
Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 22 de agosto de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Desarrollos Sol, S.A.S.

Abogados: Dr. Práxedes Castillo Pérez, Licdos. José Ml. Batlle Pérez y Joan Batista Molina.

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, 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 **20 de diciembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Desarrollos Sol, SAS, representada por su gerente general José Antonio Fuentes de Lama, contra la sentencia núm. 201700176, de fecha 22 de agosto de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso:

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 30 de octubre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Desarrollos Sol, SAS., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle Z núm. 1, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por su gerente general José Antonio Fuentes de Lama, español, titular del documento de identificación español núm. 2892099X, domiciliado y residente en el Hotel Meliá Caribe Tropical, Bávaro, municipio Higüey, provincia La Altagracia, la cual tiene como abogados constituidos al Dr. Práxedes Castillo Pérez y a los Lcdos. José Ml. Batlle Pérez y Joan Batista Molina, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0103980-8, 001-1694129-5 y 001-1757727-0, con estudio profesional, abierto en común, en el bufete “Castillo y Castillo”, ubicado en la avenida Lope de Vega núm. 4, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida Tirso Antonio Cedano, Amada Elizabeth Cedano, Idalisa Amelia Montás Cedano, Amelia Andreina Báez Ortiz, Oscar Báez Ortiz, Osvaldo Buenaventura Báez Cedano, Amelia Báez Cedano, Carlos de Jesús Cedano, Virgilio Báez Cedano, Máximo Osvaldo Báez Ortiz, Amado Eugenio Cedano, Arismendy Cedano, Migdalia Amada Cedano Montás de Convertier, Marisela Cedano, Plinio Antonio Cedano y a Rafael Amado Candelario, Rafael Alberto Cedano Pepén, Enmanuel Amado Cedano Pepén y Celia Amada Cedano Pepén, en calidad de sucesores de Rafael Amado Cedano, se realizó mediante el acto núm. 397/2017, de fecha 22 de noviembre de 2017, instrumentado por Erasmo Paredes de los Santos, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia.

3. Mediante resolución núm. 1133, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de mayo de 2018, fue declarado el defecto de la parte correcurrida Migdalia Amada Cedano Montás de Convertier, Amado Eugenio Cedano, Tirso Antonio Cedano, Marisela Cedano, Amada Elizabeth Cedano, Idalisa Amelia Montás Cedano, Amelia Andreina Báez Ortiz, Oscar Báez Ortiz, Osvaldo Buenaventura Báez Cedano, Amelia Báez Cedano, Carlos de Jesús Cedano, Virgilio Báez Cedano, Máximo Osvaldo Báez Ortiz, Arismendy Cedano, Rafael Amado Candelario, Rafael Alberto Cedano Pepén, Enmanuel Amado Cedano Pepén y Celia Amada Cedano Pepén.

4. Mediante resolución núm. 4684-2018, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de diciembre de 2018, fue declarado el defecto de la parte correcurrida, Plinio Antonio Cedano.

5. Mediante dictamen de fecha 21 de febrero de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

6. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de abril de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Nancy I. Salcedo Fernández, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

7. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes

8. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acto de venta, incoada por Migdalia Amada Cedano Montás de Convertier, Amado Eugenio Cedano, Tirso Antonio Cedano, Marisela Cedano Montás, Amada Elizabeth Cedano Montás, Rafael Amado Cedano Montás, Arismendy Cedano Montás, Plinio Antonio Cedano Valdez, Judith Leonora Cedano Valdez, Idalisa Amelia Montás Cedano, Amelia Andreina Báez Ortiz, Oscar Báez Ortiz, Osvaldo Buenaventura Báez Cedano, Sara Amelia Báez Cedano, Carlos de Jesús Báez Cedano, Virgilio Báez Cedano y Máximo Osvaldo Báez Ortiz, que tiene por objeto las parcelas núms. 92 y 93 del D.C. núm. 11/4 parte, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 119, de fecha 6 de diciembre de 2006, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

PRIMERO: ACOGER, como al efecto ACOGE, las conclusiones del LIC. AMÉRICO MORETA CASTILLO, por sí y por el DR. PRÁXEDES CASTILLO PÉREZ, en representación de Desarrollo Sol, S. A., por las mismas ser procedentes, bien fundadas y estar amparadas en base legal. **SEGUNDO:** RECHAZAR, como al efecto RECHAZA, las conclusiones del LIC. FREDDY A. GIL PORTALATÍN, por sí y por el DR. RAFAEL LÓPEZ MATOS, en representación del ING. RAMÓN ANTONIO GUTIÉRREZ HERNANDEZ, quien a su vez representa a los señores MIGDALIA AMADA CEDANO MONTÁS DE CONVERTIER, AMADO EUGENIO CEDANO MONTAS, TIRSO ANTONIO CEDANO MONTAS, MARISELA CEDANO MONTAS, AMADA ELIZABETH CEDANO MONTAS, RAFAEL AMADO CEDANO MONTAS, ARISMENDY CEDANO MONTAS, PLINIO ANTONIO CEDANO VALDEZ, JUDITH LEONORA CEDANO VALDEZ, IDALISA AMELIA MONTAS CEDANO, AMELIA ANDREINA BAEZ ORTIZ, OSCAR BAEZ ORTIZ, OSVALDO BUENAVENTURA BÁEZ CEDANO, SARA AMELIA BÁEZ CEDANO, CARLOS DE JESUS BAEZ CEDANO, VIRGILIO BAEZ CEDANO Y MÁXIMO OSVALDO BAEZ ORTIZ, por las misma ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal. **TERCERO:** DECLARAR, como al efecto DECLARA, inadmisibles las Litis sobre Terrenos Registrados, interpuestas por el ING. RAMÓN ANTONIO GUTIERREZ HERNÁNDEZ, quien a su vez representa a los señores, a nombre y representación del ING. RAMON ANTONIO GUTIERREZ HERNÁNDEZ, quien a su vez representa a los señores MIGDALIA AMADA CEDANO MONTAS DE CONVERTIER, AMADO EUGENIO CEDANO MONTAS, TIRSO ANTONIO CEDANO MONTAS, MARISELA CEDANO MONTAS, AMADA ELIZABETH CEDANO MONTAS, RAFAEL AMADO CEDANO MONTAS, ARISMENDY CEDANO MONTAS, PLINIO ANTONIO CEDANO VALDEZ, JUDITH LEONORA CEDANO VALDEZ, IDALISA AMELIA MONTAS CEDANO, AMELIA ANDREINA BAEZ ORTIZ, OSCAR BAEZ ORTIZ, OSVALDO BUENAVENTURA BAEZ CEDANO, SARA AMELIA BAEZ CEDANO, CARLOS DE JESÚS BAEZ CEDANO, VIRGILIO BAEZ CEDANO Y MAXIMO OSVALDO BAEZ ORTIZ, en relación a las parcelas Nos.92 y 93 del D.C. No.11/4ta. Parte del Municipio de Higüey, conforme a las instancias de fechas 28 de julio del 2016, dirigidas al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central por el LIC. FREDDY A. GIL PORTALATIN, por falta de calidad de los demandantes y por estar prescrita la acción en nulidad de acto de venta de fecha 20 de Julio del 1954 (sic).

9. Los referidos demandantes interpusieron mediante instancia innominada de fecha 19 de diciembre de 2006,

un recurso de apelación contra dicho fallo, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la decisión núm. 2010-2605, de fecha 8 de julio de 2010, cuya parte dispositiva expresa textualmente lo siguiente:

PRIMERO: Declara inexistente, por los motivos de esta sentencia y en consecuencia no surte ningún efecto, el Recurso de Apelación que pretendió interponer en fecha 29 de diciembre de 2006, el Lic. Freddy A. Gil Portalatín, a nombre de los señores: Migdalia Amada Cedano Montás de Convertier, Amado Eugenio, Tirso Antonio, Marisela, Amada Elizabeth, Rafael Amado, Arismendy, todos apellidos Cedano Montás; Plinio Antonio y Judith Leonora Cedano Valdez; Idaliza Amelia Montás Cedano; Amelia Andreina Báez Ortiz, Oscar Báez Ortiz, Osvaldo Buenaventura Báez Cedano, Sara Amelia Báez Cedano, Carlos de Jesús y Virgilio Báez Cedano, Máximo Osvaldo Báez Ortiz, contra la decisión No. 119, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 6 de diciembre del 2006, en relación con las Parcelas Nos. 92 y 93, Distrito Catastral No. 11/4, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia. **SEGUNDO:** Desestima, por los motivos de esta sentencia, el medio de inadmisión, presentado por la parte intimada Desarrollo Sol, S. A., por medio del Lic. Américo Moreta Castillo. **TERCERO:** Confirma la decisión objeto de esta revisión, descrita en el ordinal Primero de este dispositivo, cuya parte dispositiva es la siguiente: **Primero:** Acoger, como al efecto Acoge, las conclusiones del Lic. Américo Moreta Castillo, por sí y por el Dr. Práxedes Castillo Pérez, en representación de Desarrollo Sol, S. A., por las mismas ser procedentes, bien fundadas y estar amparadas en base legal. **Segundo:** Rechazar, como al efecto Rechaza, las conclusiones del Lic. Freddy A. Gil Portalatín, por sí y por el Dr. Rafael A. López Matos, en representación del Ing. Ramón Antonio Gutiérrez Hernández, quien a su vez representa a los señores: Migdalia Amada Cedano Montás de Convertier, Amado Eugenio, Tirso Antonio, Marisela, Amada Elizabeth, Rafael Amado, Arismendy, todos apellidos Cedano Montás; Plinio Antonio y Judith Leonora Cedano Valdez; Idaliza Amelia Montás Cedano; Amelia Andreina Báez Ortiz, Oscar Báez Ortiz, Osvaldo Buenaventura Báez Cedano, Sara Amelia Báez Cedano, Carlos de Jesús y Virgilio Báez Cedano, Máximo Osvaldo Báez Ortiz, por las mismas ser improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal. **Tercero:** Declarar, como al efecto Declara, inadmisibles las Litis sobre Terrenos Registrados, interpuestas por el Ing. Ramón Antonio Gutiérrez Hernández, quien a su vez representa a los señores Migdalia Amada Cedano Montás de Convertier, Amado Eugenio, Tirso Antonio, Marisela, Amada Elizabeth, Rafael Amado, Arismendy, todos apellidos Cedano Montás; Plinio Antonio y Judith Leonora Cedano Valdez; Idaliza Amelia Montás Cedano; Amelia Andreina Báez Ortiz, Oscar Báez Ortiz, Osvaldo Buenaventura Báez Cedano, Sara Amelia Báez Cedano, Carlos de Jesús y Virgilio Báez Cedano, Máximo Osvaldo Báez Ortiz, en relación con las parcelas Nos. 92 y 93 del Distrito Catastral No. 11/4ta. Parte, del Municipio de Higüey. Conforme a las instancias de fechas 28 de julio del 2006 dirigidas al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central por el Lic. Freddy A. Gil Ponalatín, por falta de calidad de los demandantes y por estar prescrita la acción en nulidad del acto de venta de fecha 20 de julio del 1954 (sic).

10. Dicho fallo fue recurrido en casación en fecha 3 de septiembre de 2010, dictando esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión núm. 354, fecha 13 de junio de 2012, cuya parte dispositiva textualmente dispone:

Primero: Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 8 de julio de 2010, en relación a las parcelas núms. 92 y 93 del Distrito Catastral núm. 11/4. del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las Costas (sic).

11. En virtud del referido envío y ante la demanda en declaratoria en perención de instancia, incoa por Desarrollos Sol, SAS,, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte emitió la sentencia núm. 201700176, de fecha 22 de agosto de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA la solicitud de perención de instancia depositada en fecha 2 de marzo del año 2017, por los doctores Práxedes Castillo Pérez y José E. Hernández Machado y el licenciado José Ml. Batlle Pérez, actuando en nombre y representación de la sociedad comercial DESARROLLO SOL, S.A, en relación al recurso de apelación (casación con envío), en contra de la Decisión No.119 de fecha seis (06) de diciembre del año dos mil seis (2006), dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, relativo a procedimiento de Litis sobre Terrenos Registrados respecto de las parcelas Nos.92 y 93, del Distrito Catastral No.

11/4 parte, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia. **SEGUNDO:** ORDENA la continuación del litigio cuya audiencia se encuentra fijada para el día 31 de octubre del año 2017. **TERCERO:** COMUNÍQUESE a la secretaria de este Tribunal y a la parte interesada para su conocimiento y fines de lugar (sic).

III. Medios de casación

12. La parte recurrente Desarrollos Sol, SAS., en sustento de su recurso de casación invoca el siguiente medio: “Único: Violación de la ley, específicamente los artículos 38 de la Ley 108-05 del Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005; 113 y 114 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original. Ilegítimo desconocimiento y desnaturalización de las implicaciones y consecuencias procesales que conlleva el concepto “pleno derecho”, en la disposición legal inmobiliaria antes mencionada. Indebida aplicación de la perención de instancia civil, taxativamente regida por los artículos 397 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, inaplicables en materia inmobiliaria. Desnaturalización del carácter supletorio del derecho común. Contradicción de motivos. Falta de Base legal” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

13. En atención a la Constitución de la República, al 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, al 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

14. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* ha incurrido en un cabal desconocimiento y desnaturalización de las implicaciones procesales que trae consigo el concepto jurídico del artículo 38 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, que dispone que la perención de instancia “se produce de pleno derecho”, que conlleva consecuencias irreversibles y definitivas, a tal extremo que la eventual posibilidad de que intervenga un acto o acción procesal posterior a la culminación del plazo de inactividad procesal, resulta indiferente a los fines de ese proceso extintivo; que el tribunal *a quo* incurrió además en una indebida y violatoria aplicación del artículo 397 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, al afirmar que “la perención de instancia puede cubrirse por un acto válido que emane del demandado o del demandante (artículo 399)”, ya que recurrir al carácter supletorio del derecho común, solo es factible en ausencia o imprecisión de un texto legal, cuestión que no acontece en el caso de la perención en materia inmobiliaria, prevista expresamente en el citado artículo 38; que también violenta la ley inmobiliaria y los artículos 113 y 114 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, cuando expresa que “la demanda en perención de instancia debe ser interpuesta antes de la última actuación procesal para que pueda prosperar, porque aunque hayan transcurrido los tres años, si el acto válido ocurre antes de la demanda en perención, el plazo queda interrumpido automáticamente”; que el fallo impugnado contiene una obvia contradicción de motivos al establecer que se podía afirmar que se refleja una inactividad procedimental durante más de 3 años por parte de los apelantes, por lo que el efecto aniquilante de la perención ha devino de pleno derecho y que el tribunal no había ordenado la perención de oficio, habiendo transcurrido el tiempo para pronunciarla y en otra parte de las motivaciones indican que al solicitarse la fijación de audiencia quedó interrumpida de manera natural la perención de instancia.

15. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que por efecto de la casación con envío decidida por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la sentencia núm. 354, de fecha 13 de junio de 2012, fue remitido el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, siendo fijada la audiencia de fecha 23 de abril de 2013, audiencia en la que las partes manifestaron que el expediente se encontraba incompleto y que había piezas pertenecientes a otro proceso, por lo que el tribunal *a quo* ordenó a la secretaría general tramitar la remisión del expediente completo y dejó a cargo de la parte más diligente la solicitud de fijación de audiencia, una vez fueran recibidos los documentos; b) que en fecha 13 de febrero de 2017, a solicitud de la parte hoy recurrida, mediante auto emitido por el presidente de la sala

apoderada, fue fijada la audiencia de fecha 20 de julio de 2017; c) que mediante instancia de fecha 2 de marzo de 2017, Desarrollos Sol, SAS., demandó la perención de la instancia contentiva del recurso de apelación, por haber transcurrido más de tres años de inactividad procesal, siendo rechazada dicha perención por el tribunal *a quo* basado en que la solicitud de fijación de audiencia interrumpió el plazo para declarar la perención, la cual fue depositada en una fecha anterior a la demanda en perención; fallo que es ahora impugnado mediante el presente recurso de casación.

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

“[...] Sin embargo, mediante instancia depositada por ante la secretaría de este Tribunal en fecha 02/03/2017, por la entidad Desarrollo Sol, S. A, fue interpuesta demanda incidental en perención de instancia respecto del recurso de apelación que nos apodera, bajo el entendido de que la última actuación procesal realizada data del día 23/04/2013, fecha en la que se conoció la primera y última audiencia. Por lo que, se puede afirmar, que se refleja una inactividad procedimental durante más de 3 años de los apelantes en diligenciar el completo de los documentos faltantes del expediente (...) Ahora bien, la perención de instancia puede cubrirse por un acto válido que emane del demandado o del demandante (artículo 399 del Código de Procedimiento Civil). Si el demandado tiene la intención de pedir la perención debe, por tanto, abstenerse de toda actuación que sea susceptible de cubrirla. En la especie, el Tribunal no había ordenado la perención de oficio, y si bien había transcurrido el tiempo establecido para pronunciar esta, y de que la parte recurrida la ha solicitado; no menos cierto es, que antes de esto, las partes recurrentes solicitaron fijación de audiencia, es decir, que sin operar la declaración judicial oficiosa, y de la alegación o pedimento de la parte interesada, se había solicitado audiencia de continuidad. Por lo anterior, y porque además en la misma sentencia in-voce dictada en audiencia de fecha 23 de abril de 2013 -fecha del último movimiento procesal-, se dejó la fijación de la audiencia a la parte más diligente, incluyéndose lógicamente a la parte recurrida, lo cual nunca hizo, incurriendo también en inercia, negligencia y desinterés, al igual que su parte contraria. Por ende, al haberse solicitado fijación de audiencia y haber procedido este Tribunal, mediante auto de fecha 13 de febrero de 2017, a fijar audiencia para el conocimiento del recurso de apelación, antes de haberse dictado la perención, queda interrumpida de manera natural la perención de la instancia, contrario a lo establecido por el demandante en perención, en atención al carácter supletorio del derecho común; máxime, cuando la solicitud le fue realizada a este tribunal con anterioridad a que la parte recurrida realizara la solicitud de perención y que el tribunal la dictara de oficio. Es decir, que la demanda en perención de instancia debe ser interpuesta antes de la última actuación procesal para que pueda prosperar, porque aunque hayan transcurrido los tres años, si el acto válido ocurre antes de la demanda en perención, el plazo queda interrumpido automáticamente” (sic).

17. La sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* derivó del análisis del expediente que habían transcurrido más de 3 años, entre la celebración de la última audiencia (23/04/2013) y la fecha de solicitud de la audiencia (02/03/2017), y concluyó que la perención había sido cubierta antes de su pronunciamiento y rechazó la demanda incidental en perención de instancia, por ser posterior a la referida solicitud de fijación.

18. En cuanto a la indebida aplicación de la perención de instancia civil, regida por el artículo 397 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, planteada por la parte recurrente, aspecto analizado en primer orden por convenir a la solución que se le dará al caso, esta alzada verifica que el tribunal *a quo*, rechazó la demanda en perención de instancia fundado en las disposiciones del artículo 399 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que estableció que con la solicitud de fijación de audiencia se interrumpió el plazo de la perención, por lo que al fallar como lo hizo obvió que los tribunales de tierras son jurisdicciones especiales regidas por la ley que los creó, conjuntamente con sus reglamentos.

19. En ese orden, es preciso señalar que la demanda en perención en materia inmobiliaria está regulada por las disposiciones del artículo 30 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y del artículo 113 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, los cuales establecen que esta opera de pleno derecho luego de transcurrido el plazo de 3 años de inactividad procesal de las partes; que no obstante, hacer mención de dichos artículos en la parte considerativa, el tribunal *a quo* ante la demanda en perención, no

estableció el punto de partida que consideró para computar el referido plazo.

20. Respecto al plazo de la perención, esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado lo siguiente: “Cuando se ordena una medida de comunicación de documentos, el plazo para la perención comienza a correr a partir del vencimiento del plazo para depositar y tomar conocimiento de los documentos y no partir de la fecha en que se ha dictado de la medida”; que conforme a la sentencia impugnada, la última audiencia se celebró el día 23 abril de 2013 y el tribunal *a quo* dispuso la suspensión a fin de que la secretaría del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y la secretaría de la Suprema Corte de Justicia remitieran las piezas que completaban el expediente, dejando a cargo de la parte más diligente la solicitud fijación de audiencia, una vez estos fueran recibidos; que en esas atenciones, el tribunal *a quo* debió establecer la fecha en que la parte recurrente tomó conocimiento de llegada a los documentos, a fin de tomarla como punto de partida para computar y determinar si operaba o no la perención de pleno derecho, pero no lo hizo.

21. El tribunal *a quo* al decidir la demanda en perención, no estableció a partir de qué fecha comenzó a correr el plazo ni se evidencia que se haya aplicado el artículo 30 de la Ley núm. 108-05, que rige la perención en materia inmobiliaria, a fin de determinar su procedencia; por lo que esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha determinado que no existe en la sentencia hoy impugnada una ponderación completa de la situación ni un examen de la ley aplicable al caso; por lo que procede acoger el aspecto examinado y casar con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de analizar los demás aspectos del medio que funda el recurso de casación .

22. De conformidad con la parte *in fine* del párrafo 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, 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.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con las disposiciones de 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: CASA la sentencia núm. 201700176, de fecha 22 de agosto de 2017, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, envía el asunto por ante Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del 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.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.