



# **Recurso de tercería frente a las decisiones de adjudicaciones de inmuebles no registrados y su alcance a los derechos constitucionales de defensa y propiedad en la cámara civil y comercial de los juzgados de primera instancia del distrito nacional**

**Third party remedy against unregistered property award decisions and their scope of the constitutional rights of defense and property in the civil and commercial chamber of the national district's courts of first instance**

<sup>1</sup>Lcda. Mónica Paola S. Natera Avelino, <sup>2</sup>Lic. Daniel Santos Hernández, <sup>3</sup>Dra. Odalys Otero Nuez

<sup>1</sup>Servidora Judicial, República Dominicana, 201810278@p.uapa.edu.do

<sup>2</sup>Profesional independiente, República Dominicana, 201810045@uapa.edu.do

<sup>3</sup>Docente de Metodología de la Investigación, UAPA

**Recibido:** 7/12/2017; **Aprobado:** 20/12/2017.

## **Resumen**

El recurso de tercería es una vía de recurso extraordinaria que juega un papel fundamental en los escenarios jurídicos, conforme a ésta es necesario no haber sido parte en el proceso. Este recurso aun siendo también una vía de retractación, abre una nueva instancia en la que participa como nuevo elemento un tercero. Es bien conocido el hecho de que de manera habitual son celebrados procesos de

## **Abstract**

The third party appeal is an extraordinary means of appeal that plays a fundamental role in legal scenarios, according to this it is necessary not to have been a party to the process. Although this appeal is also a means of withdrawal, it opens a new instance in which a third party participates as a new element.

ventas en pública subasta en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primeras Instancia del Distrito Nacional, en virtud de las cuales se declara adjudicatario al persiguiendo o, ante la ausencia de éste, al licitador, adjudicaciones que en la mayoría de veces tienen lugar sin haberse agotado un mecanismo eficaz mediante el cual se depuren todas las posibles personas que bien pudiesen ostentar un derecho de propiedad directamente vinculado al bien inmueble objeto de la adjudicación que se consumó.

En esas atenciones, es menester destacar que lo anterior se traduce al auténtico móvil elemental de la pesquisa que se desarrolló, es decir, el presente estudio va dirigido a la creación de herramientas jurídicas preventivas, que de manera oficiosa puedan ejercer los tribunales de la república, orientados a investigar y depurar todas las partes que tienen un derecho de propiedad sobre un determinado inmueble no registrado y que ante su posible venta en pública subasta todas estas partes puedan participar en el proceso de adjudicación del bien, salvaguardando así, los magnánimos derechos de propiedad y de legítima defensa que tiene todo individuo.

**Palabras claves:** Recurso de tercería/ derecho de defensa/ derecho de propiedad/ sentencia de adjudicación/ venta en pública subasta/ inmuebles no registrados/ autoridad de la cosa juzgada.

It is well known the fact that on a regular basis sales processes are held in public auction in the Civil and Commercial Chamber of the Court of First Instance of the National District, by virtue of which the following is declared the successful bidder or, in the absence of the latter, to the bidder, awards that most of the time take place without having exhausted an effective mechanism through which all possible persons who may well hold a property right directly linked to the real estate object of the award that was consummated are purged.

In these attentions, it should be noted that the foregoing translates into the authentic elementary motive of the investigation that was carried out, that is, this study is aimed at creating preventive legal tools, which can be informally exercised by the courts of the republic, aimed at investigating and purifying all the parties that have a property right over a certain unregistered property and that before its possible sale at public auction all these parties can participate in the process of awarding the property, thus safeguarding the magnanimous rights property and legitimate defense that every individual has.



**Keywords:** Appeal of third party / right of defense / right of property / adjudication judgment / sale in public auction / unregistered real estate / res judicata authority.

## Introducción

El informe final de investigación relativo al Recurso de tercería frente a las decisiones de adjudicaciones de inmuebles no registrados y su alcance a los derechos constitucionales de defensa y propiedad en la Cámara Civil y Comercial de los Juzgados de Primera Instancia del Distrito Nacional, se enmarcó en la delimitación conceptual-normativa, abarcando desde su tipificación y aplicación hasta analizar su fundamento general en relación a la vinculación de las decisiones de adjudicación de inmuebles no registrados y los detrimentos causados a los terceros no partes en las mismas.

La Cámara Civil y Comercial de los Juzgados de Primera Instancia del Distrito Nacional, conoce un gran cúmulo de expedientes relativos a procesos en adjudicación de inmuebles no registrados que surgen a raíz de actos convencionales. Es el rol del juez proteger los derechos de todos los interesados que pudiesen verse afectados por dichas decisiones, que bien pueden dar lugar a una fuente opulenta de detrimentos causados a los terceros ajenos al proceso inicial de adjudicación.

Con el estudio de la presente investigación se demuestra que es de gran importancia el reforzamiento de los procesos internos y externos en relación a las decisiones de adjudicaciones de inmuebles no registrados, logrando con ello tutelar de manera más vasta y efectivamente posible el derecho de todo tercero en el libre uso y disfrute de su derecho cons-

titucional de defensa y de propiedad, se vio afectado por una de decisión de adjudicación que involucró su bien inmueble en cuestión y, en efecto, de la cual no fue parte.

El estudio que nos ocupa se encuentra profundamente vinculado a dar contestación a la pregunta general de la presente investigación, esta es, a saber: ¿Cómo se ven afectados los derechos de defensa y de propiedad de los titulares de los inmuebles no registrados, frente a las adjudicaciones en pública subasta sin la idónea depuración procedimental-jurídica de los auténticos titulares de éstos, consumadas en la Cámara Civil y Comercial de los Juzgados de Primera Instancia del Distrito Nacional? Esto así, porque dicha interrogante es el neurálgico fundamento del estudio de investigación en cuestión.

Con la contestación de la referida interrogante quedó evidenciado, en todos los ámbitos normativos existentes en nuestra legislación, el animus de parte de los testigos de poner al descubierto la sustancial necesidad de creación, reforzamiento y mantenimiento de un mecanismo jurídico-procedimental empleado en la Cámara Civil y Comercial de los Juzgados de Primera Instancia del Distrito Nacional, a fines de depurar de manera idónea toda aquella persona que diga ostentar un derecho de propiedad sobre un determinado inmueble no registrado, antes de su definitiva y errónea adjudicación legal. La legislación civil delimita los recursos procesales, ordinarios, entre estos la ape-

lación y la oposición y extraordinarios, a saber, la tercería, la casación, la revisión civil, la impugnación o Le Contredit, cada uno delimitado a unas circunstancias específicas plasmadas en los textos legales positivos.

La tercería es una vía de recurso extraordinaria que juega un papel fundamental en los escenarios jurídicos, conforme a éste recurso es necesario no haber sido parte en el proceso. El mismo es un recurso sui generis, locución adverbial precedente del latín que significa de su propio género o especie. A diferencia de la oposición, el recurso de tercería aun siendo también una vía de retractación, abre una nueva instancia en la que participa como nuevo elemento un tercero.

Para que el recurso de tercería surta efectos su interposición debe reunir varias condiciones, estas son, a saber: 1) que afecte o perjudique directamente los intereses de un tercero y; 2) que dicho tercero no haya sido parte del proceso a través de su representante ni de manera personal.

Para Perera en materia de tercería, el concepto de perjuicio eventual cobra gran importancia, pues el tercero interpone un recurso no porque le perjudique realmente, o en términos actuales, sino que pudiera hacerse ante la mera posibilidad de que le pudiera perjudicar la decisión. Ordinariamente -afirma éste- se pudiera probar el perjuicio actual. (Perera, Soluciones Procesales ante los Juzgados de Paz y de Primera Instancia, 2008, pág. 232)

La tercería es un recurso extraordinario que presupone la existencia de una sentencia y que conforme a lo expuesto por Perera tiene un fundamento doble: una cuestión constitucional, que es el derecho de defensa que abarca tanto a las partes como a los terceros. También la relatividad de la cosa juzgada y la intervención defienden el derecho de defensa, empero la tercería defiende también a los terceros. (Perera, 2015).

La República Dominicana ha sido escenario donde sus tribunales celebran ventas en pública subasta y, por vía de consecuencia, dictan decisiones de adjudicación de inmuebles no registrados donde no han sido convocados ni como partes demandadas, ni como intervinientes forzosos ni voluntarios, todas aquellas partes que pudieran tener un derecho de propiedad sobre esos inmuebles objeto de ventas en pública subasta.

Los procesos de adjudicación que precedentemente fueron enunciados, transgreden los derechos fundamentales de las personas que no fueron parte de los mismos, derechos que se encuentran íntimamente vinculados al disfrute y disposición de objeto del inmueble en cuestión, dígase, el derecho de propiedad y el derecho de defensa inherente al debido proceso de ley.

Es de conocimiento público que resulta improcedente la interposición del recurso de tercería en los casos de inmuebles registrados, en virtud de que no existen hipotecas ocultas, ahora bien, en los in-

muebles no registrados son números los escenarios donde se celebran ventas en pública subasta que culminan con adjudicaciones, donde no son llamadas todas y cada una de las personas que bien podrían argüir ante la ley un posible derecho de propiedad sobre ese bien inmueble cuya adjudicación se persigue.

Es un tema que no soporta debates el hecho de que resultaría fatigoso e inclusive, materialmente imposible, el exigirles a los tribunales el agotar, previo al momento de decidir a quién se le adjudicará la titularidad de estos inmuebles, una exhaustiva búsqueda de todas aquellas posibles personas que podrían tener un interés y más que esto, un derecho sobre dichos inmuebles, eso es algo que más que claro, lo opuesto a ello resultaría descabellado e inconcebible.

Lo que sí debería ser una de las específicas labores de los tribunales donde se llevan a cabo estas ventas, es el fortalecimiento de sus instituciones, garantizando la seguridad jurídica entre las partes que, de una manera u otra, podrían verse afectadas en razón de aquellas decisiones que soportase la pertinente interposición del recurso de tercería o en su defecto, adjudicaciones carentes de vínculos de legalidad en cuanto a su procedimiento. Dicho en otras palabras, más sencillas, si se quiere, la rápida solución, ante el apoderamiento del recurso de tercería, respecto a las decisiones de adjudicación de inmuebles no registrados, ello a los fines de salvaguardar los derechos fundamentales de los terceros que no fueron

parte de un proceso que culminó sin su presencia y que en esas atenciones le originó quebrantes a sus intereses legales, primero es correcto comprobar las transgresiones que sufren los derechos constitucionales de defensa y de propiedad de los cuales está revestido todo individuo frente al ejercicio y disfrute de su propiedad carente de registro y luego con la elaboración del presente estudio se perfila abundar sobre la referida propuesta, atesorando como neurálgica misión aportar la correcta solución jurídica a la casuística que aquí se arguye.

### **Material y métodos**

El estudio no experimental, es documental, de campo y descriptiva, aplico un cuestionario “Cuestionario aplicado a los abogados del Distrito Nacional” para determinar las transgresiones que sufren los derechos constitucionales de defensa y de propiedad. Sobre estos resultados se propuso al Poder Judicial de la República Dominicana, una herramienta contentiva de la creación de una novedosa e idónea plataforma virtual que llevaría por nombre “PROPIERTIMATIZ@: Plataforma Tecnológica Nacional del Poder Judicial, para la Depuración de los Terrenos No Registrados en el Estado Dominicano. © 2020. Poder Judicial. República Dominicana”. Plataforma virtual cuya orientación estará lineada a depurar los presuntos detentadores de un derecho de propiedad sobre un determinado inmueble no registrado cuya auténtica titularidad se encuentre en disputa.

## Resultados

La presente investigación relativa al Recurso de Tercería frente a las decisiones de adjudicaciones de inmuebles no registrados y su alcance a los derechos constitucionales de defensa y propiedad. En la Cámara Civil y Comercial de los Juzgados de Primera Instancia del Distrito Nacional: Año 2018- 2019 comprobó las transgresiones que sufren los derechos constitucionales de defensa y de propiedad de los cuales está revestido todo individuo frente al ejercicio y disfrute de su propiedad carente de registro, en atención a las decisiones de adjudicaciones en pública subasta celebradas en la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, durante el año 2018-2019.

El recurso de tercería, el alcance constitucional de los derechos de defensa y de propiedad, la autoridad de la cosa juzgada y la adjudicación de inmuebles no registrados se delimita en diferentes variables enfocando, desde los conceptos generales tocados en el marco teórico sustantivo hasta aquellos que se apegan al procedimiento, fundamentándose estos en su base normativa establecida por las diversas normas que rigen la materia. Esta base doctrinal sirve para sustentar las interrogativas de trabajo de campo, de manera tal que podemos observar como generan prerrogativas apegadas al estudio de la presente investigación, de manera tal que lo vemos manifestado cuando al preguntar acerca de conocimiento de los abogados en materia civil

del Distrito Nacional acerca del procedimiento de adjudicación de inmuebles registrados, manifestaron un alto nivel de conocimiento, denotando la frecuencia que estos se manifiestan en los tribunales de dicha jurisdicción.

De todos los encuestados un 80% expresó que lo conocían de mismo, apenas un 5% no poseían conocimiento, un 15% tenían poco conocimiento en la materia. De estos resultados se desprende la alta frecuencia en que se manifiestan en sus diferentes formas las decisiones de adjudicación relativas al acto traslativo de propiedad frente al embargo inmobiliario. Hay acceso de los actores del sistema en sus diferentes variables, a las solicitudes de formalizar la ejecución de la garantía que generó la solicitud de adjudicación del inmueble en virtud a su naturaleza jurídica respecto al debido proceso de Ley.

También podemos observar la vinculación de los derechos fundamentales relativos a la defensa y la propiedad, su relación estrecha con los individuos y la de estos con el proceso de adjudicación, denotándose la caracterización que envuelve sobre los bienes inmuebles no registrados y la posible vulneración de los mismos en relación a la carencia de una norma efectiva que permita depurar los titulares de derechos en dichos procesos. De tal manera la información levantada a través de encuesta, en relación a la protección de los derechos fundamentales en virtud a una decisión de adjudicación de inmuebles no registrados vincula

que en un 10% se vulnera el Derecho a la Defensa, en cuanto a la percepción el derecho más afectado, un 36% el Derecho de Propiedad, un 2% el Acceso a la Justicia, 2% la Tutela Judicial Efectiva, 47% todas entiende que todos los anteriores derechos vinculados a la pregunta se ven afectados, mientras que 3% expreso que ninguno de los anteriores se ven afectados.

En relación a esto, el magistrado Yoaldo Hernández Perera, Juez de la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central del Distrito Nacional, considera de vital importancia la protección de todos los derechos fundamentales, ponderando en razón de la tutela judicial efectiva el calibre constitucional de protección del estado, siendo el deber de los administradores de justicia dar cumplimiento con la norma que lo envuelven, inclusive en trámites extrajudiciales.

De igual manera el magistrado Edynson Francisco Alarcón Polanco, Juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, entiende que la tutela de los derechos constitucionales por parte de los estamentos que están llamados a protegerlos es de vital importancia, ya que “añade un plus de eficacia y de operatividad”, caracterizando así de vital importancia la conceptualización de los conceptos generales que envuelven las principales figuras que comprenden el estudio de la presente investigación,

completando de manera exitosa lo planteado en el objetivo específico 1.

Queda demostrado, en primer lugar, el alcance constitucional que envuelve el proceso de adjudicación de inmuebles no registrados, ya que se vinculan de manera esencial los derechos que recaen sobre los inmuebles y la estrecha relación que guardan sobre todos aquellos que puedan tener algún interés legítimo sobre los mismos, y en segundo lugar, la necesidad impetuosa de caracterizar la norma en relación a dichas decisiones de adjudicación en virtud del acceso a derechos como lo son la propiedad y defensa.

El Estado Dominicano cimentado en un carácter socio democrático, fundamenta su accionar en el respeto a los derechos fundamentales, tipificados por nuestra carta magna proclamada en fecha 13 de junio del año 2015, a través del bloque de constitucionalidad, que en razón de adjudicaciones de inmuebles no registrado afecta derechos inherentes a sus titulares como lo son el Derecho a la Defensa y la Propiedad.

En relación a esta afirmación el magistrado Yoaldo Hernández Perera caracteriza como solución esencial el cuidado en los criterios de publicidad establecidos en la norma, lo que evidencia la posibilidad de que un tercero titular de un derecho no registrado pueda verse afectado de una decisión de adjudicación en la cual no fue parte de manera voluntaria o forzosa vulnerándose así el legítimo derecho a la defensa.

En tal sentido los abogados en materia civil en el Distrito Nacional, al referirse al criterio existente en la norma en relación al principio de publicidad que rodea las decisiones de adjudicación opinan de manera variable, externándose la valoración al mismo de manera circunstancial a cada caso, por lo que un 47% entiende que la publicidad que envuelve los procesos de adjudicación opera regularmente, mientras que un 33% lo ve como eficaz, 12% ineficaz y, 8% totalmente ineficaz. De igual forma el magistrado Edynson Francisco Alarcón Polanco, Juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, entiende que los procesos de adjudicación sobre inmuebles no registrados no ofrecen una total seguridad al momento de adjudicar dicho bien, esto en virtud a las precarias herramientas con que cuenta el juzgador al momento de ponderar la titularidad de un inmueble no registrado sometido a las condiciones de Ley antes mencionadas.

Visto de esta manera se demuestra el estado de indefensión que podrían sufrir los diversos accionantes al verse vulnerados sus derechos, los cuales se apegan a herramientas de protección ineficaces apegadas a un sistema registral que no ofrece medios probatorios adecuados a la realidad inmobiliaria, y carente de sustento frente a una sociedad que ve en la seguridad jurídica, aspecto comercial más que jurídicos salvaguardados en el principio de autonomía de la voluntad.

En el mismo tenor, en relación al conocimiento total acerca de la titularidad del derecho de propiedad por parte de los tribunales civiles, en relación a las decisiones de adjudicación de inmuebles no registrados, los abogados encuestados entienden en un alto porcentaje, que estos en razón a la naturaleza de los inmuebles carentes de titulación erga omnes, y su vulnerabilidad en relación a las acciones posesorias, es materialmente imposible.

Respecto a esto, el 51 % de los abogados civiles entrevistados entiende que no hay forma de saber con certeza quién es el titular de un derecho no registrado por parte de los tribunales civiles, un 35% entiende que posee el conocimiento del real titular y posee las herramientas necesarias para ello, un 6% no sabe, y 8% supone que el tribunal correspondiente tiene conocimiento.

En relación a estos resultados y analizando las palabras del magistrado Alarcón, el juzgador es responsable de fomentar los más altos estándares en relación a la protección de los derechos fundamentales inherentes a los individuos no solo en virtud a la legalidad, sino también apegados a la legitimidad que envuelven el principio de contradicción, oralidad y publicidad.

Queda demostrado el estado de indefensión planteado en este objetivo específico, por la misma naturaleza de los inmuebles no registrados, en virtud de la posibilidad existente de que un posible titular de derechos no participe en



el proceso de adjudicación o la pública subaste posterior a esta, vulnerando su derecho a la defensa y la propiedad constitucionalmente protegido, en razón a los diferentes motivos planteados en esta investigación.

De tal manera, los abogados en materia civil del Distrito Nacional encuestados determinaron la absoluta posibilidad de que un titular del derecho de propiedad sobre inmuebles no registrados no se presente en virtud de la demanda en adjudicación y su posterior subasta cuando expresaron que en un 62% existe una alta posibilidad dada su naturaleza, un 28% entienden que es imposible, ya que el tribunal depura todas las partes, un 4% considera que todos los inmuebles tienen registro y, un 6% no tiene conocimiento. Del estudio del ítem anterior se demuestra el estado de indefensión que podrían acarrear titulares de derecho al momento de declararse la sentencia de adjudicación y estos no ser parte del proceso, entendiéndose como consecuencia principal que la falta de herramientas eficaces para determinar el real propietario, consolida en el juzgador mayor responsabilidad en la toma de decisiones, viéndose reflejado en el resultado de la ponderación por parte de los abogados en materia civil en el Distrito Nacional, en relación al papel de la justicia civil en velar porque todas las partes sean escuchadas y debatidos sus argumentos de manera oral, pública y contradictoria y sin retaliación alguna, entendiéndose en un 78% que es el auténtico móvil de una justicia ecuánime, real y honrada. En el mismo tenor un 17%

entiende que el mayor interesado es la persona y ella debe velar por su interés, un 4% indico que no es trabajo de la justicia porque todas las personas con predios debe registrarlos, un 1% entiende que no la justicia no está llamada a ello. De lo anterior se evidencia el absoluto estado de indefensión que afecta de manera directa a posibles titulares de derechos frente a las adjudicaciones de inmuebles no registrados y su posterior subasta, vulnerando los derechos de defensa y propiedad constitucionalmente protegidos, imperando una virtual adecuación de la norma, procedimientos y herramientas.

Importante es destacar que el principal aporte del presente estudio de investigación yace en la intención de los tesisistas en defender y revestir de utilidad jurídica la apremiante creación y desarrollo de una plataforma virtual en virtud de la cual pueda la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, depurar idóneamente, gracias a los sistemas avanzados tecnológicos que estructurarían la misma, al auténtico titular del derecho de propiedad de un inmueble no registrados ante su futura adjudicación mediante el proceso de venta en pública subasta.

Esto así, porque el actual manejo que se lleva a cabo en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en lo concerniente a los procesos de adjudicación de inmuebles no registrados, da lugar a escenarios donde se quebrantan los derechos constitucionales, fundamentales y de recono-

cida importancia internacional, a saber de defensa y de propiedad, a todo aquel tercero que auténticamente posee un derecho legítimo sobre estos bienes y por no ser parte del proceso de adjudicación que perpetraron estos tribunales, dicho derecho, sin lugar a dudas, fue francamente lesionado.

Conforme los datos arrojados, se puede inferir con entera responsabilidad y propiedad de la palabra, que predomina la negativa como respuestas de parte de los encuestados, tal y como se evidencia del por ciento de un 50,8 de las respuestas de los encuestados al seleccionar la opción a), misma que se lee como: “No, actualmente no hay forma de saberlo”.

Se puede inferir que prevalece la concepción habitual y exacta de que en los tribunales civiles al momento de ejecutar un proceso de adjudicación de inmuebles no registrados, el mismo es consumado con las deficientes herramientas legales que dispuso el legislador en la materia de referencia, destacándose, en efecto, que resulta quimérico que estos honorables jueces proceden a adjudicarle el bien al mejor postor sin el conocimiento exacto de que quien ostenta la calidad de propietario-deudor sea efectivamente, el auténtico titular de esta calidad y del verdadero derecho de propiedad sobre dicho bien.

En ese mismo orden de ideas, conforme a la pregunta número 10 del precitado cuestionario, misma que se lee de la siguiente manera: “¿Considera usted posible que al tratarse de inmuebles no

registrados pudiesen no presentarse a la subasta pública todas las partes que ostenten un legítimo derecho de propiedad?”; se puede inferir que impera en la comunidad jurídica, el conocimiento de que bien puede agotarse este procedimiento sin la participación legal de todas las partes que ostenten un derecho legítimo de propiedad sobre el inmueble disputado en cuestión.

La inferencia anteriormente esclarecida tiene su crédito en atención al 61,5% que emanó dada la masiva elección a la opción a), de parte de los encuestados, misma que se lee de la siguiente manera: “a) Absolutamente posible, dada su naturaleza”. Asimismo, ha quedado manifiestamente demostrada la aviesa trasgresión a las prerrogativas de defensa, protección a la propiedad privada, acceso a la justicia y tutela judicial efectiva, ante la tardía aparición de un tercero con un interés legítimo sobre un inmueble no registrado cuya adjudicación ya se materializó y donde oportuna y legalmente no fue convocado.

Reviste de seguridad lo ut supra esclarecido, dada la inferencia realizada a saber: “Ante la tardía aparición de un tercero con un legítimo interés de propiedad sobre un inmueble cuya adjudicación se materializó, ¿qué derechos considera usted le fueron quebrantados por el mismo procedimiento judicial?”, del enunciado cuestionario y cuya recolección de datos arrojó un 43,9% de escogencia en la opción e), formulada como: “Todas las anteriores”.

Oportuno es destacar, que es bien sabido para la comunidad jurídica que es de exclusiva responsabilidad de la justicia civil dominicana y con ella, las herramientas jurídico-procedimentales que dispuso el legislador, el velar porque todas las partes de un proceso sean escuchadas y, en consecuencia, que todos sus argumentos sean controvertidos cónsono con los principios de oralidad, publicidad y de contradicción, así como también sin retaliación alguna.

Un 78,6% de elección en la opción a), formulada como: “a) Si, es el auténtico móvil de una justicia ecuánime, real y honrada”.

Finalmente, y en directa atención a las inferencias previamente dilucidadas y demostradas, resulta evidente que el objetivo número 3 del presente estudio de investigación, alcanzó su cometido; esto así, vale redundar, en atención a la escogencia de parte de los encuestados de las opciones que íntima y estratégicamente estaban vinculadas a la demostración del objetivo.

La propuesta novedosa y futurista de la implementación de un software inteligente, avanzado y en lo absoluto asequible para la justicia civil dominicana, que enclaustre como objetivo neurálgico la solución de la problemática en cuestión, en otras palabras, en otras palabras, una correcta solución a los estados jurídicos de los inmuebles no registrados en lo concerniente a su auténtico titular de propiedad.

De conformidad con los datos recogidos se puede inferir que a la justicia civil-procedimental le urge la implementación de una herramienta jurídico-tecnológica que gracias al auxilio de un software avanzado se lograría la correcta depuración del auténtico titular de un inmueble no registrado; esto así conforme el 55,6 % de la elección de la opción a) de parte de los encuestados, a saber: “Garantizaría la tutela de los derechos constitucionales de todo individuo, en efecto, se permite elevar el juicio de que tiene aceptación la propuesta de los tesista de parte de la comunidad jurídica del Distrito Nacional. En ese mismo orden de ideas, los datos de las interrogantes números 17 y 18, dígase, un 99,5% y 92,5% respectivamente, demuestran que los encuestados tienen conocimiento y manejo suficiente de las plataformas virtuales; así como también de los datos emanados de las interrogantes 19 y 20, es manifiestamente evidente que los encuestados encuentran con gran aceptación el uso de las distintas plataformas virtuales que ofrece actualmente el Poder Judicial de la República Dominicana, así como también el neurálgico papel de éstas en el sistema civil dominicano actual, avaladas dichas inferencias en razón del 61% y 63,3%, respectivamente, de los resultados de las referidas interrogantes.

Finalmente y con ello quedando absolutamente demostrado la misión obtenida por el referido objetivo número 4, de los datos arrojados por la interrogante número 21 del cuestionario en cuestión, la comunidad jurídica civilista concibe con

gran aceptación la implementación de un software creado por el sector justicia y capaz de vigorosamente depurar al real propietario de un inmueble no registrado, traduciéndose ello a la idónea solución de la problemática en cuestión, esto así conforme el 50,3 % de la opción b), mayor escogida por los encuestados.

## Discusión

Las propuestas en el presente estudio se enfocó dos aspectos: 1) el aspecto social y, 2) al aspecto jurídico. En cuanto al acceso a una vivienda digna y a los efectos que esto pudiese causar a los titulares de derechos sobre inmuebles no registrados, es de urgencia la creación de parte del Estado dominicano de una campaña dirigida a fomentar un plan de adquisición y titulación de todas aquellos titulares de derecho sobre estos inmuebles y que a su vez posean los elementos en cuanto a los medios de adquirir la propiedad.

Los procedimientos de titulación deben ser precedidos por un pago de los montos ascendientes al valor del inmueble y dichos fondos destinados a la capacitación de los actores que se involucran en los procesos de titulación, al igual que fomentar un levantamiento catastral de todos los inmuebles que tengas las condiciones anteriormente mencionadas y que pertenezcan al Estado, buscando individualizarlos, evitando así controversias entre aquellos individuos titulares de estos inmuebles por alguna de las vías establecidas en la normativa. En esas

atenciones, se proponen las siguientes propuestas:

En primer lugar, El título auténtico que sustenta la obligación: Además de las menciones esenciales de las actas notariales tipificadas por el artículo 31, de la Ley Núm. 140-15, del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, más aquellas menciones especiales del embargo inmobiliario, al carecer de un certificado de título es importante resaltar los vínculos probatorios que sustenten la posible titularidad del inmueble no registrado.

En cuanto a la notificación del mandamiento de pago tipificado en el artículo 673 del Código de Procedimiento Civil, al tratarse de un inmueble no registrado y, en principio, pertenecer al Estado, es por ello que dicho mandamiento invariablemente debe ser notificado al Ministerio Público correspondiente, para que así canalice a las diversas entidades del Estado, quienes podrían ser las encargadas de usufructuar esos inmuebles no registrados, como la Dirección de Bienes Nacionales (DGNB) o el Concejo Estatal del Azúcar (CEA).

Una vez realizadas estas modificaciones, la precedente normativa rezaría de la siguiente manera: “Al embargo inmobiliario debe preceder un mandamiento de pago, hecho a la persona del deudor o en su domicilio, insertándose copia del título en cuya virtud se procede el embargo. En el caso de embargo inmobiliario sobre inmuebles no registrados se notifica-

rá previamente mediante acto de alguacil al Ministerio Público correspondiente, quien tendrá un plazo de 15 días para presentar objeciones al procedimiento de embargo”.

De igual forma, proponemos la puesta en acción de la función calificadora en el proceso de adjudicación, tomando como referencia el marco normativo en materia inmobiliaria-registral, estipulada en el artículo 48 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por Resolución Núm. 2669-2009.

De tal manera, sobre los secretarios de los tribunales donde se realicen los procesos de adjudicación de estos inmuebles, éstos puedan en virtud de dicha función, comprobar cualquier información aportada por la parte interesada en el proceso en cuestión, verificando la procedencia de dicha información y cualquier otro requisito que consideren necesario para los fines probatorios de referencia.

La decisión de adjudicación en virtud del artículo 716 del Código de Procedimiento Civil, establece que la notificación sea realizada solamente a la persona embargada en su domicilio, apartando el interés que pudiese tener el Estado frente a los inmuebles no registrados, por lo que, en virtud de salvaguardar estos derechos es imperioso poner en conocimiento al Ministerio Público correspondiente donde se encuentran los derechos reales a embargar, permitiéndole así a este garante acceder a los medios de revisión de la decisión de adjudicación.

Por lo que recomendamos su procedente modificación, por lo que este artículo se contemplaría en la ley de la manera siguiente: “Sólo a la persona o en el domicilio de la parte embargada se notificará la sentencia de adjudicación y de ella se debe hacer mención al margen de la transcripción del embargo, a diligencia del adjudicatario. Párrafo: En caso de inmuebles no registrados se notificará mediante acto de alguacil en la octava franca de ley al Ministerio Público del municipio correspondiente a domicilio de los derechos reales a adjudicar”.

En el mismo tenor al efecto, mediante el presente estudio de esta investigación, se propone al Poder Judicial de la República Dominicana, la creación de una novedosa e idónea plataforma virtual que llevaría por nombre “PROPIERTIMATIZ@: Plataforma Tecnológica Nacional del Poder Judicial, para la Depuración de los Terrenos No Registrados en el Estado Dominicano. © 2020. Poder Judicial. República Dominicana”, Propiertimatiz@, Propiertimatiz@, sería una plataforma virtual orientada a depurar a todos los presuntos detentadores de un derecho de propiedad sobre un determinado inmueble no registrado, que en efecto, su auténtica titularidad se encuentre en disputa y en absoluta oscuridad.

La plataforma virtual de Propiertimatiz@ contaría con un moderno sistema de velaría por la más diáfana depuración de todos los individuos que presuman ser los verdaderos propietarios de un determinado inmueble no registrado, esto

así mediante una libertad probatoria, que valiendo la redundancia, permita a la persona demostrar la titularidad de su derecho no solo con pruebas documentales sino también con la celebración de medidas de instrucción que la ley le dispone.

Este software contaría con una tecnología de última generación, consistente en un sistema de múltiples cartografías, basado en imágenes satelitales dentro de los límites del territorio dominicano, que mostraría estos terrenos no registrado en tiempo real, con un dinamismo de movimientos de rotación y con la nitidez más manifiesta de los detalles que le comprendan y le rodean.

Propiertimatiz@ también estará perfeccionada para llevar a cabo de manera íntegra las labores depurativas que dieron génesis a su creación, con las destrezas que aportará un software libre consistente en radar virtual, que permitirá dar un seguimiento expedito, constante y visualmente preciso del inmueble no registrado de que se trate, procedimiento que pondrá en descubierto cualquier interacción que en tiempo real se esté ejecutando sobre dicho bien, tales como ocupación no autorizadas o ejecución de trabajos de mensuras catastrales en el referido bien.

A diferencia de los demás de su especie, Propiertimatiz@ sería un novedoso y sin igual software que contaría un sistema dedicado a la exclusiva recolección de datos que acompañen al inmueble no re-

gistrado vistos desde su génesis histórica y sus realidades social-actuales. Dicho en otras palabras más sencillas, si se quiere, esta plataforma tendrá como una de sus fundamentales funciones la compilación de todos los datos de las personas que desde la historia del inmueble, tuvieron interacción pacífica e ininterrumpida con el mismo, compilación que acarreará los datos personales de estos individuos y todas las enajenaciones de índole jurídicas que sobre éste fueron celebradas.

## Referencias bibliográficas

Alarcón Polanco, É. F. (2016): *Los Recursos del Procedimiento Civil, Santo Domingo*: Librería Jurídica Internacional, S.R.L., pp. 77, 124 y 481.

Alarcón Polanco, É. F. (2020): *Entrevista aplicada por los maestrandos*. Santo Domingo.

Capitant, H; (1977): *Vocabulario Jurídico*, Buenos Aires: Ediciones Depalma, p. 466.

Chiovenda, G. (1997): *Curso de Derecho Procesal Civil*, Distrito Federal de México: Editora Mexicana, p. 230.

Ciprián, R. (2003): *Tratado de Derecho Inmobiliario, primera edición*, Santo Domingo: Editora Centenario, S.A., pp. 46, 979 y 980.

- Couture, E. J. (1997): *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, Buenos Aires: Ediciones Depalma, p. 3.
- Caraballo Núñez, D. (2020): *Entrevista aplicada por los maestrandos*. Santo Domingo.
- Friedrich, C. J. (1997): *La Filosofía del Derecho*, México: Fondo de Cultura Económica, p. 28.
- Guzmán Ariza, Fabio J. (2015): *Repertorio de la Jurisprudencia Civil, Comercial e Inmobiliaria de la República Dominicana (2001-2014), primera edición*, Santo Domingo: Editora Judicial, S.R.L., pp. 53, 98, 100, 101, 255, 368, 369, 376, 377, 556, 557, 601, 738, 744, 754, 861, 902, 903, 917, 932 y 933.
- Hernández Perera, Y. (2008): *Soluciones Procesales ante los Juzgados de Paz y de Primera Instancia*, Santo Domingo: Suplilibro, p. 232.
- Hernández Perera, Y. (2015): *Soluciones Procesales ante los Juzgados de Paz y de Primera Instancia*, Santo Domingo: Suplilibro, p. 305.
- Hernández Perera, Y. (2020): *Entrevista aplicada por los maestrandos*. Santo Domingo.
- López, F. (2013): Los Recursos en Materia Civil, Comercial, Laboral, Inmobiliaria y ante el Tribunal Constitucional, Santo Domingo: Serigraf, p. 45.
- Pérez Méndez, A. (s.f.). *Procedimiento Civil, Tomo III*. Santo Domingo: Editora Taller, p. 58.
- Petit, E. (1977): *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Ciudad de México: Editorial Época, p. 629.
- Robbins, S. P. y Coulter. (2005): *Administración, octava edición*, Londres: Pearson Educación, S.A., p. 8.
- Robles L. y Chueca. (2007): *La monarquía. II, c. 3*, Madrid: Editorial Tecnos, p. 71.
- Romero Butten, C. P. (2001): *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Santo Domingo: Impresora Soto Castillo, S.A., pp. 52-54.
- Roubier, J. (1963): *Theorie Generale Du Droit*. Paris: Dalloz, p. 178.
- Tavares, F. (1892-1955): *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano*, Santo Domingo: Editora Centenario, p. 142.
- Tavares Hijo, F. (2007): *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano*, Santo Domingo: Editora Centenario, p. 441.
- Vladila, L.M. et al (2011): El Derecho de Defensa, Targoviste: *Revista de la Inquisición* (Intolerancia y Derechos Humanos), p. 244.
- Constitución de la República Dominicana*, de fecha 13 de junio de 2015, Presidencia de la República Dominicana, Gaceta

Oficial Núm. 10805, de fecha 10 de julio de 2015.

*Código Civil de la República Dominicana*, de fecha 17 de abril de 1884.

*Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana*, de fecha 17 de abril de 1884.

Decreto Núm. 624-12, Que crea e integra la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado, Presidencia de la República Dominicana, *Gaceta Oficial Núm. 10698*, de fecha 15 de noviembre de 2012.

Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de fecha 22 de febrero de 2005, Presidencia de la República Dominicana, *Gaceta Oficial Núm. 10316*, de fecha 02 de abril de 2005.

Ley Núm. 821, sobre Organización Judicial y sus Modificaciones, de fecha 21 de noviembre de 1927, Presidencia de la República Dominicana, *Gaceta Oficial Núm. 3921*, de fecha 21 de noviembre de 1927.

Ley Núm. 845, Que modifica varios artículos del Código de Procedimiento Civil, encaminados a acortar los plazos para interponer los recursos de Apelación y de Oposición, de fecha 15 de julio de 1978, Presidencia de la República Dominicana, *Gaceta Oficial Núm. 9478*, de fecha 12 de julio de 1978.

*Ley Núm. 2914*, Sobre Registro y Conservación de Hipotecas, de fecha 21 de julio de 1980.

Ley Núm. 140-15, Del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, de fecha 07 de agosto de 2015, Presidencia de la República Dominicana, *Gaceta Oficial Núm. 10809*, de fecha 12 de agosto de 2015.

Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución Núm. 2669-2009, del 10 de septiembre de 2009.

Suprema Corte de Justicia (2002). *Boletín Judicial Núm. 1103*, de octubre de 2002.

Suprema Corte de Justicia (2004). *Boletín Judicial Núm. 1125*, de agosto de 2004.

Suprema Corte de Justicia (2005). *Boletín Judicial Núm. 1138*, de julio de 2005. Suprema Corte de Justicia (2006). *Boletín Judicial Núm. 1145*, de abril de 2006. Suprema Corte de Justicia (2013). *Boletín Judicial Núm. 1228*, de marzo de 2013.

Suprema Corte de Justicia (2014). *Boletín Judicial Núm. 1239*, de febrero de 2014.

Suprema Corte de Justicia (2017). *Boletín Judicial Núm. 1277*, de abril de 2017. República Dominicana, Oficina Nacional de Estadística (ONE) (2010): IX Censo Nacional de Población y Vivienda



2010, Informe General. Oficina Nacional de Estadística (ONE), p. 35.

República Dominicana, Poder Judicial de la República Dominicana (2010): Plataforma Tecnológica Nacional del Poder Judicial 2010, *Informe de enero de 2010, Dirección General Técnica del Poder Judicial de la República Dominicana*, pp. 9 y 11.

Lama More, H. E. (2020): Jusdem: Hechos de la Justicia. Acerca de las tercerías de propiedad contra gravámenes que provienen de garantías reales. Fecha de la consulta dieciséis (16) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020). Disponible: [http://www.jusdem.org.pe/webhechos/N010/tercerias.htm#\\_ftn1](http://www.jusdem.org.pe/webhechos/N010/tercerias.htm#_ftn1)

Baena Paz, G. M. E. (2014): *Metodología de la Investigación*, Ciudad de México: Grupo Editorial Patria, pp. 12 y 44.

Bernal Torres, César Augusto. (2010): *Metodología de la Investigación*, La Sabana: Pearson Educación de Colombia Ltda., p. 117.

Cruz del Castillo, C. et al, (2014): *Metodología de la Investigación, primera edición*, San Juan Teotihuacan de Arista: Grupo Editorial Patria, p. 121.

Gómez Bastar, Sergio. (2012): *Metodología de la Investigación*, Ciudad México: Red Tercer Milenio S.C., p. 15.

Hernández Sampieri, F. et al. (2014): *Metodología de la investigación*, México D.F, México: McGraw-Hill / Interame-

ricana Editores, S.A., de C.V., pp. 2, 24, 55, 58, 59, 128, 129, 135, 150, 174, 199, 426, 469, 534.

Maya, E. (2014): *Métodos y Técnicas de Investigación*, México: D.R. Universidad Nacional Autónoma de México, p. 5.