artilles y Francisco Javier González Castro, respecto de la transferencia de derechos en la parcela núm. 1 DC. 20 municipio y provincia Montecristi, que se encontraba registrada a nombre de la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A.; b) que mediante instancia de fecha 24 de junio de 2003, la sociedad comercial Hacienda La Jibarita C. por A., incoó una demanda en nulidad de acto de venta y oposición a transferencia y posteriormente una acción en nulidad de resolución sobre deslinde administrativo, relativa a las parcelas núms. 1-A, 1-B, 1-C, 1-E, 1-F, 1-G-1, 1-H, 1-I, 1-J, 1-L, 1-M, 1-N, 1-O, 1-P, 1-Q, 1-R, 1-S, 1-T, 1-Subd, 1-Subd-1 y 1-Resto, DC. núm. 20, municipio y provincia Montecristi; c) que en ocasión de las referidas demandas el Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, dictó la decisión núm. 20100001, de 12 de enero de 2010, que declaró inadmisibile la litis por autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; d) que la referida decisión fue objeto de un recurso de apelación parcial, interpuesto por la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia de fecha 1° de noviembre de 2011, mediante la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión de primer grado, siendo esta decisión objeto de recurso de casación, en ocasión del cual fue casada con envío por insuficiencia de motivos y enviada al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, mediante la sentencia núm. 522, de fecha 28 de septiembre de 2016; e) que el Tribunal de envío, acogió el recurso de apelación, revocó la decisión de primer grado por no existir autoridad de cosa juzgada y remitió el expediente por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, mediante la decisión ahora impugnada.

19. Para fundamentar su decisión, en el aspecto abordado, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“En el diferendo presente, este Tribunal es de criterio que para invocar la autoridad de la cosa juzgada, debe cumplirse de forma taxativa con las condiciones que prescribe el Artículo 1351, es decir, identidad de objeto, causa y partes con la misma calidad; en la especie no existe identidad de objeto ya que la demanda decidida por la decisión No. 1 de fecha trece (13) de Octubre del año mil novecientos noventa y cinco (1995), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, versa sobre una acción puramente administrativa que fuera interpuesta por los SRES. RAFAEL GONZÁLEZ ARTILES y FRANCISCO JAVIER GONZÁLES CASTRO, cuyo objeto era obtener la traslación de los derechos de la Parcela No. 1 del Distrito Catastral No. 20 de Montecristi, por solo tener los actos de venta cuya propiedad ya estaba registrada a nombre de la entidad HACIENDA LA JIBARITA C. x A., lo que se verifica de la simple lectura de la decisión indicada; por otro lado el objeto de las dos demandas de la HACIENDA LA JIBARITA se contraen a nulidad de actos de ventas, oposición a transferencia e impugnación de resolución sobre deslinde administrativo que involucra las Parcelas Nos. 1-A, 1-B, 1-C, 1-E, 1-F, 1-G-1, 1-I, 1-J, 1-L, 1-M, 1-N, 1-O, 1-P, 1-Q, 1-R, 1-S, 1-T, 1-SUBD, 1-SUBD-1 y 1- RESTO del Distrito Catastral No. 20 De Montecristi. En cuanto al aspecto de identidad de causa, del examen de la decisión No. 1 de fecha trece (13) de Octubre del año mil novecientos noventa y cinco (1995), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de

Montecristi, se evidencia que los señores RAFAEL GONZÁLEZ ARTILES y FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ CASTRO, el móvil que identificaba su causa era solicitar la transferencia por vía administrativa del Tribunal es por no figurar en el certificado de título de la presunta vendedora constituyendo esto una contraposición a lo estipulado en el contrato de venta entre la señora IDALIA GRULLÓN CHÁVEZ VIUDA DE GARCÍA y la HACIENDA LA JIBARITA C. x A., en fecha diecisiete (17) de Febrero del año mil novecientos noventa y uno (1991), relativo a la Parcela No. 1 del Distrito Catastral No. 20 del Municipio y Provincia de Montecristi, donde se advierte además que todos los compradores hicieron su transferencia directa por ate el Registro de Títulos de Montecristi y figuran en el certificado de título madre; por otro lado la causa que impulsa a la entidad la HACIENDA LA JIBARITA C. x A., al interponer sus dos demandas introductivas es reivindicar su patrimonio inmobiliario por el hecho al decir de ésta que se hicieron ventas irregulares y deslindes anómalos en propiedades que ella aduce como dueña. Para descifrar si las partes actúan con la misma calidad debemos volver la mirada a la decisión No. 1 de fecha trece (13) de Octubre del año mil novecientos noventa y cinco (1995), y que fuera emitida por el órgano citado, los señores RAFAEL GONZÁLEZ ARTILES y FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ CASTRO, figuran en dicha decisión como demandantes en contra de HACIENDA LA JIBARITA, la cual figura como demandada, mientras que las demandas interpuestas por HACIENDA LA JIBARITA, ésta actúa como demandante en contra de los señores RAFAEL GONZÁLEZ ARTILES y FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ CASTRO y la empresa MIRADOR DEL MORRO BEACH RESORT, así como también en contra de los señores GERMÁN MINAYA, JUANA CRISTINA SOSA DE RAPERRI, JOSÉ LUIS BOURNIGAL, FLORENTINA VENTURA DOMÍNGUEZ, RAMÓN ANTONIO DE LOS SANTOS RIVAS, JOSÉ FERMÍN MARTÍNEZ, LUÍS CUEVA SEGURA, FUNDACIÓN EDUCATIVA MONTECRISTEÑA, RAFAEL REINOSO CASTRO, HÉCTOR RAFAEL CASTILLO, CLAUDICA MARÍA RITA ZAPATA, RAMÓN ANTONIO DE LOS SANTOS, MARCELINO FERMÍN, AQUILINO GÓMEZ, HERMÁN ELADIO TATIS, ALEXIS GRULLÓN, JULIO T. MARICHAL y MINERVA ALTAGRACIA LORA; de todo lo cual al conjugarse nos inducen a que en la especie no existe la autoridad de la cosa juzgada como estableciera el Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, al no darse las condiciones que estipula el Artículo 1351 del Código Civil, en abono al criterio externado es válido acotar la conexión existente entre el *non bis in idem* y la cosa juzgada, ya que no deja de ser sorprendente y técnicamente ofrece dificultades, ya que su regulación en el Código Civil para la presunción de la cosa juzgada surta efectos en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto para la sentencia y aquel en que esta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con la que fueron, situación que no se da en la especie (...) de lo que se interpreta que una persona no puede ser juzgada dos veces por los mismos hechos impidiendo la apertura de un segundo proceso con un mismo objeto, lo que reiteramos no se da en el caso que se trata” (sic).

20. En la decisión impugnada el tribunal *a quo* acogió el recurso de apelación y revocó la decisión de primer grado que había declarado la inadmisibilidad de la demanda por cosa juzgada, tras comprobar que las demandas incoadas por la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A., no habían sido juzgadas, puesto que no se configuraban los presupuestos establecidos en el artículo 1351 del Código Civil.

21. El análisis de la decisión impugnada pone en relieve que la valoración realizada por el tribunal *a quo* corresponde a lo que en derecho procede, pues para que una demanda sea declarada inadmisibile por autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, es de lugar que estén reunidos los elementos del artículo 1351 del Código Civil, del cual se extrae la regla de una triple identidad, es decir: identidad de partes, de objeto y de causa.

22. La autoridad de la cosa juzgada no tiene lugar sino respecto de lo que ha sido objeto de fallo, y tal como consta en la decisión impugnada, la sentencia núm. 1, de fecha 29 de agosto de 1955, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Montecristi, juzgó lo relativo a la transferencia de derechos en la parcela núm. 1, DC. 20, municipio y provincia Montecristi, no así las pretensiones de la hoy parte recurrida, dirigidas a la nulidad de transferencia y de resolución, en una acción que involucra diferentes partes. Al no haberse sometido a juicio ni haber sido objeto de fallo las pretensiones en nulidad de contratos y resolución, ni estar dirigidas contra las mismas partes, no se constituyen los presupuestos para

que exista autoridad de la cosa juzgada, por tanto, se desestima el medio bajo examen.

23. Para apuntalar el segundo y tercer medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que al rechazar la solicitud de inadmisibilidad por prescripción, el tribunal *a quo* incurrió en una incorrecta aplicación de la ley pues se trataba de una nulidad por vicio del consentimiento, que debía juzgarse en virtud del artículo 1304 del Código Civil. Que de igual forma desnaturalizó los hechos, al extenderse en la valoración de otros pedimentos que no fueron los remitidos por la Suprema Corte de Justicia en la sentencia de envío, por tanto, debió limitarse a conocer el medio de inadmisión por cosa juzgada y no adentrarse al fondo. Que además la demanda prescribió por haber permanecido inactiva por más de 3 años.

24. Para fundamentar su decisión sobre los medios de inadmisión planteados, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“(…) Previo dar contestación a la acción recursiva que fuese interpuesta por la entidad HACIENDA LA JIBARITA C x A., este Tribunal se referirá en primer término a las conclusiones incidentales invocadas en la audiencia de fecha trece y uno (31) de Mayo del años dos mil diecisiete (2017) (...) el primer medio referente al archivo del expediente por permanecer tres (3) años sin actividad procesal, procede sus rechazo ya que las demandas fusionadas, fueron interpuestas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 108-05, y los apoderamientos de los Tribunales de Jurisdicción Original sobre la base de la Ley 1542 de 1947, hoy derogada, no se hacían directo sino a través del Tribunal Superior de Tierras, lo que constituía un periodo de tiempo extenso y además porque la acción de perención de instancia debe ser solicitada por ante el mismo Tribunal apoderado para el conocimiento y decisión del caso. En Cuanto al segundo medio de inadmisión que versa sobre declarar prescritas las demandas en nulidad conforme a lo que establece el primer párrafo del Artículo 1304, del Código Civil, el cual contempla la prescripción de cinco (5) años, este Tribunal entiende que dicho medio de inadmisión debe ser desestimado ya que solo es aplicable a las acciones en nulidad o rescisión de las convenciones cuando se alega vicios del consentimiento, que no es de lo que se trata en la especie, pues las demandas introductorias del demandante están superditadas a la prescripción de veinte (20) años, conforme prescribe el Artículo 2262 del Código Civil (...)” (sic).

25. El análisis de la decisión impugnada, pone en relieve que para rechazar el medio de inadmisión por prescripción de la acción, el tribunal *a quo* estableció que la demanda incoada por la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C por A., estaba sujeta al plazo de 20 años, la más larga prescripción, contenida en el artículo 2262 del Código Civil. Que al estar sustentada la demanda en la nulidad de los actos de venta en falsificación de la firma de la vendedora, no se trataba de una nulidad por vicios del consentimiento, la cual conlleva la ocurrencia de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, tal como establece el artículo 1109 del Código Civil, lo que no se alegaba en la especie, por tanto, actuó correctamente el tribunal al rechazar el medio de inadmisión, pues la demanda fue incoada dentro del plazo de los 20 años previsto en el artículo 2262 del Código Civil, tal como lo hizo el tribunal *a quo*, motivo por el que se desestima este aspecto del medio.

26. En cuanto a la alegada desnaturalización de los hechos, al valorar elementos de fondo que no estaban contenidos en la sentencia de envío, contrario a lo referido por la parte recurrente, la decisión impugnada solo se limita a contestar las pretensiones incidentales que le fueron planteadas, sin hacer uso de la facultad de avocación que le permitía adentrarse al fondo del asunto, decidiendo el tribunal *a quo* remitir la demanda ante el juez de primer grado para que continúe la instrucción del proceso. No obstante, nada impedía que el tribunal de envío procediera a la valoración de las conclusiones relativas al fondo, si era de lugar, pues ante una casación total, el tribunal de envío debe conocer el asunto íntegramente, ya que las partes se colocan en la misma situación que se encontraban antes de dictar la decisión casada.

27. Es de criterio que, cuando la Suprema Corte de Justicia casa una sentencia y la envía ante otro tribunal, pone nuevamente a las partes en la misma situación en que se encontraban antes de que fuera

dictada la sentencia casada, de manera que las partes pueden volver a debatir todas las cuestiones que consideren pertinentes, sin sujeción al orden procesal agotado durante la instrucción y juicio del tribunal del fondo cuya sentencia fue casada, por lo que se desestima el aspecto de los medios examinados.

28. En cuanto a la alegada prescripción de la demanda, la valoración realizada por el tribunal *a quo* resulta conforme a derecho, pues al tratarse de una litis sometida previa la entrada en vigor de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, los trámites del recurso de apelación eran realizados por la secretaría de tribunal que emitió la decisión apelada, por lo que el tiempo transcurrido entre el sometimiento de la instancia y la remisión al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste no puede ser computado en perjuicio de la parte recurrente en apelación, ya que no se trataba de una obligación puesta a su cargo. En ese sentido, desestima este aspecto y con ello rechaza los medios que se examinan.

29. Para apuntalar su cuarto medio de casación, la parte recurrente, alega en esencia que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización, pues no ponderó los documentos que demostraban que la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A., carecía de capacidad para actuar en justicia, por lo que podía aún de oficio declarar la nulidad de la demanda.

30. Para fundamentar su decisión sobre el medio de inadmisión planteado, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“El quinto medio de inadmisión que plantea declarar inadmisibles por falta de capacidad para estar en justicia la empresa HACIENDA LA JIBARITA C x A., también procede su rechazo, ya que la falta de capacidad lo que produciría más bien es una nulidad de fondo y no una inadmisibilidad, situación que no se configura en el caso de la especie puesto que la HACIENDA LA JIBARITA C x A., es una institución comercial constituida conforme a las leyes dominicanas, tanto adjetivas como fiscales, por lo que también procede su rechazo” (sic).

31. El análisis de la sentencia impugnada pone en evidencia que para rechazar el medio planteado, el tribunal *a quo* estableció que la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C. por A., se encontraba constituida conforme con las leyes dominicanas. La jurisprudencia pacífica señala que: *La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza.*, de los medios de pruebas aportados ante esta Corte de Casación, los cuales se examinan en virtud del vicio alegado contra la sentencia impugnada, esta Tercera Sala comprueba que ante del tribunal *a quo* fueron presentados el certificado de Registro Mercantil y copia de la tarjeta de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), que demostraban que la sociedad comercial Hacienda La Jibarita, C por A., hoy parte recurrida, se encontraba constituida conforme con las leyes de la República, que no obstante no hacer mención de dichos documentos en ocasión de la respuesta al pedimento que le fue planteado, la decisión corresponde a lo que en derecho procede, sin que fueran desnaturalizados los hechos, pues la capacidad de las sociedades comerciales viene dada por estar constituidas y debidamente matriculada o registradas, de acuerdo con el ordenamiento, que le permite el ejercicio comercial así como para actuar en justicia, motivo por el que se desestima el medio bajo examen.

32. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, así como una adecuada relación de los hechos y el derecho que la sustentan, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

33. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar 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 con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Mirador del Morro Beach Resort, SA., Rafael Santana Artiles y Francisco Javier González, contra la sentencia núm. 20170247, de fecha 5 de diciembre de 2017, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

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