

EL SECTOR PRIVADO

y la protección de los bosques dominicanos

REPORTE LEGAL

La tercería como vía para
impugnar fraudes inmobiliarios

ENTREVISTA PHILIPPE FURSTENBERG

Oficial Regional de Seguridad en Santo Domingo



La tercería como vía para impugnar fraudes inmobiliarios

El artículo 474 del Código de Procedimiento Civil contempla la vía de la tercería para una parte que haya sido perjudicada en sus derechos por una sentencia, en la que ni ella ni las personas que ella represente, hayan sido citadas. Esta es la situación que cotidianamente vemos en la jurisdicción inmobiliaria, donde personas víctimas de fraudes acuden allí en procura de que sus derechos de propiedad les sean protegidos, pues nunca fueron enterados que sus bienes estaban siendo objeto de procesos judiciales. Tal es el caso, por ejemplo, de la adquisición y deslinde de un inmueble en virtud de una sentencia que así los aprueba, al declarar como válido y legítimo los actos que dieron origen a esas operaciones. Sin embargo, hoy día es debatida la admisibilidad de esta acción en la jurisdicción inmobiliaria.

En este sentido, ciertamente los antecedentes que hasta este año se habían tenido sobre el tema favorecían la inadmisibilidad de la tercería. Inadmisibilidad justificada:

1) en que la referida acción no está prevista ni en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario ni en sus reglamentos; 2) que los recursos, como la tercería, tienen un carácter de orden público, y por vía de consecuencia, estaría mal instituirse vía jurisprudencia una acción que de manera expresa no contempla la ley, y 3) que en materia de inmuebles existen otras vías de derecho que un tercero puede utilizar, dentro de las cuales se resalta la litis sobre derechos registrados.

A nuestro parecer, la postura que acabamos de citar está errada y no va de la mano con la constitucionalización que hoy debe imperar en todos los procesos, es decir, el estricto respeto al derecho de defensa.



Estamos de acuerdo en que existen otras vías, como la enunciada precedentemente, pero siempre y cuando el derecho cuya revocación se procure se haya generado en virtud de un acto distinto a una sentencia y se encuentre publicitado ante el Registro de Títulos, es decir, que se trate de inmuebles afectados por derechos reales que estén registrados (Art.28 de la Ley 108-05).

A nuestro parecer, la postura que acabamos de citar está errada y no va de la mano con la constitucionalización que hoy debe imperar en todos los procesos, es decir, el estricto respeto al derecho de defensa. Máxime cuando es inconcebible que se le invite y/o imponga a un tercero a interponer una demanda principal (litis), cuando su derecho de defensa está protegido por la Constitución y las reglas de la tercería son legalmente aplicables en la materia inmobiliaria.

Todo lo contrario, la Ley de Registro Inmobiliario le ha dado a los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria la posibilidad de admitir la tercería en base al carácter supletorio que tiene ahora el derecho común dentro de la referida jurisdicción (Art. 3 y Principio VIII de la Ley 108-05). Además, la sola razón que taxativamente la tercería no la prevea la Ley, no es un

impedimento para que en apego a los principios que rigen la materia de tierra, se le dé cabida a la jurisdicción a terceros afectados por decisiones jurisdiccionales de los tribunales de tierra. La tercería es un reflejo puro y duro del derecho de defensa que debe imperar en todo proceso judicial. Es precisamente esta postura la que recientemente ha asumido el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, quien en una decisión reciente admitió la tercería (Sentencia del 30 de noviembre del 2015). Evidentemente que la decisión fue recurrida por ante la Suprema Corte de Justicia y ahora resta esperar el precedente que traerá, que aunque no sería vinculante, como sí lo son las decisiones del Tribunal Constitucional, será un marco de referencia importante de cara a la seguridad jurídica que tanto necesita nuestro sistema de justicia.

De ahí que exhortamos a la comunidad jurídica y a cualquier persona interesada, muy especialmente a la jurisdicción inmobiliaria y abogados en ejercicio, a que estén atentos y vigilantes a la decisión que quizás traiga consigo la posibilidad de considerar la vía de la tercería como uno de los mecanismos idóneos para atacar los fraudes que comúnmente afectan al sector inmobiliario.