

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

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



**TRATAMIENTO JURÍDICO DADO A LAS EXCEPCIONES DE PROCEDIMIENTO  
EN LA LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS ANTE LA SALA 2 DEL  
TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL, DISTRITO JUDICIAL  
DE SANTIAGO, PERÍODO ENERO 2018- ENERO 2019**

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

**PRESENTADO POR:**

**ALFONSINA MERCEDES REYES MERCADO  
YARENDY CRISTINA MATEO SOSA**

**ASESOR**

**MANUEL DE JESÚS LIZARDO, M. A.**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
JULIO, 2020**

# ÍNDICE GENERAL

Pág.

RESUMEN .....	7
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación .....	2
1.2 Planteamiento del Problema .....	4
1.3 Formulación del Problema.....	5
1.3.1 Sistematización .....	5
1.4 Objetivo General.....	6
1.4.1 Objetivos Específicos.....	6
1.5 Justificación .....	7
1.6 Delimitación de la Investigación .....	8
CAPITULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Marco Contextual .....	10
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago .....	10
2.1.2 Aspectos Históricos .....	10
2.1.3 Aspectos Geográficos .....	10
2.1.4 Aspectos Económicos.....	11
2.1.5 Sala No. 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original .....	11
2.2 Marco Teórico .....	12
2.2.1 Los Incidentes de la Instancia.....	12
2.2.2. Excepciones de Procedimiento.....	13
2.2.2.1 Conceptos de Excepción.....	14
2.2.3 Régimen de las Excepciones en Materia Inmobiliaria .....	16
2.2.4 Tipo de Excepciones de Procedimiento.....	16
2.2.4.1 Excepción de Incompetencia .....	16
2.2.4.1.1 Procedimiento.....	18
2.2.4.1.2 Medidas que se pueden adoptar.....	19
2.2.4.1.3 Papel del Juez .....	19
2.2.4.2 Excepción de Litispendencia .....	21
2.2.4.2.1 Procedimiento para la Litispendencia.....	22
2.2.4.2.2 Medidas que se puede adoptar.....	23
2.2.4.3 Excepción de Conexidad .....	24
2.2.4.3.1 Procedimiento.....	24
2.2.4.4 Las Excepciones de Nulidad.....	25
2.2.4.4.1 Procedimiento.....	26
2.2.4.4.2 Medidas que se pueden adoptar.....	26
2.2.4.5 Las Excepciones Dilatorias .....	28

2.2.4.6 La Excepción Judicatum Solvi o Fianza del Extranjero.....	28
2.2.4.7 La Excepción Prejudicial.....	29
2.2.5 Debido proceso de ley y Tutela judicial efectiva .....	29
2.2.6 Las Pruebas en materia inmobiliaria .....	31
2.2.6.1 Tipos de Prueba .....	32
2.2.6.2 Valoración de las pruebas.....	34
2.2.7 Motivación de las Decisiones .....	34
2.2.7.1 Fundamentación de los Hechos .....	35
2.2.7.2 Fundamentación Jurídica.....	35
2.2.7.3 Fundamentación Jurisprudencial .....	36
2.2.7.4 Fundamentación de probatoria .....	36
<b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1. Diseño, Tipo de Investigación y Métodos .....	38
3.1.1 Diseño.....	38
3.1.2 Tipo de Investigación .....	38
3.1.3 Método.....	38
3.2. Técnicas e Instrumentos .....	39
3.3. Población y Muestra .....	39
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos .....	39
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos .....	39
3.6 Confiabilidad y Validez.....	40
<b>CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Presentación del análisis de las sentencias .....	42
<b>CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Análisis de los Resultados .....	53
CONCLUSIONES.....	57
RECOMENDACIONES .....	61
BIBLIOGRAFÍA .....	63
APÉNDICES .....	67

## Resumen

La presente investigación busca determinar el tratamiento jurídico dado a las excepciones de procedimiento en la litis sobre derechos registrados durante el período enero 2018- enero 2019.

Monción (2017), define las nulidades como “el procedimiento utilizado para sancionar un acto procesal por violación a la regla que rige la forma de los actos de alguacil”. Según este mismo autor “a través de la excepción de nulidad es que se tiene la sanción puesta por la legislación para aquel que violó los requisitos de redacción y notificación de esos actos”.

En materia inmobiliaria, las excepciones deben ser presentadas todas juntas antes de toda defensa al fondo y de todo medio de inadmisión (in limine litis). No importa que la excepción que se invoque se apoye en reglas de orden público, como quiera son inadmisibles después de un fin de inadmisión o de una defensa al fondo. Sin embargo, parece haber en materia inmobiliaria, una contradicción en este sentido, ya que el artículo 31 de la Ley 834 sostiene que la excepción de conexidad puede ser propuesta en todo estado de causa, salvo a ser descartada si ella ha sido promovida tardíamente con intención dilatoria.

En la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, se presentan excepciones nulidades, tanto de forma como de fondo en los procedimientos de litis sobre derechos registrados, los cuales son medios de defensa o contestaciones temporales planteadas generalmente por el demandado, cuyos efectos van dirigidos a suspender, extinguir, declarar irregular o retardar el proceso. Las causas que pueden producir una litis sobre derechos registrados son muchas y variadas, siendo las principales derivadas de deslindes convertidos en litigiosos, ventas fraudulentas sin el consentimiento del Vendedor, determinaciones de herederos litigiosas por la exclusión de herederos, simulaciones de ventas y ejecuciones de actos de ventas. Pero como principio general se puede afirmar que la litis sobre derechos registrados pueden ser causadas por cualquier situación jurídica, surgida con posterioridad al registro de los derechos inmobiliarios, que puedan legalmente afectar, cuestionar o poner en juego esos derechos.

Otra realidad que afecta a los abogados que utilizan esta figura jurídica en el referido tribunal, es que la Ley 108-05 no contempla en sus normas una verdadera teoría legal sobre las excepciones de nulidad, esto es fruto de que las demás excepciones han sido heredadas del derecho común, a los fines de suplir las lagunas que presenta la ley inmobiliaria, lo cual si no se tiene dominio de que estas pueden introducirse mediante el principio octavo de la Ley 108-05, ocasiona una mala instrumentación de las pretensiones que se persiguen.

El problema se origina en la interpretación y aplicación cuando se interponen excepciones de nulidad ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Estas tienen la particularidad de que pueden ser invocadas en todo estado de causa, pero si el Juez estima que, al ser propuestos, tienen una intención y es la de dilatar el proceso, la parte que hace uso de ello puede ser condenada en daños y perjuicio. Este hecho ha generado que existan cuestionamientos sobre el conocimiento de los que tienen la capacidad para defender en justicia a los involucrados en una litis sobre derechos registrados, afectando así el derecho de defensa de sus clientes.

En un futuro inmediato, debe entenderse que, de seguirse esta práctica, serían muchos los ciudadanos que verían afectados sus derechos de propiedad y quedarían desprotegidos de la seguridad jurídica que debe brindar el Estado, en última instancia afectaría la buena imagen del Poder Judicial y la confianza que tiene el ciudadano sobre el mismo. Por consiguiente, en vista de lo expuesto se ha planteado el siguiente problema.

La presente investigación fue realizada en la provincia de Santiago, tomando como a la Sala No. 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para el objeto del estudio.

Según Espinal (2014), Santiago de los Caballeros es la segunda ciudad de mayor ciudad de la República Dominicana, capital de la provincia Santiago y principal centro metropolitano de la región norte o región del Cibao. "Fue fundada en 1495 durante la primera ola de la colonización española del Nuevo Mundo como el "Primer Santiago de América".

Está localizada en la región norcentral del país conocida como el Valle del Cibao, a unos 155 km al noroeste de Santo Domingo y a una altitud media de 178 msnm. Tiene una superficie total de 612 km<sup>2</sup>. Santiago de los Caballeros es uno de los principales centros económicos, financieros, políticos, sociales y culturales de la República Dominicana. Además, es un importante centro industrial de ron, textiles, cigarrillos e industria del tabaco, todas se encuentran allí. Fábricas de calzado, artículos de cuero y de muebles son una parte importante de la vida económica de la región y del país.

En el marco teórico se presenta de manera detallada todo lo concerniente a las excepciones del procedimiento. Según lo establecido en la Ley No. 834 del año 1978, en su artículo 1 “Constituye una excepción de procedimiento todo medio que tienda sea a hacer declarar el procedimiento irregular o extinguido, sea a suspender su curso”.

Para Monroy (1987, p. 99), “la excepción es un medio de defensa, de fondo y de forma, por el cual el demandado opone resistencia a la demanda del actor, resistencia que tienen la intención”. De destruir la marcha de la acción o la acción misma. La excepción es la oposición, que, sin negar el fundamento de la demanda, trata de impedir la prosecución del juicio paralizándolo momentáneamente o extinguiéndolo definitivamente.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Se realizó una investigación documental y de campo. Se aplicó el método deductivo. La técnica utilizada fue la rúbrica. El universo de esta investigación está formado por 6 decisiones del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran: En el 100% de los expedientes, el Tribunal garantiza el acceso a la justicia de las partes. En el 67% de los casos, las decisiones fueron falladas observando parcialmente un plazo razonable y en el 33% se hace observando el plazo razonable.

En el 100% de las sentencias el Tribunal valora los tipos de incidente. En el 67% de las sentencias incidente fue fallado junto con el fondo y en el 33% el incidente fue fallado cuando fue presentado. Se ha podido determinar que en el 100% de las sentencias, el Tribunal valora en todos los casos la documentación aportada. Así mismo, en el 67% de las sentencias, el Tribunal valora parcialmente la prueba testimonial y en el 33% se valoró de manera total. En el 100% de las sentencias, el Tribunal no valora en todos los casos la prueba pericial.

En el 100% de las sentencias, el Tribunal fundamenta sus decisiones al observar los hechos. En el 50% de la decisión el Tribunal no se basan en la jurisprudencia, mientras que en el 50% restante si lo hace. En el 100% de las sentencias, las decisiones del Tribunal se basan en los documentos aportados.

## CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosa y rigurosamente los datos arrojados por la rúbrica, se puede concluir de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico No. 1. **Determinar el nivel de aplicación del debido proceso en las excepciones de procedimiento presentadas en la litis sobre derechos registrados en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, en todos los expedientes analizados, el Tribunal garantiza el acceso a la justicia de las partes. En la mayoría de los casos, las decisiones fueron falladas observando parcialmente un plazo razonable. En todas las sentencias el Tribunal valora los tipos de incidente. En la mayoría de las sentencias el incidente fue fallado junto con el fondo.

En los Tribunales dominicanos, ha sido muy recurrida y aceptada la práctica de acumular los incidentes planteados en los procesos. Dicha práctica, fundamentada en la economía procesal, que busca viabilizar la dinámica jurídica de los tribunales, a fin de evitar dilaciones innecesarias. De los anterior se concluye que no se cumple del todo con las prerrogativas del debido proceso en las excepciones presentadas en la litis sobre derechos registrados ante el Tribunal analizado, ya que esta tendencia que predomina acumularlos, lo que le sustrae su propósito procesal, que no es otro que el de evitarle al demandado contestar el objeto de la demanda.

Con relación al objetivo específico No. 2. **Verificar la valoración que hace el tribunal de los diferentes medios de prueba en las excepciones de procedimiento presentadas en la litis sobre derechos registrados en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, se ha podido determinar que las sentencias analizadas, el Tribunal valora en todos los casos la documentación aportada. Así mismo, en la mayoría de las sentencias, el Tribunal valora parcialmente la prueba testimonial. En las sentencias se ha podido verificar que, el Tribunal no valora en todos los casos la prueba pericial.



Las excepciones pertenecen al grupo de los de derechos de acción procesal de la parte demandada, en sentido abstracto puede entenderse como el poder que tiene el demandado para oponerse a la acción de la parte demandante, cuando no se cumplen ciertos presupuestos procesales. Este significado de acción en sentido abstracto se funda en el derecho de defensa en juicio, puesto que así se le da oportunidad a la parte de que formule sus propios argumentos respecto del presunto derecho constituido, otorgándole una oportunidad procesal para defenderse.

De lo anterior se concluye que, el Tribunal hace una valoración correcta de los diferentes medios de prueba, siendo el principal de estos medios la prueba documental.

Con relación al objetivo específico No. 3: **Establecer los criterios utilizados por el Tribunal para motivar sus decisiones en las excepciones de procedimiento presentadas en la litis sobre derechos registrados en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el Tribunal fundamenta sus decisiones al observar los hechos. En el 50% de las decisiones el Tribunal no se basan en la jurisprudencia, mientras que en el 50% restante si lo hace. En todas las sentencias, las decisiones del Tribunal se basan en los documentos aportados.

Sobre este particular se puede afirmar que el criterio depende de la excepción que se presente y con el fin que se busque, pero en esta Sala se identifican claramente dos efectos jurídicos que han producido las excepciones presentadas: el primer lugar el retardo de los procesos, sobre todo cuando los abogados quieren plantear las misma con el fin de dilatar el proceso, y en caso contrario defensa del debido proceso, cuando se plantear con la fundamentación debida y en su justa dimensión.

Con relación al objetivo específico No. 4: **Determinar la fundamentación jurídica de las decisiones en materia de excepciones de procedimiento dadas por la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Al analizar los expedientes, se infiere que en la Jurisdicción Original de Santiago, se han manejado las excepciones que se han presentado, de acuerdo a lo establecido en la ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, específicamente en el principio octavo, el artículo 3, 62, 63, 64 y 65 de esta ley, así como también el artículo 65 del Reglamento de los Tribunales de Tierras, y lo referente a las disposiciones del derecho común como supletorio, específicamente el Código de Procedimiento Civil y la ley 834 del 15 de julio del 1978.

Con relación al objetivo general: **Analizar el tratamiento jurídico dado a las excepciones de procedimiento en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, período enero 2018- enero 2019**, se concluye lo siguiente:

Los datos arrojados por la investigación reflejan que el tratamiento jurídico dado a las excepciones de procedimiento ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, período enero 2018- enero 2019, es acumular aquellas posibles conjuntamente con el fondo, cuya práctica es muy recurrente en el dicho tribunal por economía procesal. La investigación ha reflejado que no han sido tan frecuentes las excepciones de procedimiento ante la Sala No. II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, ya que, durante el período analizado, fueron presentadas 6 excepciones de procedimiento, las cuales fueron falladas en su totalidad.

Así mismo, se puede decir que no se cumple del todo con las prerrogativas del debido proceso, ya que esta tendencia que predomina de acumular los incidentes y las excepciones, le sustrae su propósito procesal, que no es otro que el de evitarle al demandado contestar el objeto de la demanda. En efecto, al acumularlos y ponerse en mora a la parte que lo propone para que subsidiariamente desarrolle los argumentos de defensa sobre el fondo del proceso, se desnaturaliza el sentido de los incidentes de no llegar al fondo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capitant, H. (1992) *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Palma

Ciprián, R. (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliario: Bases Constitucionales y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos*. Adaptada a la Ley 108-05. 2da. Edición, Volumen II, Editora Alfa y Omega, Santo Domingo, República Dominicana.

Contreras, R. y Vargas, S. (2009), “Los incidentes de la prueba literal ante el tribunal de tierras de jurisdicción original de La Vega, Salas I y II, en el período 2008-2009”. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos,

Diccionario Jurídico Consultor Magno (2010). Madrid: SM

Estévez, N. (2008). *Ley 834 de fecha 15 de Julio del año 1978. Comentada y Anotada*. Segunda edición, República Dominicana.

García, V., Guzmán, T. y Hernández, J. (2014) “Tratamiento dado a las excepciones del procedimiento ante el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia Espaillat, período agosto 2013- agosto 2014”. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Hernández, R, Fernández, C y Baptista, L. (2003). *Metodología de la Investigación*. 3era. Edición, México, Editora Alejandra Martínez Ávila.

Hernández, F. (2002). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Santiago, República Dominicana, Ediciones UAPA.

Hinostroza, A. (2000) “*Las Excepciones en el Proceso Civil.*” Editorial San Marcos. 3º Edición.

Izquierdo, A., y Cruz, M. (2011), “Incidentes de la instancia por ante el tribunal de jurisdicción original de la provincia de Puerto Plata durante el período 2010-2011”. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Martínez, F. y Liriano, L. (2005) *Los incidentes y excepciones en materia de tierras y sus efectos en caso de litis sobre Derechos Registrados*. Universidad Católica Tecnológica del Cibao (UCATECI)

Monción, S. (2010), *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia*. Omnimedia, Santo Domingo.

Monción, S. (2017) *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia*. Omnimedia, Santo Domingo.

Monroy, J. (1987) “Temas de Proceso Civil.” México: Editorial Ausonia. 3º Edición.

Pérez, A. (1989). *Procedimiento Civil*. Tomo II. Santo Domingo, República Dominicana.

Prast, E. (2012) *Derecho Constitucional*. Santo Domingo: Taller.

Ramírez, G. y Martínez, N. (2012). Aplicación de las excepciones de procedimiento por ante el tribunal de jurisdicción original de Puerto Plata, conforme a la Ley 108-05, en el período mayo 2011- mayo 2012. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

República Dominicana (2001). *Código Civil*. Editora Tiempo. Santo Domingo.

República Dominicana. (2005). *Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos*, de fecha 23 de marzo del 2005.

Rodríguez, G. & Monte de Oca, C. (2009). *Las excepciones de Procedimiento ante el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, abril 2007- abril 2009*. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Rodríguez, F. (2011). *La aplicación dada a las excepciones del procedimiento por ante la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original del municipio y provincia de Santiago a la luz de la Ley 834, 108-05 y su reglamento, período 2010-2011*, Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

República Dominicana. (1978) *Ley No. 834 de fecha 15 de Julio del año 1978*.

Salas, J. (1997). *Los Recursos en el Proceso Civil*. Segunda edición, Chile. Editorial Jurídica de Chile.

Suprema Corte de Justicia (1925). *Boletín Judicial No. 177*, del mes de abril, Santo Domingo, República Dominicana.

**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](mailto: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](mailto: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](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)