

Sentencia núm. 663

Antecedentes del caso

Un grupo de 15 personas que formaban parte de una familia tuvieron un conflicto por los derechos registrados de los terrenos ubicados en una parcela que les fue heredada. Tales personas demandaron que tal conflicto fuera analizado en vía judicial. El Tribunal de Tierras Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez estudió tal asunto y emitió una sentencia el 26 de diciembre de 2010, en la cual determinó lo siguiente: i) se debía desalojar a cualquier persona que estuviera ocupando la porción de terreno de 90,126 metros cuadrados ubicada en la parcela, ya que pertenecía a uno de los demandantes; ii) declaró válidos 2 actos de venta (uno realizado el 22 de noviembre de 1979 y el otro el 21 de septiembre de 1971); iii) declaró inválidos 8 actos de venta; iv) declaró válidas 3 declaraciones de venta; v) canceló las cartas de constancia que amparaban los derechos de propiedad de 5 de los demandantes y v) ordenó ejecutar la transferencia de derechos de propiedad de unos terrenos ubicados en la parcela en favor de 2 demandantes.

Inconformes con tal determinación, los 15 demandantes interpusieron sus respectivos recursos de apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste quien emitió una sentencia en la cual señaló que se debía modificar la sentencia impugnada de fecha 26 de diciembre de 2010 únicamente en favor de 3 recurrentes. Concretamente, a los 2 recurrentes a quienes se les había otorgado la transferencia de derechos de propiedad, les amplió el reconocimiento de la cantidad de metros de terreno. Además, le reconoció a otra recurrente una extensión de 25 hectáreas. En este sentido, a tales 3 recurrentes se les debía expedir una constancia intransferible de derechos registrados sobre sus metros de la parcela. Finalmente confirmó en los demás aspectos la sentencia impugnada. En contra de tal determinación, los 15 recurrentes interpusieron sus respectivos recursos de casación.

Desarrollo de la sentencia

La Corte Suprema de República Dominicana al analizar el recurso de casación hizo referencia a los derechos adquiridos por uno de los 3 recurrentes que obtuvieron sentencia favorable en la instancia anterior. Al respecto, mencionó que los derechos adquiridos por tal recurrente sobre la parcela no podían surtir efectos jurídicos, ya que dicho acto no cumplió con las condiciones establecidas en el artículo 466 del Código Civil dominicano. Específicamente, dicha enajenación fue hecha por la tutora de dos menores de edad, sin embargo, la misma no surtió efectos porque no se realizó judicialmente y con previa tasación hecha por peritos.

Asimismo, la Corte enfatizó que no bastaba con que dicho recurrente tuviera la calidad de tercer adquirente, sino que además debía tener un derecho inscrito. Por lo tanto, al no contar

con los elementos probatorios suficientes, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia no estaba en condiciones de verificar si fueron cumplidos todos los requisitos requeridos para la validez de la venta. Lo anterior, estaba sustentado en el artículo 466 del Código Civil Dominicano y en los artículos 953, 954 y 955 del Código de Procedimiento Civil en cuanto a la venta de bienes inmuebles pertenecientes a menores de edad.

Por otra parte, la Corte señaló que se transgredió el derecho defensa porque el Tribunal Superior no se pronunció sobre los documentos (actas de nacimiento, actas defunción de los herederos y diversas ventas) depositados por los recurrentes con la finalidad de obtener la aprobación de las transferencias rechazadas en la primera instancia. Asimismo, enfatizó que el Tribunal Superior no fundamentó ni motivó por qué no analizó tales documentos.

Resolutivos

Por todo lo anterior se anuló parcialmente la sentencia de apelación y se remitió dicho asunto al Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste para que pronunciara sobre la falta de fundamentación y motivación relacionada con la omisión de analizar los documentos presentados por los recurrentes. Además, señaló que tal autoridad debía pronunciarse sobre la compensación de las costas del procedimiento.

