

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 79

| | |
|----------------------|--|
| Sentencia impugnada: | Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de abril de 2018. |
| Materia: | Tierras. |
| Recurrentes: | Studio Auto Detailing, E. I. R. L. y Ramón Antonio Santos Pérez. |
| Abogado: | Lic. Pedro M. Sosa Guzmán. |
| Recurridos: | El Caney, S. R. L. y Ramón Antonio Santos Pérez. |
| Abogados: | Licdos. José de Js. Bergés Martín, Jorge Lora Olivares y Dr. J. Lora Castillo. |

Juez ponente: 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 y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Studio Auto Detailing, EIRL., y del recurso de casación incidental interpuesto por Ramón Antonio Santos Pérez, contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00103, de fecha 24 de abril de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

1. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 14 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Pedro M. Sosa Guzmán, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1491624-0, con estudio profesional abierto en la avenida Simón Bolívar núm. 241, *suite* 301, ensanche La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Studio Auto Detailing, EIRL., organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-30-09238-9, con domicilio social en la calle Manganagua núm. 20, local 2-A, sector Los Restauradores, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Luis Alberto Encarnación de los Santos, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1607121-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 29 de marzo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. José de Js. Bergés Martín, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0099772-5, con estudio profesional abierto en la calle Florence Terry Griswold núm. 13, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de la sociedad El Caney, SRL., organizada y constituida de acuerdo

con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la calle Manuel de Js. Troncoso núm. 77, ensanche Paraíso, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente Luis Manuel Piantini Munnigh, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-01700339-5, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. De igual manera, la defensa al recurso de casación y recurso incidental fue presentada mediante memorial depositado en fecha 30 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. J. Lora Castillo y el Lcdo. Jorge Lora Olivares, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0160637-4 y 402-2198407-9, con estudio profesional abierto en común, en la calle Centro Olímpico núm. 256-B, sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Ramón Antonio Santos Pérez, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0034189-6, domiciliado y residente en la calle Cupey núm. 3, sector Cerros de Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 3 de junio de 2020, 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.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, 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 estrados.

6. El magistrado Anselmo Alejandro Bello F., no firma la presente sentencia porque formó parte de los jueces que dictaron la decisión impugnada, según consta en el acta de inhibición de fecha 14 de agosto de 2020.

7. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

8. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de fondo de comercio e inscripción de mejora, incoada por la entidad de comercio Studio Auto Detailing, EIRL., contra El Caney, SA., Auto Venta Raymi y Ramón Antonio Santos Pérez, con relación a las parcelas núms. 1-F-2-A-2-1-3-SUBD-102-A y 1-F-2-A-2-1-3-SUNBD-102-B, DC. núm. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20156132, de fecha 11 de noviembre de 2015, que declaró su incompetencia para conocer la solicitud de reconocimiento de fondo de comercio y envió el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, en atribuciones comerciales y rechazó la solicitud de registro de mejora y la demanda reconvencional.

9. La referida decisión fue recurrida en apelación por la entidad Studio Auto Detailing, EIRL., dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1397-2018-S-00103, de fecha 24 de abril de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto en ocasión de la Sentencia No. 20156132, de fecha 11 de noviembre del año 2015, dictada el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Segunda Sala, por la entidad STUDIO AUTO DETAILING, EIRL, representada por el señor Luis Alberto Encarnación De los Santos, mediante instancia depositada en fecha 25 de abril del año 2016, en contra de la compañía EL CANEY, S.A, la entidad AUTO VENTA RAYMI y el señor RAMÓN ANTONIO SANTOS PÉREZ, por haber sido realizado de acuerdo a la ley. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el indicado recurso, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones indicadas. **TERCERO:** COMPENSA las costas de presente proceso, por las razones indicadas. **CUARTO:** DECLARA que esta sentencia es dada en defecto de la parte co-recurrida, señor RAMÓN ANTONIO SANTOS PÉREZ, quien no compareció a presentar conclusiones, no

obstante haber sido regularmente dictado, por lo que comisionamos al ministerial Rafael Alberto Pujols, de Estrado del Tribunal de Jurisdicción Original del Departamento Central, para la notificación de la presente sentencia (sic).

III. Medios de casación

10. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falta de base legal é errónea interpretación de los hechos y de la ley, vulneración a una tutela judicial efectiva, violación al debido proceso y al derecho de defensa. **Segundo medio:** Falta de motivos” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

11. 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 1º 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.

12. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en un errónea interpretación de la ley al declarar la incompetencia de oficio para conocer la solicitud de reconocimiento de fondo de comercio que en principio, es de carácter personal, pero cuando involucra un derecho real inmobiliario tiene un carácter mixto, por tanto constituye una litis sobre derechos registrados. Que dictó una decisión carente de motivación al exigir un documento con firmas legalizadas para la inscripción de mejora, cuando ese requisito solo corresponde al Registro de Títulos y ante los Tribunales de Tierras la existencia de consentimiento puede probarse por todos los medios. En otro aspecto, el tribunal *a quo* pronunció de oficio el defecto por no comparecencia de Ramón Antonio Santos Pérez, quien fue citado de forma irregular a la última audiencia, a través de la vía telemática, con lo que vulneró la tutela judicial efectiva.

13. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la sociedad El Caney, SRL., es propietaria de la parcela núm. 1-F-2-A-2-I-3 resto, DC. 3, Santo Domingo, Distrito Nacional; b) que mediante contratos de alquiler de fecha 17 de marzo de 2003, arrendó a favor de la sociedad Auto Venta Raymi, C. por A. y el señor Ramón Antonio Santos Pérez, dos porciones de terreno de 965.80 y 880.00 metros cuadrados, en el inmueble de referencia y en una de sus cláusulas hace constar la prohibición de construcción de mejoras sin autorización del propietario; c) que Studio Detailing, EIRL., incoó por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Distrito Nacional una demanda en reconocimiento de fondo de comercio con la sociedad Auto Venta Raymi, C. por A. y Ramón Antonio Santos Pérez, e inscripción de mejoras contra la sociedad El Caney, SA., declarando la incompetencia para conocer lo relativo al fondo de comercio y rechazando la solicitud de reconocimiento de mejora; d) que no conforme con la decisión, la razón social Studio Detailing, EIRL., recurrió en apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la cual rechazó el recurso y confirmó la sentencia de primer grado mediante la decisión ahora impugnada.

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

“Que esta alzada, al igual que la juez a-quo, observa que las peticiones planteadas en primer grado son de naturaleza distinta, por lo tanto, igualmente se referirá de forma individual a cada una de ellas. Con relación a la petición que versa sobre el reconocimiento de un fondo de comercio a favor de la entidad demandante en primer grado, es necesario comentar que un fondo de comercio ha sido definido por la doctrina en materia comercial como el conjunto de activos que permiten que un negocio funcione. Puede incluir no sólo instalaciones, equipamiento, muebles y útiles, sino también el nombre, el alquiler del local

y la clientela; es decir, que se trata del conjunto de elementos intangibles o inmateriales de la empresa que impliquen valor para ésta. Lo forman, entre otros, elementos tales como la clientela, la razón social y la ubicación de la empresa. Que la lectura simple a la definición anteriormente transcrita, esta alzada estima que la juez de primer grado juzgó correctamente su competencia para no conocer de la porción de reconocimiento de fondo de comercio, en tanto que los Tribunales de Tierras han sido concebido por el legislador con la intención exclusiva de regular el saneamiento y el registro de los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de ser registrados, a fin de garantizar la mutación o afectación de los registros, como se indica textualmente en el artículo 1 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Añadiendo el artículo 3 de la misma ley 108-05, que la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana. Que como se observa de lo anteriormente dicho, el reconocimiento de un fondo de comercio escapa totalmente de la competencia exclusiva otorgada por el legislador a estos tribunales especializados en la materia registral inmobiliaria. Que por esto esta alzada confirma, en ese aspecto, la sentencia impugnada, del modo que será indicado más adelante. Que ponderando el mérito de la segunda petición planteada a la jueza de primer grado, la cual se refiere a la inscripción del derecho de propiedad sobre las mejoras que se encuentran construidas sobre los inmuebles identificados como: Parcelas 1-F-2-A-2-1-3-Sub-102-A y 1-F-2-A-2-1-3-Sud-102-B, ambas del Distrito Catastral No.03 del Distrito Nacional a favor de la parte recurrente, advertimos que fueron depositados al expediente los siguientes documentos en apoyo de esta pretensión (...) Que los documentos señalados en el considerado anterior, demuestran que en la especie el derecho de propiedad sobre los inmuebles que nos ocupan, no se encuentra cuestionado, es decir que ambos inmuebles son propiedad de la entidad El Caney, S.A. También nos demuestran estos documentos que dichos inmuebles fueron dados en alquiler a la entidad Auto Venta Raymi, C. por A., y al señor Ramón Antonio Santos Pérez. Y, por igual nos prueban que, en los contratos de alquiler se estipuló entre las partes contratantes, y de común acuerdo, que para fomentar mejoras, el inquilino necesitaba autorización escrita del propietario. Que en contraposición de estos elementos de prueba se encuentran depositadas en el expediente las siguientes sentencias: 1) Sentencia Civil No. 038-2013-00525, relativa al Expediente No. 038-2006-00280, dada en fecha 09 de julio de 2013, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, relativa a la demanda en Resiliación de Contrato de Alquiler, Desalojo y Reparación de Daños y Perjuicios, intentada por la entidad El Caney, S.A., representada por el señor Luis Manuel Piantini Munnigh, en contra de Auto Venta Raymi, C. por A., y el señor Ramón Antonio Santos Pérez, en cuyo considerando 14, contenido en su página 19, se lee textualmente lo siguiente ... En la especie, de ninguno de los documentos depositados en el expediente ha demostrado la parte recurrente de los alegatos invocados, en el sentido de que sea procedente el hecho de registrar el derecho de propiedad sobre las mejoras fomentadas en los referidos bienes inmuebles a su favor; es que por el contrario, lo que sí se nos ha probado es que en la jurisdicción de derecho común fue ordenada la terminación forzosa de los contratos de alquiler que existían sobre los inmuebles que nos ocupa, en atención, precisamente, a la construcción sin autorización de las mejoras fomentadas por el inquilino hoy co-recurridos, y de los cuales, uno de ellos, el compareciente, se adhiere a las pretensiones del recurrente. Que por las razones anteriormente indicadas, este tribunal adopta los motivos dados por la juez de primer grado y en consecuencia, rechaza el recurso de apelación interpuesto por el recurrente, WSTUDIO AUTO DETAILING, EIRL, confirmando en esta otra parte la sentencia recurrida, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia” (sic).

15. Previo ponderar otros aspectos de los medios de casación que se examinan, es de lugar establecer respecto a la alegada violación al derecho de defensa de Ramón Antonio Santos Pérez, planteada por la parte recurrente, que de conformidad con lo señalado por el párrafo primero del artículo 4 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, una las condiciones para pedir la casación es ser parte interesada y es criterio de esta Tercera Sala, que ... *los medios en que se fundamenta un recurso de casación deben estar dirigidos contra aquellos aspectos de la sentencia impugnada que ocasionan un perjuicio al recurrente.* En este caso la parte recurrente alega una violación al derecho de otra de las partes

del proceso y no de un perjuicio en su contra, por lo que procede declarar inadmisibles por falta de interés el referido alegato.

16. En otro aspecto de los medios que se examinan, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación de la ley, al declarar su incompetencia para conocer la demanda en reconocimiento de fondo de comercio. Que contrario a lo alegado, los motivos expuestos por el tribunal de alzada corresponden con lo que en derecho procede, pues, si bien ante los tribunales inmobiliarios pueden conocerse demandas de naturaleza mixta, es decir, que involucren derechos personales y reales inmobiliarios, esto es bajo la condición de que la ejecución de la actuación que involucra el derecho personal afecte de manera directa el derecho inmobiliario registrado, ya sea en su titularidad o mediante carga y gravamen.

17. La jurisprudencia civil ha definido el fondo de comercio o comúnmente llamado punto comercial, como aquel que *comprende el conjunto de derechos y bienes muebles, como la clientela, el renombre, derecho a la locación, nombre comercial, enseña, patente de invención, marca de fábrica, materia prima, mercadería, entre otras- pertenecientes a un comerciante, que le permite la realización de sus operaciones comerciales*. De lo anterior se desprende que el reconocimiento de esta figura no afecta el derecho inmobiliario registrado, a lo que se circunscribe la competencia de la jurisdicción inmobiliaria conforme establece el artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, por lo que el tribunal de alzada actuó correctamente al declarar su incompetencia en este sentido, pues dicha solicitud no estaba ligada a ninguna afectación del derecho inmobiliario registrado y los pedimentos de la parte recurrente eran independientes unos de otros así como fue ponderado.

18. En cuanto a la inscripción de mejoras, el requerimiento de la autorización expresa y por escrito del titular del derecho registrado, establecida en el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, es vinculante para los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, pues se trata de una afectación del derecho de propiedad registrado que se encuentra amparado en un certificado de título, por tanto es imprescriptible y goza de la garantía y protección del Estado. Es criterio de esta Tercera Sala, que *le corresponde a quien reclame la propiedad de mejoras en terrenos registrados probar que tiene el consentimiento expreso y escrito del dueño del terreno donde estas están edificadas, conforme al artículo 127 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*; como correctamente valoró el tribunal *a quo*, por lo que no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente, motivo por el cual se desestiman los medios bajo examen y con ello, se rechaza el recurso de casación de que se trata.

VI. Recurso de casación incidental

19. La parte correcurrida Ramón Antonio Santos Pérez, solicita en su memorial de defensa de manera principal, que se case la decisión impugnada, pues el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa y el debido proceso al establecer que fue citado por la vía telemática, cuando esto no cumple con el voto de la ley establecido en el artículo 61 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil.

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

“La parte co-recurrida, señor Ramón Antonio Santos Pérez, no compareció a fin de presentar conclusiones por ante este tribunal, no obstante haber sido aplazada la audiencia en distintas ocasiones a fin de salvaguardar su derecho de defensa, y ser finalmente llamado a comparecer mediante Notificación por las vías Telemáticas, realizada por la Secretaria de esta Sala, en la persona de su abogado constituido, doctor Jorge Lora Castillo, quien en audiencia 11 de julio de 2017, por ante esta Sala, dio calidades constituyéndose en abogado representante de dicho señor, por lo que corresponde pronunciar el defecto en su contra como disponen los artículos 149 y 150 del Código de Procedimiento Civil, útiles en esta materia de acuerdo al Principio VIII de la ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, del 23 de marzo de 2005, que establece la supletoriedad del derecho común para suplir dudas, oscuridad, ambigüedad o carencia

de la ley, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia" (sic).

21. El análisis de la decisión impugnada, en el aspecto bajo examen, pone en relieve que ante el tribunal de alzada se celebraron las audiencias de fechas 22 de septiembre de 2016, 31 de enero de 2017, 28 de marzo de 2017 y 11 de julio de 2017, a esta última compareció el Lcdo. Francisco García en representación del correcurrido Ramón Antonio Santos Pérez, siendo aplazada para el 26 de septiembre de 2017, quedando citadas las partes presentes y representadas.

22. En la audiencia de fecha 26 de septiembre de 2017, se conocieron las pruebas y se aplazó para audiencia de fondo a celebrarse el día 28 de noviembre de 2017, el tribunal ordenó citar mediante acto de alguacil a la parte correcurrida Ramón Antonio Santos Pérez. Que la audiencia de fondo se aplazó para que las partes dieran cumplimiento a la sentencia anterior y se fijó para el día 28 de enero de 2018, en cuya audiencia el tribunal *a quo* comprobó el incumplimiento al mandato de audiencia anterior y la falta de citación mediante acto de alguacil, por lo que procedió a aplazar la audiencia y ordenó a la secretaria de la sala citar a la parte correcurrida por la vía telefónica para la audiencia de fondo de fecha 6 de marzo de 2018, quien no compareció y fue declarado en defecto mediante la decisión impugnada.

23. A fin de salvaguardar el derecho de defensa de la parte correcurrida en apelación, el tribunal *a quo* procedió a realizar la notificación vía telefónica, sin embargo, con su actuación ignoró la disposición contenida en el artículo 61 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que establece que las notificaciones para audiencia deben ser realizadas mediante acto de alguacil, tal como había sido ordenado mediante sentencia *in voce* previa y cuyo cumplimiento estaba a cargo de las partes en el proceso, por tratarse de un asunto contradictorio.

24. Si bien el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, prevé en su artículo 44 la posibilidad de notificar mediante medios tecnológicos, esto es bajo la condición de acordarse previamente con las partes y que no entre en conflicto ni sustituya ningún requerimiento expreso de la ley: *e) Comunicación a través de correo electrónico u otro medio tecnológico, apto para avisos individuales, siempre que la misma haya sido consentida previamente por la persona a ser informada de forma expresa.*

25. En este caso no hubo notificación a Ramón Antonio Santos Pérez en los términos previstos por la ley, lo que impidió que él compareciera a la celebración de la audiencia de fondo, que conllevó al defecto declarado en su contra, sin la posibilidad de presentar sus medios de defensa y conclusiones en torno al proceso que dio como resultado el rechazo de la solicitud de inscripción de mejora de la cual era parte.

26. Al respecto de la notificación el Tribunal Constitucional ha establecido, que *la ausencia de notificación constituye una "irregularidad procesal", así como un "requisito procesal indispensable para garantizar el principio de contradicción y el derecho de defensa" de los recurridos; refiriéndose al derecho de defensa como: el derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al derecho de defensa, es otro de los pilares que sustenta el proceso debido. Este derecho, cuya relevancia alcanza mayor esplendor dentro del juicio, implica poder responder en igualdad de condiciones todo cuanto sirva para contradecir los planteamientos de la contraparte. El derecho de contradecir es un requisito procesal imprescindible que persigue garantizar la igualdad entre las partes, manifestaciones inequívocas de su dimensión sustantiva y adjetiva. Se trata, pues, de un componente esencial que perpetúa la bilateralidad a lo largo del desarrollo del proceso.*

27. Era función del tribunal de alzada velar por el pleno cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ley que rige la materia inmobiliaria, con la finalidad de que no fuera vulnerado el derecho de defensa de las partes del proceso, motivo por el cual procede acoger el pedimento de que se trata y casar la decisión impugnada en este aspecto, con la finalidad de que sea salvaguardado el derecho de defensa de la parte correcurrida Ramón Antonio Santos Pérez.

28. De acuerdo con lo previsto por el párrafo 3° del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el cual expresa que: *siempre que la Suprema Corte de Justicia, casare una sentencia, enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado y*

categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

29. De conformidad con la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la referida ley de procedimiento de casación, el cual dispone que: *las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.*

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 Studio Auto Detailing, EIRL., contra la sentencia núm. 1397-2018-S-00103, de fecha 24 de abril de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CASA parcialmente la sentencia núm. 1397-2018-S-00103, de fecha 24 de abril de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, únicamente en cuanto a la violación al derecho de defensa de Ramón Antonio Santos Pérez y envía el asunto, así delimitado, por ante la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

TERCERO: COMPENSA las costas de procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia y Rafael Vásquez Goico.

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

www.poderjudici