

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**ACCIONES QUE SIGUEN EL PROCEDIMIENTO DE LA LITIS SIN
SER UNA VERDADERA LITIS SOBRE DERECHOS
REGISTRADOS, EN EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE
JURISDICCIÓN ORIGINAL No. 2 DE SANTIAGO,
PERÍODO 2008-2009**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MÁGISTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

POR

LUÍS MANUEL QUELIZ CRUZ

LLEAN ELÍAS MATOS MANCEBO

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
DICIEMBRE, 2010

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	II
TABLA DE CONTENIDO	III
LISTA DE GRÁFICAS	IV
LISTA DE TABLAS	V
COMPENDIO	VI
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes	2
1.2. Planteamiento del Problema	3
1.2.1. Formulación del Problema	6
1.2.2. Sistematización	6
1.3. Justificación	7
1.4. Objetivos de la Investigación	8
1.4.1. General	8
1.4.2. Específicos	8
1.5. Limitaciones	9
1.6. Delimitación del estudio	9
CAPÍTULO II	
ACCIONES QUE SIGUEN EL PROCEDIMIENTO DE LA LITIS SIN SER UNA VERDADERA LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS	
2.1. Clasificación de las acciones que siguen este procedimiento	12
2.1.1. Acciones posesorias	12
2.1.2. Clasificación de las acciones posesorias	13
2.1.3. Condición que debe reunir la posesión	14
2.1.4. Plazo para intentar las acciones posesorias	14
2.2. Concepto de turbación	15
2.2.1. Prohibición que le son impuestas al demandante	15
2.2.2. Juez competente para conocer estas acciones	16
2.2.3. Procedimiento a seguir para apoderar al Tribunal de Tierras	18
2.3. El desalojo judicial	20
2.3.1. Concepto de desalojo judicial	20
2.3.2. Objetivos del desalojo judicial	21
2.3.3. Competencia del Tribunal para conocer el desalojo judicial	22
2.3.4. La no aplicación del artículo 135 del Reglamento del Tribunal de Tierras	22
2.3.5. Procedimiento para apoderar al Tribunal	22
2.4. La revisión por causa de fraude	24
2.4.1. Concepto de Revisión por Causa de Fraude	25
2.4.2. Formalidades para la interposición del recurso de revisión por	

causa de fraude	25
2.4.3. Personas que pueden ejercer este recurso	26
2.5. Procedimiento	28
2.5.1. Las audiencias	29
2.5.2. Decisiones que puede tomar el Tribunal Superior de Tierras	30
2.5.3. El tercer adquirente en la revisión por causa de fraude	31
2.5.4. Plazo para interponer el recurso	33
2.5.6. El fondo de garantía del Inmueble registrado	35
2.5.7. Los inmuebles que están exentos del pago de la tasa de servicio	36
2.5.8. Destino y administración de los fondos según la Ley	36
2.5.9. Tribunal competente para conocer de esta acción	37
2.5.10. Personas que tienen calidad e interés para lanzar esta demanda	38
2.5.11. Condiciones que debe reunir el demandante para que su demanda sea admisible	38
2.5.12. Plazo para demandar al fondo de garantía	40
2.5.13. Demanda en ejecución de convención y/o solicitud de transferencia	40
2.5.14. La no aplicación de los medios de inadmisión cuando se solicita la ejecución de un acto	44
2.5.15. Casos en que no procede la transferencia	45
2.6. Bases jurídicas del principio primero en el tiempo, primero en el derecho	46
2.6.1. El principio primero en el tiempo, primero en el derecho, en terrenos no registrados	47
2.6.2. La rescisión del contrato de mensura catastral	48
2.6.3. Base jurídica para demandar la rescisión del contrato	48
2.6.4. Procedimiento para la demanda	49
2.6.5. Transferencia del inmueble según el artículo 815 del Código Civil Dominicano	49
2.6.6. Procedimiento para la transferencia de un inmueble de la comunidad posterior a los dos años del artículo 815 del Código Civil	52
2.6.7. Acciones personales que se conocen en la jurisdicción inmobiliaria	53

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. Diseño, Tipo de Investigación y Método	56
3.2. Técnicas e Instrumentos	58
3.3. Universo y Muestra	59
3.4. Procedimientos para la Recolección de Datos	59
3.5. Validez y Confiabilidad de los datos	59
3.6. Procedimiento para el Análisis de los Datos	60

CAPÍTULO III	
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
4.1. Análisis al cuestionario aplicado a los jueces del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago	62
4.2. Análisis del cuestionario aplicado a los Abogados de la Jurisdicción de Santiago	73
4.3. Análisis de Expediente	85
CAPÍTULO V	
DISCUSION DE LOS RESULTADOS	
5.1. Discusión de los resultados	92
CONCLUSIONES	96
RECOMENDACIONES	101
APÉNDICE/ANEXOS	105
BIBLIOGRAFÍA	119

LISTA DE GRÁFICAS

	Pág.
Gráfico No. 1 Tiempo en ejercicio de los Jueces	62
Gráfico No. 2 Procedimientos considerados de litis sin ser verdaderas litis ha conocido	63
Gráfico No. 3 Clasificación de las acciones posesorias	64
Gráfico No. 4 Preparación académica	65
Gráfico No. 5 Consideración del conocimiento de los abogados, los elementos de litis que no son verdaderas litis	66
Gráfico No. 6 Consideración de los jueces, sobre el manejo de los abogados de los plazos y documentos requeridos en las acciones que siguen el proceso de litis sin ser una verdadera litis	67
Gráfico No. 7 Acciones que ha seguido el Tribunal de Tierras sobre los terrenos en que se realiza	69
Gráfico No. 8 Consecuencias que se presentan a causa de los procesos de litis sin ser verdaderas litis	70
Gráfico No. 9 Consecuencias que se presentan debido a éste tipo de procesos	71
Gráfico No. 10 Efectos que producen los procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una litis	72
Gráfico No. 11 Tiempo en ejercicio de los abogados	73
Gráfico No. 12 Participación de los abogados en los procedimientos de litis sin ser verdaderas litis	75

Gráfico No. 13 Clasificación de las acciones posesorias	76
Gráfico No. 14 Preparación académica de los abogados	77
Gráfico No. 15 Consideración de los abogados sobre el conocimiento de los jueces sobre los procesos de litis que no son verdaderas litis	78
Gráfico No. 16 Consideraciones sobre si las acciones seguidas por el Tribunal de Tierras en los casos de litis sin ser una verdadera litis cumplen con lo establecido en la Ley 108-05	79
Gráfico No. 17 Acciones que han sido seguidas por el Tribunal de Tierras en los casos de litis sin ser una verdadera litis	81
Gráfico No. 18 Efectos en los procesos de litis sin ser una verdadera litis	82
Gráfico No. 19 Presentación de las consecuencias a causa de los procesos de litis sin ser verdaderas litis	83
Gráfico No. 20 Efectos que produce los procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una litis	84

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla No.1 Tiempo en ejercicio de los jueces	62
Tabla No.2 Procedimientos considerados de litis sin ser verdaderas litis ha conocido	63
Tabla No.3 Clasificación de las acciones posesorias	64
Tabla No.4 Preparación académica	65
Tabla No.5 Consideración del conocimiento de los abogados, los elementos de litis que no son verdaderas litis	66
Tabla No.6 Consideración de los jueces, sobre manejo de los abogados de los plazos y documentos requeridos en las acciones que siguen el proceso de litis sin ser una verdadera litis	67
Tabla No.7 Acciones que ha seguido el Tribunal de Tierras sobre los terrenos en que se realiza	68
Tabla No.8 Consecuencias que se presentan a causa de los procesos de litis sin ser verdaderas litis	70
Tabla No.9 Consecuencias que se presentan debido a éste tipo de procesos	71
Tabla No.10 Efectos que producen los procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una litis	72
Tabla No.11 Tiempo en ejercicio de los abogados	73
Tabla No. 12 Participación de los abogados en los procedimientos de litis sin ser verdaderas litis	74

Tabla No. 13 Clasificación de las acciones posesorias	76
Tabla No. 14 Preparación académica de los abogados	77
Tabla No. 15 Consideración de los abogados sobre el conocimiento de los jueces sobre los procesos de litis que no son verdaderas litis	78
Tabla No. 16 Consideraciones sobre si las acciones seguidas por el Tribunal de Tierras en los casos de litis sin ser una verdadera litis cumplen con lo establecido en la Ley 108-05	79
Tabla No. 17 Acciones que han sido seguidas por el Tribunal de Tierras en los casos de litis sin ser una verdadera litis	80
Tabla No. 18 Efectos en los procesos de litis sin ser una verdadera litis	82
Tabla No. 19 Presentación de las consecuencias a causa de los procesos de litis sin ser verdaderas litis	83
Tabla No. 20 Efectos que produce los procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una litis	84

COMPENDIO

Este estudio sobre acciones que siguen el procedimiento de la litis sin ser una verdadera litis sobre derechos registrados, se llevó a cabo en el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, donde existen algunas situaciones en derecho que para solucionarse deben seguir el procedimiento establecido por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario para los casos de litis, sin ser las mismas verdaderas litis, ya que el legislador no las contempló de forma aislada, tal es el caso de las acciones posesorias, que persiguen proteger o modificar el derecho de propiedad principal o asesorio.

El objetivo general de este estudio es analizar las acciones que siguen el procedimiento de la litis sin ser una verdadera litis sobre derechos registrados, en el Tribunal de Jurisdicción Original No. 2 de Santiago, período 2008-2009. Para realizar este estudio fue preciso identificar que en la Ley de Registro Inmobiliario aparecen algunas instituciones del derecho que para resolverse necesariamente tiene que seguir el procedimiento de la litis sobre derechos registrados.

Si esta posesiones turbada por cualquier circunstancia, y surge la necesidad de protegerla. Tejada Ruiz, M. (1952) indica que “es posible que en el curso de un procedimiento catastral una posesión sea turbada; y en ése caso es necesario protegerla; precisamente para proteger la posesión de un derecho real inmobiliario, han sido organizadas las acciones posesorias, las que como es sabido, se refieren a la posesión sin tocar el fondo del derecho” (Pág. 401).

Aunque en la Ley 108-05 no hay un título referente a éste tipo de acciones, es innegable que existen en la nueva ley de Registro Inmobiliario y en virtud de las disposiciones del artículo 25 párrafo 8 de la mencionada legislatura, se indica que “Salvo las excepciones previstas en la presente ley, se establece que desde el momento que se fije la fecha para la mensura catastral, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión de cualquier terreno

comprendido en el área abarcada por la autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria” (pág. 22).

Para que una persona que se considera a sí mismo dueño pueda acceder a una de estas acciones, no basta que esté en posesión del inmueble, sino que esa posesión reúna las condiciones que estipula el artículo 2229 del Código Civil, “para poder prescribir, se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario” (pág. 403). Las disposiciones del artículo 23 del Código de Procedimiento Civil Dominicano (2005) establece: “Las acciones o interdictos posesorios no se admitirán sino en tanto que hayan sido iniciadas dentro del año de la turbación, por aquellos que un año antes, por lo menos, se hallaban en pacífica posesión del objeto litigioso por sí o por sus causantes, y a título no precario” (pág. 8).

La turbación material se presenta como consecuencia de actos materiales obra del demandado; pero la turbación jurídica, se produce por actos jurídicos que contradicen el derecho del poseedor. La querrela se presenta contra la persona autora de la turbación, contra sus herederos o contra quien condenó que alguien sea turbado.

El legislador en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, no se expresó con claridad en éstas acciones, y al crear los reglamentos no le dieron luz a las cuestiones que le apelan, debido a que era de su incumbencia el establecimiento del procedimiento a seguir en estos casos y no lo realizaron.

Según Monción (2010) : “Con el objetivo de proteger a los condueños de terrenos, aquellas personas que se vean interrumpidas en su posesión, tendrán derecho a recurrir en la forma y en los plazos establecidos en los artículo 23 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, al tribunal competente para la debida protección de su posesión, entendiéndose que el asunto será de la competencia del Tribunal de Tierras en los caso en que en dicho terreno se encuentren en el cual se ha empezado una mensura catastral” (pág. 419).

El artículo 25 párrafo 8 de la Ley de Registro Inmobiliario le concede a la jurisdicción inmobiliaria la competencia para conocer estas acciones, cuando de manera muy clara indica: “desde el momento que se fije la fecha para la mensura catastral, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión de cualquier terreno comprendido en el área abarcada por la autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria” (pág. 22).

Este procedimiento según Monción, (2010) consiste en “apoderar al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original territorialmente competente mediante una acción principal en desalojo, siguiendo el procedimiento para la litis sobre derechos registrados” (pág. 422). El artículo 161 del Reglamento de los Tribunales (2007) establece que: “el desalojo de un inmueble registrado puede ser solicitado judicialmente por el interesado de manera principal o en forma accesoria en un proceso contradictorio” (pág. 197).

Para Ciprian (2009) “el desalojo ante la jurisdicción inmobiliaria es una acción judicial principal o accesoria a un procedimiento, ya sea porque se realice por la vía litigiosa o administrativamente por ante el Abogado del Estado, que interpone el propietario del inmueble afectado o su apoderado legal y tiene por objeto la expulsión de uno o varios ocupantes ilegales de ese inmueble registrado” (p. 667).

El procedimiento de desalojo puede llevarse ante el Abogado del estado en la Jurisdicción Inmobiliaria. Este procedimiento tiene un carácter administrativo. La fuerza pública para ejecutar el desalojo puede ser solicitada por ante el Abogado del Estado por el titular del inmueble ocupando ilegalmente. Es necesario que esté provisto del certificado de Títulos o de una Constancia Anotada, o de un Extracto de Certificado de Títulos, en caso de que sea copropietario del inmueble de que se trata.

La revisión por causa de fraude es un recurso extraordinario propio de la jurisdicción inmobiliaria, que en términos generales se puede definir como el recurso extraordinario que se interpone contra una sentencia del saneamiento que se considera fue obtenida de manera fraudulenta.

Ciprian (2009) “De él depende, en gran medida, que se logre el objetivo esencial, que tiene carácter de orden público, de la Ley de Registro Inmobiliario” (p. 600). Esto es, que adjudiquen los terrenos, derecho o intereses a quienes legalmente les correspondan en el procedimiento de saneamiento catastral.

Ciprian (2009) “el recurso de revisión por causa de fraude es la acción excepcional y extraordinaria que la ejerce una parte, llamada recurrente o demandante, contra otra parte, denominada recurrida o demandada, que es el adjudicatario o sus causahabientes, por ante el tribunal Superior de Tierras con la finalidad de lograr la revocación total o parcial de un proceso de saneamiento catastral y la celebración de otro saneamiento, fundamentando el recurso en las pruebas legales que permitan establecer que la parte recurrida cometió un fraude en perjuicio de los derechos e intereses del recurrente, y que gracias a ese fraude el demandando resultó adjudicatario de los terrenos o derechos de que se trata, y afectará sólo a las parcelas en que el fraude tuvo lugar” (p. 601)

En principio toda persona física o moral que sienta que se le han vulnerado sus derechos con una sentencia de saneamiento, puede interponer en el plazo establecido el referido recurso de revisión por fraude. Este termino se utiliza en principio porque esa regla tiene una excepción, y es que, este recurso no está organizado para aquellas personas que concurrieron al saneamiento y que pudieron presentar sus alegatos, sino para los que no se orientan de este procedimiento, tampoco está reservado para las personas o reclamantes negligentes que concurrieron al saneamiento.

Cuando la Ley de Registro Inmobiliario define el recurso, no hace limitación a quien fue privado de un terreno, sino que en el artículo 86 dice que: “toda persona que se considere fue privada de un derecho, por una sentencia obtenida fraudulentamente puede interponer este recurso por ante el Tribunal Superior de Tierras competente, en un plazo no mayor de un (1) año después de expedido el certificado de título correspondiente” (pág. 430).

El procedimiento que se sigue para interponer este recurso es el de la litis sobre derechos registrados, porque así lo establece el artículo 199 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, “el recurso en revisión por causa de fraude contra las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se conocerá siguiendo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados previsto en la ley y este reglamento” (pág. 59).

Este recurso sigue el procesamiento para la litis sobre derechos registrados, solamente se celebra en principio dos audiencias, la primera que es la de sometimiento de pruebas y la segunda para las conclusiones al fondo. En lo relativo a la prueba, el juez no tiene un papel activo, finalizado este, el derecho común recobra todo su imperio para los demás procesos, es por eso que el juez es solo un árbitro. El tercer adquirente a título oneroso y buena fe, es una institución jurídica muy protegida por la legislación dominicana, y en efecto, las disposiciones del artículo 2268 del Código Civil Dominicano establece que “Se presume siempre la buena fe, y corresponde la prueba de aquel que alega lo contrario” (pág. 410).

El plazo para interponer este recurso extraordinario de revisión por causa de fraude es de un año a partir de que registro de títulos emite el Certificado de Títulos, y sin tiempo límite mientras no se expida el Certificado de Títulos, por lo que la sentencia de adjudicación puede tener quince años o más de evaluada y el plazo para interponer este recurso de revisión por causa de fraude está abierto.

El registro de títulos no procederá a expedir el Certificado de Títulos del inmueble adjudicado, a menos que no se pague el 0.5% del valor del inmueble adjudicado por primera vez; y un costo adicional que puede llegar a ascender a cinco mil pesos, cada vez que se emita un nuevo Certificado de Títulos producto de la transmisión de derechos reales de acuerdo con el artículo 42 párrafo tercero de la Ley, “La contribución a pagar es del dos por ciento (2%), y se aplica sobre la base imponible determinada”.

La excepción de la regla anterior surge con que no todos los inmuebles que se adjudiquen por primera vez, ni todos los que sean objeto de traspaso pagarán estas contribuciones, indicándose esto en el artículo 41 párrafo quinto de la Ley de Registro Inmobiliario: “Quedan exentos de la contribución especial de este artículo: Los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado Dominicano; Los inmuebles que se adjudiquen a favor de instituciones benéficas; Los inmuebles que se adjudiquen a favor de organizaciones religiosas; Los inmuebles cuyos valores individuales no excedan el equivalente a trescientos (300) salarios mínimos establecidos para el personal del sector público” (pág. 31).

Para que una persona física o moral tenga calidad o interés para demandar el fondo de garantía, tiene que haber sido perjudicada en la aplicación de la Ley de Registro Inmobiliario sin negligencia de su parte, no importa que el perjuicio lo haya recibido durante el saneamiento o posterior al saneamiento, aun después que el terreno se haya registrado, y aun también producto de una transferencia.

Cuando existe un contrato de compraventa entre las partes, el vendedor tiene que cumplir con dos condiciones esenciales del contrato, de acuerdo con las exigencias del artículo 1603 del Código Civil Dominicano, estas son: “la de entregar, y la de garantizar la cosa que se vende” (pág. 239); esta se cumple cuando el vendedor ha dado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad.

En la Ley de Registro Inmobiliario solo existen dos procedimientos jurisdiccionales, el del saneamiento inmobiliario y la litis sobre derechos registrados. Es evidente, que la demanda en ejecución de convención debe seguir el procedimiento establecido para la litis sobre derechos registrados, consagrados en los artículos del 28 al 31 de la Ley de Registro Inmobiliario, de esta manera debe iniciarse con una instancia motivada, depositada en la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original territorialmente competente, luego se notifica por acto de alguacil a la parte a quien se le opondrá el acto y en caso de que no exista domicilio conocido se deposita la notificación en manos del fiscal.

En el Boletín judicial No, 1104 (noviembre 2002) “Que esta Suprema Corte entiende que el acto de notoriedad a que se alude y mencionado más arriba, no reúne los requisitos exigidos por los artículos 1582 y 1583 del código civil, dado a que se trata de un acto de notoriedad que recoge la declaración de los testigos mencionados más arriba, tal como se expresa en la sentencia, no figura como parte del señor B.P., ni sus herederos, aceptando ni reconociendo la venta alegada por los recurrentes, por lo que dicho documento no constituye el acto de venta a que se refiere la ley, con el que puede transferirse a favor del señor R.P., ni de sus herederos el inmueble en discusión; que dicho acto de notoriedad es ineficaz para los fines que persiguen los recurrentes, por lo que dicho documento no constituye el acto de venta a que se refiere la ley, con el que pueden transferirse a favor del señor R.P.; ni de sus herederos el inmueble en discusión; que dicho acto de notoriedad es ineficaz para los fines que persiguen los recurrentes y no puede serle oponible al señor B.E., ni a sus herederos, sin que fuera necesario inscribirse en falsedad contra el mismo” (pág. 770-771)

La Suprema Corte de Justicia de manera constante ha analizado algunos principio y máxima, incluyendo el principio jurídico de primero en el tiempo, primero en el derecho, revelado esto en el boletín judicial No. 1067 (octubre de 1999) “que aun cuando a la suprema se le reconoce como corte de casación, en uso del poder creador del derecho que se le atribuye, considerar como pertenecientes al derecho positivo, algunas máximas y principios, esto es posible, si estas máximas y principios, están contenidas explícita o implícitamente en algún texto de ley; que la máxima invocada, primero en el tiempo, primero en el derecho, no esta vinculada a disposición legal alguna; que al aceptarse la violación de principios generales, máximas, como medios de casación, sin el soporte de la ley, la corte de casación transgrediría la prohibición hecho al juez por el artículo 5 del código civil de estatuir por vía general y reglamentaria” (pág. 172)

El artículo 4 de la ley No. 637 del 11 de diciembre de 1641, establece, “ningún acto entre vivos traslativo de propiedad que no esta transcrito, salvo lo especificado en el artículo 2 de la presente ley, será invocable en los tribunales ni en ninguna otra oficina pública, y su validez estará en suspenso mientras no sea sometido a la formalidad de la transcripción” (Pág. 2). De ahí se extrae en materia de terrenos no registrado el principio primero el tiempo, primero en el derecho, deduciéndose que no es propietario el primero que compra, sino el primero que transcribe.

Indica Monción, S. (2010) que “el reglamento general de mensura catastral establece que cada vez que el agrimensor vaya a ejecutar una operación de mensura en un inmueble que requiera de la aprobación de la dirección regional de mensura catastral, tiene que hacer un contrato con el dueño del inmueble, donde se establecen las obligaciones del agrimensor actuante, y del propietario” (Pág. 465).

La demanda en rescisión de contrato, es una acción meramente de carácter personal, que escaparía a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, pero el legislador le atribuye esa competencia de manera expresa, en razón de que no se persigue la modificación de ningún derecho inmobiliario; no obstante a esto, el artículo 112 de la Ley de Registro Inmobiliario previó lo siguiente: “Los conflictos derivados del contrato de mensura son de la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria” (pág. 61).

El procedimiento se inicia con el depósito de la instancia motivada ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original competente, luego esta instancia se notifica a la parte demandada por medio del acto de alguacil, dándole a este copia del acto en el plazo de la octava franca de ley que comienza a correr a partir del depósito de la instancia en la secretaria del tribunal; acto seguido se deposita en la secretaria el acto del alguacil como prueba de que se notificó la instancia introductoria a la parte demandada; siguiéndose todo el procedimiento establecido para las litis sobre derechos registrados.

La Suprema Corte de Justicia ha declarado al respecto de la transferencia, al hablar de publicar la sentencia, refiriéndose al pronunciamiento ante el oficial del estado civil. En un análisis del párrafo tercero del artículo 815 del Código Civil, se indica que “se considerará, que la liquidación y partición de la comunidad, después de la disolución del matrimonio por el divorcio, ha sido efectuada, si dentro de los dos años que sigan a la publicación de la sentencia de divorcio, ninguno de los cónyuges asume la condición de parte diligente para hacerla efectuar cada cónyuge conservará lo que tenga en su posesión” (pág. 147)

El artículo 815 del Código Civil Dominicano, esta llamado a regir todas las cuestiones que no se haya aportado por medio de una legislación. Es decir, que si no hay una disposición especial o posterior a esta, el Código Civil ejerce todo su imperio y cada vez que aparezca un divorcio con las condiciones expresadas se le aplicará con todo su rigor estas disposiciones, y trascurrido el período indicado luego de la publicación, el que quedó en posesión del inmueble es el propietario y nadie podrá evitarlo.

La Suprema Corte de Justicia haciendo una interpretación del alcance de las disposiciones del artículo 815 del código civil, en marzo del 2003, el Boletín judicial No. 1108 volumen 11 se pronunció en el sentido siguiente “que en cuanto a la motivación dada por el tribunal a-quo que no puede adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con la prescripción de la ley de Registro de Tierras; que esos motivos de la sentencia resultan evidentemente erróneos, puesto que en el caso no se trata de la posesión ni de la prescripción a que se refiere la ley de Registro de Tierras a fines de adjudicación especial consagrado en el artículo 815 del Código Civil.

La jurisdicción inmobiliaria no es competente para conocer acciones personales, en esta jurisdicción solamente se conocen acciones reales inmobiliarias, no obstante, el legislador de manera excepcional le atribuyó competencia para conocer limitativamente algunas acciones personales, que para evitar confusiones se procede a enumerarlas, Monción, S. (2010): “La demanda en rescisión del contrato de mensura, hecho por el agrimensor y el propietario, artículo 112 de la Ley de Registro Inmobiliario; La demanda reconvenzional, establecida en el artículo 31 de la Ley de Registro Inmobiliario; La condenación en costas; La demanda al fondo de garantía, artículo 39 de Ley de Registro Inmobiliario y; La condenación en astreintes, artículo 106 del Reglamento de los Tribunales” (Pág. 468).

Para realizar este estudio, se valió de un diseño cuantitativo, no experimental, ya que se estudia, las acciones que siguen el procedimiento de la litis sin ser una verdadera litis sobre derechos registrados, en el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original No. 2 de Santiago, observando en su ambiente natural lo que sucede en este Distrito Judicial. De una forma de aproximación sistemática al estudio de la realidad, que se apoya preferiblemente en categorías numéricas y que realiza el análisis a través de diferentes formas de interrelacionar estadísticamente esas categorías.

Correspondiéndose esta investigación con una combinación de investigaciones bibliográfica, de campo y descriptiva, ya que se auxilia de teoría a través del uso de textos y documentos escritos sobre el tema, se realiza en el lugar de los hechos donde se establece el estudio del problema en este caso el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original No. 2 de Santiago, y estas tiene el propósito de describir situaciones y eventos. Decir cómo es y cómo se manifiesta determinado fenómeno.

El método empleado es el deductivo porque se parte de datos generales aceptados como válidos, para llegar a una conclusión de tipo particular. Así como también se emplea el método analítico, que descompone el todo en partes para estudiarlas por separado.

La técnica empleada fue la encuesta porque es el medio para obtener respuesta a las cuestionantes que responden los objetivos planteados, además se usa la técnica de análisis documental para la recolección de la información de los expedientes. Teniendo como instrumentos utilizados el cuestionario de opinión, elaborados a partir de los objetivos propuestos en la investigación, con la finalidad de dar respuesta a los mismos.

El universo de estudio de esta investigación está conformado por: los Jueces del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria No. 2 de Santiago, los abogados del Distrito Judicial de Santiago envueltos en el proceso.

Los datos se obtendrán de fuentes primarias utilizando el método de recolección de los encuestados, ya que serán aplicados dos cuestionarios de preguntas cerradas a las diferentes unidades de análisis. Los datos recolectados fueron analizados mediante los mecanismos de operacionalización de las variables más significativas para el estudio, presentándose las respuestas mediante tablas y gráficos que permitieran una mejor comprensión de los resultados.

Se concluyó que los resultados obtenidos en esta investigación, según el 50% de los abogados la acción más frecuente es el desalojo judicial, corroborado esto por el 100% de los jueces que indicaron que son el desalojo judicial y la revisión por causa de fraude.

En relación a los plazos que se presentan en los procesos de litis que no verdaderas litis, expresaron en un 100% que los abogados solo manejan los plazos, y los abogados solo manejan los plazos y documentos de Litis sin ser una verdadera Litis a veces.

Los jueces y los abogados encuestados indicaron las acciones con mayor incidencia son el principio primero en el tiempo, primero en el tiempo primero en el derecho en terreno no registrado.

Las acciones en las cuales se sigue el procedimiento de litis son ser verdaderas litis son el desalojo judicial, la revisión por causa de fraude y la solicitud de transferencia. Por otra parte las acciones posesorias se califican en denuncia de obras nuevas, reintegranda y querella, según la apreciación del 10% de los jueces y los abogados.

Lo que evidencia que existe por parte de los jueces un conocimiento amplio sobre los pasos a seguir en los procesos de litis. Una debilidad en cuanto al nivel de conocimiento que poseen los abogados sobre los plazos y documentos los cuales solo lo manejan a veces.

La transferencia del inmueble según el artículo 815 del Código Civil Dominicano es la acción que más sigue el Tribunal de Tierras de los casos de litis sin ser verdaderas litis. Las consecuencias más importantes que genera a los involucrados en aplicar procedimientos de litis sin ser verdaderas litis son los gastos económicos. Judicialmente los efectos que producen los procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una verdadera litis son la nulidad de documentos y procesos.

CONCLUSIONES

Al finalizar este importante estudio es necesario concluir en base a los objetivos que dieron paso a esta investigación, dando respuesta a las cuestionante que la originaron:

Objetivo específico I. Identificar las acciones en materia de tierras en Santiago que siguen el procedimiento de litis sin ser una verdadera Litis.

Las acciones en materia de tierras en Santiago que siguen el procedimiento de litis sin ser una verdadera litis son el desalojo judicial, la revisión por causa de fraude y la solicitud de transferencia o ejecución de convención, según lo señalado por el 100% de los jueces. Coincidiendo con los abogados que señalaron los mismos procedimientos en el 50% y 33% respectivamente.

Lo que permite concluir que las acciones en las cuales se sigue el procedimiento de litis sin ser verdaderas litis son el desalojo judicial, la revisión por causa de fraude y la solicitud de transferencia.

Por otra parte las acciones posesorias se califican en denuncia de obras nuevas, reintegranda y querella, según la apreciación del 10% de los jueces y los abogados.

Objetivo Específico II. Determinar el nivel de conocimiento que poseen los abogados y jueces miembros de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago sobre el procedimiento que deben de seguir en los casos.

Los jueces del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago tienen en el 67% grado académico de maestría y los abogados de licenciatura. Lo que indica que los jueces poseen mejor preparación académica que los abogados.

En relación al conocimiento de los elementos de litis que no son verdaderas litis el 100% de los jueces considera se conocen los plazos, documentos legislación, instancias competentes o información del proceso. Señalando que se trata de otros elementos que no fueron especificados por los magistrados los que los abogados desconocen. En ese mismo sentido, los abogados indicaron que los jueces conocen los pasos a seguir dentro del proceso seguido a acciones como litis sin ser verdaderas litis. Lo que evidencia que existe por parte de los jueces un conocimiento amplio sobre los pasos a seguir en los procesos de litis.

Los jueces entienden que los abogados de Santiago manejan a veces los plazos y documentos requeridos en las acciones que siguen el proceso de litis sin ser una verdadera litis. Denotándose una debilidad en cuanto al nivel de conocimiento que poseen los abogados sobre los plazos y documentos, los cuales solo lo manejan a veces.

Objetivos específico III. Identificar las acciones seguidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria de los casos de terreno no registrados.

Las acciones seguidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria en los casos de terrenos no registrados, según la apreciación del 100% de los jueces, la transferencia del inmueble según el artículo 815 del Código Civil Dominicano. Coincidiendo con el 42% de los abogados.

Lo que permite concluir que la transferencia del inmueble según el artículo 815 del Código Civil Dominicano es la acción que más sigue el Tribunal de Tierras de los casos de litis sin ser verdaderas litis.

Objetivos específicos IV. Indicar los efectos que genera a los involucrados el aplicar procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una litis.

A veces a los involucrados les genera efectos el aplicar procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una verdadera litis, según el 100% de los jueces. El 42% de los abogados consideró que casi siempre. Evidenciando que aplicar procedimientos de litis sin ser una verdadera litis genera efectos a los involucrados.

Ninguna de las opiniones presentadas como consecuencia fue considerada por los jueces, quienes consideraron en un 100% que son otras, pero sin especificarlas. Por su parte, los abogados identificaron como las principales consecuencias, el costo del proceso y los gastos económicos en que incurren los involucrados. Por lo que se concluye que las consecuencias más importantes que genera a los involucrados en aplicar procedimientos de litis sin ser verdaderas litis son los gastos económicos.

Objetivo V. Indicar las consecuencia que implica el aplicar procedimientos de litis a la Revisión por causa de fraude sin ser una verdadera litis.

En el marco legal las consecuencias que producen los procedimientos de litis sin ser una verdadera litis son la nulidad de documentos en consideración por el 100% de los jueces, sin embargo los abogados de Santiago consideran que lo que más produce es la nulidad de procesos. Por lo que se concluye que judicialmente los efectos que producen los procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una verdadera litis son la nulidad de documentos y procesos.

Dando respuesta al objetivo general **Analizar las acciones que siguen el procedimiento de la litis sin ser una verdadera litis sobre derechos registrados, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original No. 2 de Santiago, período 2008-2009**, se concluye que las acciones en las cuales se sigue el procedimiento de litis sin ser verdaderas litis son el desalojo judicial, la revisión por causa de fraude y la solicitud de transferencia, siendo las acciones posesorias calificadas en denuncia de obras nuevas, reintegranda y querella los jueces poseen mejor preparación académica que los abogados.

Existe por parte de los jueces un conocimiento amplio sobre los pasos a seguir en los procesos de litis, presentándose una debilidad en cuanto al nivel de conocimiento que poseen los abogados sobre los plazos y documentos, los cuales solo lo manejan a veces.

La transferencia del inmueble según el artículo 815 del Código Civil Dominicano es la acción que más sigue el Tribunal de Tierras de los casos de litis sin ser verdaderas litis, al aplicar procedimientos de litis sin ser una verdadera litis genera efectos a los involucrados, siendo las consecuencias más importantes que genera a los involucrados en aplicar procedimientos de litis sin ser verdaderas litis son los gastos económicos, mientras que judicialmente los efectos que producen los procedimientos de litis a las acciones posesorias sin ser una verdadera litis son la nulidad de documentos y procesos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Diccionarios

Capitant, H. (1980) **Vocabulario Jurídico** (edición) Buenos Aires, Argentina: Editorial Trillas.

Doctrinas

Ander-Egg, E. (1996) **Técnicas de investigación social** (24^o ed.) México, Editorial Humanitas.

Ciprián, R. **Tratado de Derecho Inmobiliario**, (2^o ed. Vol. II) Santo Domingo, República Dominicana: Alfa y Omega

Gómez, W. (2007) **Derecho Inmobiliario Registral** (2^o ed.) México. Editorial Trillas.

Monción, S. (2010) **La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, formularios y jurisprudencias** (1^o ed.) Santiago, República Dominicana: Omnimedia.

Read, A. (2009, Julio) **Apuntes sobre el Referimiento Inmobiliario**, Revista Gaceta Judicial. Año 13, No. 272, 35.

Romero, P. (2007) **Ensayo sobre un Manual de Derecho Inmobiliario** (1^o ed.) Santo Domingo, República Dominicana: Búho.

Santana, V. (2007) **Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria** (1^o ed.) Santo Domingo, República Dominicana: Corripio.

Tavarez Hijo, F. (2002) **Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano**. Santo Domingo, República Dominicana: Corripio.

Tejada Ruiz, Manuel Ramón. **Estudio de la propiedad inmobiliario en la República Dominicana**. Editora del Caribe. Santo Domingo, República Dominicana. 1952.

Legislaciones

República Dominicana (1978) **Ley 834 que abroga y modifica ciertas disposiciones del Código de Procedimiento Civil Dominicano**. Santo Domingo, República Dominicana: Jurídicas.

República Dominicana (1987) **Código de Procedimiento Civil Dominicano**. Santo Domingo, República Dominicana: Jurídicas.

República Dominicana (2002) **Constitución de la República Dominicana**. Santo Domingo, República Dominicana: Jurídicas.

República Dominicana (2003) **Código de Procedimiento Civil Francés**. (95^o ed.)

República Dominicana (2005) **Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario**. Santo Domingo, República Dominicana: Jurídicas.

República Dominicana (2007) **Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria**. Santo Domingo, República Dominicana: Jurídicas.

República Dominicana (2007) **Reglamento General de Mensura Catastral**. Santo Domingo, República Dominicana: Jurídicas.

República Dominicana. (2005) **Código Civil Dominicano**. Ediciones Jurídicas. Santo Domingo, República Dominicana.

Publicaciones

Gaceta Judicial. Año 13 No. 278; Enero de 2010. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Judicial, S.A.

Gaceta Judicial. Año 3 No. 59 y 63; Junio, Julio y Agosto de 1999. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Judicial, S.A.

Fuentes de internet

Enciclopedia WIKIPEDIA. www.wikipedia.com

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana
809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245.
biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do