

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



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

**TRATAMIENTO JURÍDICO DADO A LAS EXCEPCIONES DE  
NULIDAD EN LA LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS ANTE LA  
SALA 2 DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL  
DE SANTIAGO, PERÍODO ENERO 2015- ENERO 2016**

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

**POR:**

**YEFRY LOUIS VENTURA ROSARIO  
RAMÓN ALEJANDRO TAPIA HILARIO  
BIEMNEL FRANCISCA SUÁREZ PEÑA**

**ASESORA:  
DRA. DAISY TAVERAS**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
MAYO, 2016**

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCION</b>	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.3 Formulación del Problema	6
1.3.1 Sistematización	6
1.4. Objetivo General	7
1.4.2 Específicos	7
1.5 Justificación	8
1.6 Delimitación	9
1.7 Limitaciones	10
<b>CAPITULO II. MARCO CONTEXTUAL Y TEÓRICO</b>	
<b>2.1 MARCO CONTEXTUAL</b>	12
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	12
2.1.2 Aspectos Históricos	12
2.1.3 Aspectos Geográficos	14
2.1.4 Aspectos Socioeconómicos	15
2.1.5 Aspectos Culturales	16
2.1.6 Aspectos Educativos	18
2.1.7 Descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	18
2.1.7.1 Tribunal Superior de Tierras	18
2.1.7.2 Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago	19
2.1.7.3 Abogado del Estado en Santiago	20
2.1.7.4 Dirección Nacional de Registro de Títulos	21
2.1.7.5 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	22
2.1.7.6 La Secretaría de los Despachos Judiciales	22
<b>2.2 MARCO TEÓRICO</b>	23
<b>2.2.1 La Propiedad como Derecho</b>	23
2.2.1.1 Modos Originarios y Modos Derivativos	25
2.2.1.2 Modos Voluntarios y Modos no Voluntarios	25
2.2.1.3 Modos de adquisición a título universal y a título singular	26
<b>2.2.2 Garantía del Derecho de Propiedad</b>	26
<b>2.2.3 Derechos Registrados</b>	27
2.2.4 Clase de Derechos	27
<b>2.2.5 La Litis</b>	29
2.2.5.1 Concepto de Litis	30
2.2.5.2 Litis sobre Derechos Registrados	30
2.2.5.3 Causa de la Litis sobre Derechos Registrados	31
2.2.5.4 Procedimiento a seguir en caso de litis sobre derecho Registrados	34

2.2.5.5 Audiencias en las Litis sobre Derechos Registrados	35
<b>2.2.6 Excepciones del Procedimiento</b>	40
2.2.6.1 Excepciones de Nulidad	46
2.2.6.1.1 Tipo de Excepción de Nulidad	47
2.2.6.1.2 Formalidades para incoarlas	52
2.2.6.1.3 Apreciación del Juez en las Excepciones de Nulidad	53
2.2.6.1.4 Papel del Juez en las Excepciones de Nulidad	54
2.2.6.1.5 Efectos Jurídicos de la excepción de nulidad	57
<b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Diseño, Enfoque, Tipo de Investigación y Método	62
3.1.1 Diseño	62
3.1.2 Tipo de investigación	62
3.1.3 Método	63
3.2 Técnicas e Instrumentos	64
3.3 Población y Muestra	64
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos	66
3.5 Procedimiento para el Análisis de Datos	66
3.6 Validez y Confiabilidad	67
<b>CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	69
4.2 Resultados de la Entrevista Aplicada al Juez	90
<b>CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Análisis de los Resultados	93
CONCLUSIONES	102
RECOMENDACIONES	110
BIBLIOGRAFÍA	113
APÉNDICES	117

## COMPENDIO

La presente investigación trata el tratamiento jurídico dado a las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, período 2015-2016.

Monción, S. (2011, p. 320), 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, comoquiera 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. Es decir, que el artículo 31 de la Ley 834 plantea una cosa y el artículo 65 del Reglamento de los Tribunales de Tierras expresa que, el conocimiento de las excepciones de procedimiento a pena de inadmisibilidad, deben ser presentadas simultáneamente y antes de toda defensa al fondo, debiendo ser propuestas en la audiencia de presentación de pruebas, lo que crea una confusión en muchos profesionales del derecho que no son versados en la materia.

En la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, es frecuente que se presenten 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 tiende a suspender a 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 comprador, 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.

Al someter ante un tribunal una litis sobre derechos registrados, esta puede ser declarada nula, atendiendo a que si se presenta las excepciones correspondientes (de fondo o de forma) según se establece en la ley al respecto. Al no ser de orden público, la misma solo tiene alcance si se invocan con el debido conocimiento, ya que de lo contrario provoca lentitud de los procesos en los tribunales. Otra realidad que afecta a los abogados que utilizan esta figura jurídica en el referido tribunal, es que la Ley 108-05 sobre registro inmobiliario 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 las figuras que 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 por ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Estas tienen la particularidad de que pueden ser invocados en todo estado de causa, pero si el Juez estima que los mismos 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 que 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 tiene por objetivo general: Analizar el tratamiento jurídico dado a las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, período 2015-2016.

Los objetivos específicos son:

1. Determinar la cantidad excepciones de nulidad que han sido presentadas ante el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en el período 2015-2016.
2. Identificar los tipos de excepciones que se presenta en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.
3. Verificar el procedimiento seguido a las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados por el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.
4. Determinar el nivel de cumplimiento de los plazos para presentar las excepciones de nulidad por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

5. Determinar la apreciación del juez en la presentación de las excepciones de nulidad en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.
6. Verificar los efectos jurídicos surten de la aplicación de la excepción de nulidad en una litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

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. En el marco teórico se presenta de manera detallada todo lo concerniente a las excepciones del procedimiento.

En el artículo 28 de la Ley 108-05 se define litis en terrenos registrados como: “El proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria en relación con derecho registrado”. En este sentido los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de la litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos.

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”.

La nulidad es la ineficacia de un acto jurídico, proveniente de la ausencia de una de las condiciones de fondo o de forma requeridas para su validez. Las excepciones de nulidad están contempladas en los artículos 35 al 43 de la ley 834-78 y jurisprudencia de fecha 7 de noviembre 2005.

La nulidad se puede definir como: “la ilegalidad de un acto jurídico. Atañe a las personas, en cuanto a sus condiciones para actuar en la justicia; o a la esencia del acto”.

Comprendiendo la existencia de la voluntad y la observancia de las formas prescritas para el acto. En estos casos se habla de nulidad de forma o relativa. (Pérez, A., 2004, p.91),

Por otro lado, Monción, S. (2011, p. 344), 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”.

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, comoquiera son inadmisibles después de un fin de inadmisión o de una defensa al fondo.

La Ley 834, en su artículo 3 establece que si se pretende que la jurisdicción apoderada es incompetente, la parte que promueva esta excepción debe, a pena de inadmisibilidad, motivarla y hacer conocer en todos los casos ante cuál jurisdicción ella demanda que sea llevado.

La nulidad de fondo o absoluta es el acto jurídico que carece de todo valor, excepto de las posibles reparaciones que por ilícito o dañoso, pudiera provocar. También puede definirse la nulidad como la sanción relativa a un acto jurídico irregular, en cuya ejecución dejo de observarse alguna de las formalidades requeridas para su validez. En el procedimiento embargo inmobiliario ordinario, las nulidades pueden presentarse antes o después de la lectura del pliego de condiciones.



De conformidad con el Código de Procedimiento Civil Dominicano, las nulidades de forma son provocadas por todos aquellos errores en la redacción o en las violaciones de los plazos que existen para cada acto del procedimiento embargo inmobiliario.

Monción, S. (2011, p. 349), nos dice que “las nulidades de fondo son dos:

a) la falta de capacidad para actuar en justicia, b) la falta de poder de una persona en el proceso como representante, ya sea de una persona moral, ya sea de una persona afectada de una incapacidad de ejercicio”.

Según lo establecido en el artículo 39 de la Ley 834, constituyen irregularidades de fondo que afectan la validez de los actos del procedimiento, las siguientes:

1. La falta de capacidad para estar en justicia.
2. La falta de poder de una parte o de una persona que figura en el proceso como representante, ya sea de una persona moral, ya sea de una persona afectada de una incapacidad de ejercicio.
3. La falta de capacidad o de poder de una persona que asegura la representación de una parte en justicia.

La Nulidad relativa es la que sólo puede ser demandada por una o algunas personas, a quienes está destinada a proteger; en consecuencia, puede cubrirse mediante la confirmación del acto. Ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no está expresamente prevista por la ley, salvo en caso de incumplimiento de una formalidad sustancial o de orden público. Esta nulidad debe caer sobre "la forma de los actos.

Hay un formalismo que debe cumplirse, so pena de nulidad, si es que la ley lo ha previsto porque: "no hay nulidad sin texto.

La parte que ha cometido un error en un acto de procedimiento, puede reparar este error, rehaciéndolo en forma regular, siempre que el adversario no haya sufrido un agravio o que el vicio cometido haya dado lugar a una caducidad.

Dos condiciones deben ser cumplidas para que pueda pronunciarse una nulidad por vicio de forma: Que esta se encuentre sancionada por un texto de ley; y que la parte que propone la nulidad pruebe el agravio que le causa la irregularidad.

La prueba del agravio se trata de un medio impuesto por el legislador para evitar, en lo que atañe a las nulidades de forma, las excepciones puramente dilatorias.

El agravio en muchos casos no es fácil de probar, ya que su apreciación depende generalmente del caso particular. Para demostrar un agravio es necesario probar que se violaron uno o varios de los principios fundamentales. Por ejemplo: el derecho de defensa, el doble grado de jurisdicción, entre otros.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular y de elementos concretos, es decir, que se partirá del planteamiento del problema, el objetivo general y específicos, hasta llegar a conclusiones concretas acerca de la problemática a las excepciones del procedimiento, portando recomendaciones prácticas para reforzar las debilidades que puedan encontrarse en este estudio.

La técnica utilizada fue la encuesta, la cual busca conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario, en este caso aplicado a la cantidad de sujetos informantes en la ciudad de Santiago.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según la certificación emitida por la secretaria del tribunal, en el período 2015-2016, ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, han sido presentadas y falladas en su totalidad 15 excepciones de nulidad. Según el Juez es muy poco usual que sean incoadas excepciones de nulidad ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

De los abogados encuestados solo el 11% han presentado excepciones de nulidad ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en el período 2015-2016, donde al 80% le han sido escogida de 1 a 5, mientras que el 20% dice que han sido acogidas de 6 a 10.

Según el Juez los tipos de excepciones de nulidad más comunes en este tribunal, son las de forma, pero en las mismas deben demostrarse el agravio. De acuerdo a lo expresado por los abogados, el 35% ha presentado excepciones de incompetencia, 18% declinatorias, 15% litispendencia, 13% conexidad, 11% nulidades y el 8% las ha presentado todas. Asimismo, el 32% de los abogados expresan que utiliza con mayor frecuencia las excepciones de incompetencia, 18% Litispendencia, 16% declinatorias, 3% nulidades y el 2% las utiliza todas. Según los resultados obtenidos, las excepciones de incompetencia, son las que mayor frecuencia utilizan los abogados.

El Juez, a referirse al plazo para la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados, expresó que, conforme al derecho común debe hacerse antes de toda defensa al fondo, pero no se debe hablar de plazo sino de momento procesal en que debe presentarse.

El 60% de los abogados encuestados aseguran que antes de toda defensa al fondo debe presentarse las excepciones de nulidad, mientras que el 40% dice que no hay plazo fijo.

En cuanto a las formalidades establecidas para la presentación de las excepciones de nulidad en la Litis sobre derechos registrados, el 60% de los abogados expresan que la principal es demostrar el agravio, 30% que es la presentación de documentos que justifiquen la nulidad y el 10% dice que es la justificación de las pretensiones.

En cuanto a las formalidades establecidas para la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados, el Juez aclara que deben presentarse como un incidente según las exigencias de la ley 834, las mismas deben presentarse de manera simultánea, aunque en la práctica los abogados no lo hacen así.

La consideración anterior, denota cierto nivel de desconocimiento por parte de los abogados, ya el juez establece que 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, comoquiera son inadmisibles después de un fin de inadmisión o de una defensa al fondo.

En cuanto a los plazos para presentar las excepciones de nulidad de fondo, el 40% de los abogados consideran que en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago siempre y casi siempre se cumplen y 20% considera que a veces.

Según el 70% de los abogados, casi siempre se cumplen los plazos para fallar las excepciones de nulidad de forma y de fondo presentadas ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 20% dice que siempre y el 10% que a veces.

Según los resultados se infiere que existe una falta de cumplimiento de los abogados de los momentos procesales para presentar las excepciones de nulidad por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

Según el juez las medidas que aplica a las excepciones de nulidad en el caso de ser de fondo las acumula para fallarlo conjuntamente con el fondo y en cuanto a las de forma se decide de inmediato siempre y cuando me demuestren el agravio. También expresa que en cuanto a su papel en la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, todo va a depender si es una excepción de fondo o de orden público, su papel es activo, pero si es de forma es pasivo.

Sobre este particular el 100% de los encuestados dice que la acumulación para fallarlas al fondo es la principal medida que aplica el juez las excepciones de nulidad por el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago. Asimismo, el 50% dice que es activo el papel del juez en la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 30% dice que es mixto y el 20% pasivo.

Según el Juez, los efectos jurídicos que surten de la aplicación de la excepción de nulidad en una litis sobre derechos registrados, depende del tipo de nulidad, ya que si es de forma aniquila el acto y lo deja sin efecto, pero si es de fondo y se acoge, se anula el proceso.

Según los abogados el 50% dice que acoger las excepciones de nulidad de forma es el principal efecto jurídico que puede darse en una litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 40% dice que se pueden dar cualquiera de las alternativas presentadas, es decir se puede tanto acoger, como acumular o rechazar y el 10% dice que es rechazarlas.

## CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por la encuesta, se puede concluir de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico no. 1. **Determinar la cantidad excepciones de nulidad que han sido admitidas por el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en el período enero**

**2015- enero 2016**, se concluye lo siguiente:

Según la certificación emitida por la secretaria del tribunal, en el período enero 2015- enero 2016, ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, han sido admitidas en su totalidad 15 excepciones de nulidad. Según el Juez es muy poco usual que sean incoadas excepciones de nulidad ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

De los abogados encuestados solo el 11% han presentado excepciones de nulidad ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en el período 2015-2016, donde al 80% le han sido acogidas de 1 a 5, mientras que el 20% dice que han sido acogidas de 6 a 10.

Según los resultados obtenidos, se infiere que no han sido frecuentes las excepciones de nulidad que han sido admitidas por el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en el período 2015-2016.

Con relación al objetivo específico no. 2. **Identificar los tipos de excepciones que se presenta en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Según el Juez los tipos de excepciones de nulidad más comunes en este tribunal, son las de forma, pero en las mismas deben demostrarse el agravio. De acuerdo a lo expresado por los abogados, el 35% ha presentado excepciones de incompetencia, 18% declinatorias, 15% litispendencia, 13% conexidad, 11% nulidades y el 8% las ha presentado todas. Asimismo, el 32% de los abogados expresan que utiliza con mayor frecuencia las excepciones de incompetencia, 18% Litispendencia, 16% declinatorias, 3% nulidades y el 2% las utiliza todas. Según los resultados obtenidos, las excepciones de incompetencia, son las que mayor frecuencia utilizan los abogados.

De los resultados anteriores se infiere que los tipos de excepciones más comunes que se presenta en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, son las de incompetencia, declinatorias y litispendencia.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Verificar el procedimiento seguido a las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados por el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

El Juez, a referirse al plazo para la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados, expresó que, conforme al derecho común debe hacerse antes de toda defensa al fondo, pero no se

debe hablar de plazo sino de momento procesal en que debe presentarse.

El 60% de los abogados encuestados aseguran que antes de toda defensa al fondo debe presentarse las excepciones de nulidad, mientras que el 40% dice que no hay plazo fijo. En cuanto a las formalidades establecidas para la presentación de las excepciones de nulidad en la Litis sobre derechos registrados, el 60% de los abogados expresan que la principal es demostrar el agravio, 30% que es la presentación de documentos que justifiquen la nulidad y el 10% dice que es la justificación de las pretensiones.

Asimismo, 60% de los abogados considera que las excepciones de nulidad en la Litis sobre derechos registrados pueden presentarse juntas, mientras que el 40% dice que primero se presentan las de forma.

En cuanto a las formalidades establecidas para la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados, el Juez aclara que deben presentarse como un incidente según las exigencias de la ley 834, las mismas deben presentarse de manera simultánea, aunque en la práctica los abogados no lo hacen así.

La consideración anterior, denota cierto nivel de desconocimiento por parte de los abogados, ya el juez establece que 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, comoquiera son inadmisibles después de un fin de inadmisión o de una defensa al fondo.



Los datos anteriores reflejan que el procedimiento seguido a las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados por el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, es presentarlas todas juntas, ante toda defensa al fondo.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Determinar el nivel de cumplimiento de las formalidades para presentar las excepciones de nulidad por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el juez considera que en muchas ocasiones no se cumplen con las formalidades para presentar las excepciones de nulidad, ya que los abogados no respetan el momento procesal para someter la excepción, lo cual es motivo en la mayoría de casos para rechazarlas. Asimismo, considera que en las excepciones de forma en donde más se cumple con las formalidades para decidir sobre ellas, ya que en caso de ser acogidas es obligatorio resolver de inmediato el asunto, de su lado si es de fondo, el juez se acoge al plazo de 2 meses para decidir sobre ellas.

Por otro lado, en cuanto las formalidades para presentar las excepciones de nulidad de forma, el 50% de los abogados consideran que en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago siempre se cumplen, 30% dice que casi siempre y 10% considera que a veces.

En cuanto a las formalidades presentar las excepciones de nulidad de fondo, el 40% de los abogados consideran que en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago siempre y casi siempre se cumplen y 20% considera que a veces.

Según el 70% de los abogados, casi siempre se cumplen las formalidades para fallar las excepciones de nulidad de forma y de fondo presentadas ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 20% dice que siempre y el 10% que a veces.

Según los resultados se infiere que existe una falta de cumplimiento de los abogados de los momentos procesales para presentar las excepciones de nulidad por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Determinar la apreciación del juez**

**en la presentación de las excepciones de nulidad en la Sala 2 del Tribunal de**

**Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Según el juez las medidas que aplica a las excepciones de nulidad en el caso de ser de fondo las acumula para fallarlo conjuntamente con el fondo y en cuanto a las de forma se decide de inmediato siempre y cuando me demuestren el agravio. También expresa que en cuanto a su papel en la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, todo va a depender si es una excepción de fondo o de orden público, su papel es activo, pero si es de forma es pasivo.

Sobre este particular el 100% de los encuestados dice que la acumulación para fallarlas al fondo es la principal medida que aplica el juez las excepciones de nulidad por el Juez de la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago. Asimismo, el 50% dice que es activo el papel del juez en la presentación de las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 30% dice que es mixto y el 20% pasivo.

Los resultados de la investigación han mostrado que la apreciación del juez en la presentación de las excepciones de nulidad en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, es que acumula las nulidades de fondo, aquellas nulidades de forma las decide al momento, cuando se ha demostrado el agravio.

Con relación al objetivo específico no. 6: **Verificar los efectos jurídicos surten de la aplicación de la excepción de nulidad en una litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Según el Juez, los efectos jurídicos que surten de la aplicación de la excepción de nulidad en una litis sobre derechos registrados, depende del tipo de nulidad, ya que si es de forma aniquila el acto y lo deja sin efecto, pero si es de fondo y se acoge, se anula el proceso.

Según los abogados el 50% dice que acoger las excepciones de nulidad de forma es el principal efecto jurídico que puede darse en una litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de

Jurisdicción Original de Santiago, 40% dice que se pueden dar cualquiera de las alternativas presentadas, es decir se puede tanto acoger, como acumular o rechazar y el 10% dice que es rechazarlas.

Asimismo, el 60% de los abogados dice que suspender el curso del proceso es el principal efecto jurídico que surten las excepciones de nulidad de fondo en una litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, mientras que el 40% dice que es anular el proceso.

Según los resultados de la investigación, se ha podido verificar que los efectos jurídicos surten de la aplicación de la excepción de nulidad en una litis sobre derechos registrados por ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, depende del tipo de nulidad, si es de forma y se acoge aniquila el acto, si no lo deja sin efecto, pero si es de fondo y se acoge, se anula el proceso.

Con relación al objetivo general: **Determinar el tratamiento jurídico dado a las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, período enero 2015- enero 2016**, se concluye lo siguiente:

Acorde con los resultados obtenidos, se ha podido determinar que el tratamiento jurídico dado a las excepciones de nulidad en la litis sobre derechos registrados ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, período enero 2015- enero 2016, el mismo se basa en que las nulidades de forma se conocen momento que

son presentadas, mientras que la de fondo se acumulan por economía procesal, teniendo el Juez hasta dos meses para referirse a ellas.

Se ha determinado que es poco usual que sean incoadas excepciones de nulidad ante la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, ya que en el periodo analizado solo han sido 15 los procesos ante la citada sala en los cuales se han presentado este tipo de excepciones, siendo las de forma las más comunes.

Otro de los resultados que ha arrojado la investigación lo es que, para el Juez es pobre el nivel de conocimiento de los abogados, pues confunden estas excepciones con Medios de Inadmisión y con las defensas al fondo.

Se ha podido determinar con los resultados de la investigación que en la Jurisdicción Inmobiliaria la excepción de nulidad puede tener los mismos efectos que en la Jurisdicción Ordinaria. Sobre todo, porque el derecho común es supletorio frente a la Ley de Registro Inmobiliario, como norma especial que, juntamente con los reglamentos, rigen las actuaciones de los tribunales de tierras y los demás órganos de la jurisdicción.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Adames, L. (2005). *Medios de inadmisión en materia civil*. Santiago de los Caballeros: UTESA.

Capitant, H. (1992). *Vocabulario Jurídico*. Traducción al Castellano por Aquiles Horacio Guaglianone. Ediciones Palmas. Buenos Aires. Argentina.

Ciprián, R. (2010). *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.

Chiovenda, G. (1925) *Principio de Derecho Procesal Civil*, Editorial Reus, 3ra. Edición, Madrid España.

Couture, E. (2004) *Fundamento del Derecho Procesal Civil*, 4ta. Edición, Buenos Aires, Argentina.

*Diccionario Jurídico Espasa* (2002). Madrid: Espasa Calpe.

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: UAPA.

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

Hernández, F. (2001). *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.

Martínez, F. & Ramírez, R. (2007), " Incidentes ante la Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el período 2006-2007 ". Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Mazeaud, H. (1968). *Lecciones de derecho Civil*. Colombia: EDAF

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

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

Ramírez, G., 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. (1978) *Ley No. 834 de fecha 15 de Julio del año 1978*.

República Dominicana (2000). *Código Civil*. Editora Tiempo. Santo Domingo.

República Dominicana (2000). *Código de Procedimiento 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.

República Dominicana (2010). Constitución de la Republica Dominicana de fecha 26 de enero del 2010.

Rodríguez & Monte de Oca Castillo (2009). *Las excepciones de Procedimiento ante el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original 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, periodo 2010-2011. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Rubirosa, N (1992). *Litis sobre derechos registrados. Incorrecta tramitación de la medida precautoria. Inconvenientes de la festinación en la ejecución de las sentencias dictadas por el tribunal superior de tierras*. Santiago de los Caballeros: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

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

Santiago, P. (2000). *Primer Santiago de América*. Santiago de los Caballeros: PUCMM.

Suprema Corte de Justicia, Sala de Casación Civil. (25 de junio del 2003) Sentencia no. 18. Boletín Judicial 1111.

Suprema Corte de Justicia, Sala de Casación Civil. (15 de septiembre del 2010) Sentencia no. 10. Boletín Judicial 1198.

Suprema Corte de Justicia, Sala de Casación Civil. (15 de septiembre del 2010) Sentencia no. 20. Boletín Judicial 1198.

Suprema Corte de Justicia, Sala de Casación Civil. (24 de agosto del 2011) Sentencia no. 10. Boletín Judicial 1209.

Suprema Corte de Justicia, Sala de Casación Civil. (30 de mayo del 2012). Boletín Judicial 1218.

Taváres, F. (1995). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*. Vol. II. Octava Edición. Editora Corripio, C. por A., 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)

