

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**CRITERIO DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE
PUERTO PLATA EN TORNO A LAS DEMANDAS RECONVENCIONALES,
DURANTE EL PERÍODO 2014-2016.**

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

POR:

MARVELYN BRUNO SÁNCHEZ
ROQUE DE LEÓN CRUZ
JUAN VENTURA BIERD

ASESORES:

ANTONIO LUCIANO FILPO ZENÓN
SEGUNDO E. MONCIÓN

**SANTIADO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
DICIEMBRE 2016**

INDICE GENERAL

	Pág.
AGRADECIMIENTOS	I
LISTA DE TABLAS	II
LISTA DE GRÁFICOS	III
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	1
1.1 Antecedentes de la Investigación.....	1
1.2 Planteamiento Del Problema.....	4
1.3 Formulación Del Problema.....	6
1.3.1 Sistematización del Problema.....	6
1.4 Objetivo General.....	7
1.4.1 Objetivos Específicos.....	7
1.5 Justificación.....	8
1.6 Delimitación.....	11
1.7 Limitaciones.....	11
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	13
2.1 Marco Contextual.....	14
2.2 Marco Teórico.....	17
2.2.1 Nociones Generales en torno a las Demandas Reconvencionales en Materia Inmobiliaria.....	17
2.2.1.2 Concepto.....	18
2.2.1.3 Evolución Histórica.....	21
2.2.2.4 Naturaleza Jurídica.....	24
2.2.2.5 Constitucionalidad del Artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.....	26
2.2.2.6 Condiciones para la Admisibilidad.....	37
2.2.2 Aspectos Procesales en torno a las Demandas Reconvencionales en el Ámbito del Derecho Inmobiliario.....	40
2.2.2.1 Procedimiento.....	41

2.2.2.2 Competencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.....	43
2.2.2.3 Medios de Prueba.....	49
2.2.2.4 Configuración de la Responsabilidad Civil. Aplicación del Carácter Supletorio del Derecho Común.....	52
2.2.2.4.1 La Falta.....	55
2.2.2.4.2 El Perjuicio.....	61
2.2.2.4.3 El Vínculo de Causalidad.....	66
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO.....	68
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método.....	68
3.1.1 Diseño de Investigación.....	68
3.1.2 Tipo de Investigación.....	69
3.1.3 Método de Investigación.....	69
3.2 Técnicas e Instrumentos.....	70
3.3 Población y Muestra.....	71
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos.....	73
3.5 Procedimiento para el Análisis de Datos.....	75
3.6 Validez y Confiabilidad.....	76
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS.....	77
4.1 Presentación de los resultados del cuestionario aplicado a Abogados que litigan en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.....	77
4.2 Presentación de los resultados de la entrevista a la Magistrada Jueza Presidenta del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata Durante el Período 2014-2016.....	98
4.3 Presentación de los resultados de la búsqueda de algunas decisiones dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el período 2014-2016, en torno a Demandas Reconvencionales.....	100
CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.....	108
CONCLUSIONES.....	126
RECOMENDACIONES.....	133
BIBLIOGRAFÍA.....	135

GLOSARIO	139
APÉNDICES	142
ANEXOS	149

LISTA DE TABLAS

TABLA 1

Edad de los Abogados encuestados.

TABLA 2

Género de los Abogados encuestados.

TABLA 3

Años que tienen los Abogados encuestados en el ejercicio profesional.

TABLA 4

Acerca de si los Abogados encuestados han realizado o no una especialidad de Derecho.

TABLA 5

Especialidad de Derecho que han realizado los Abogados encuestados.

TABLA 6

Acerca de si los Abogados encuestados conocen las Demandas Reconvencionales propias de la materia inmobiliaria.

TABLA 7

Criterio de los Abogados encuestados acerca del concepto de las demandas reconvencionales en materia inmobiliaria.

TABLA 8

Acerca de si los Abogados encuestados han interpuesto una Demanda Reconvencional por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

TABLA 9

Acerca de cuántas demandas reconvencionales han interpuesto los Abogados encuestados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el período 2014-2016.

TABLA 10

Acerca de cuántas demandas reconvencionales les han sido acogidas a los Abogados encuestados durante el período 2014-2016.

TABLA 11

Acerca de cuántas demandas reconvencionales les han sido rechazadas a los Abogados encuestados durante el período 2014-2016.

TABLA 12

Acerca de los motivos invocados por el Tribunal para rechazar las demandas reconvencionales interpuestas por los Abogados encuestados durante el período 2014-2016.

TABLA 13

Acerca de cuándo procede la interposición de una demanda reconvencional en materia inmobiliaria.

TABLA 14

Acerca de la etapa del proceso en que debe interponerse una demanda reconvencional.

TABLA 15

Acerca de cómo se presentan las demandas reconvencionales en materia inmobiliaria.

TABLA 16

Acerca del daño que puede ser resarcido con la interposición de una demanda reconvencional

TABLA 17

Acerca de quién puede interponer una demanda reconvencional en materia inmobiliaria.

TABLA 18

Acerca de si los Abogados encuestados han recurrido o no una decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en torno a demandas reconvencionales.

TABLA 19

Acerca de las causas que han motivado el recurso de apelación de la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en torno a demandas reconvencionales.

TABLA 20

Acerca de lo que consideran los Abogados encuestados sobre los motivos a que obedece el rechazo de las demandas reconvencionales por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1

Edad de los Abogados encuestados.

GRÁFICO 2

Género de los Abogados encuestados.

GRÁFICO 3

Años que tienen los Abogados encuestados en el ejercicio profesional.

GRÁFICO 4

Acerca de si los Abogados encuestados han realizado o no una especialidad de Derecho.

GRÁFICO 5

Especialidad de Derecho que han realizado los Abogados encuestados.

GRÁFICO 6

Acerca de si los Abogados encuestados conocen las Demandas Reconvencionales propias de la materia inmobiliaria.

GRÁFICO 7

Criterio de los Abogados encuestados acerca del concepto de las demandas reconvencionales en materia inmobiliaria.

GRÁFICO 8

Acerca de si los Abogados encuestados han interpuesto una Demanda Reconvencional por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

GRÁFICO 9

Acerca de cuántas demandas reconvencionales han interpuesto los Abogados encuestados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el período 2014-2016.

GRÁFICO 10

Acerca de cuántas demandas reconvencionales les han sido acogidas a los Abogados encuestados durante el período 2014-2016.

GRÁFICO 11

Acerca de cuántas demandas reconvencionales les han sido rechazadas a los Abogados encuestados durante el período 2014-2016.

GRÁFICO 12

Acerca de los motivos invocados por el Tribunal para rechazar las demandas reconvencionales interpuestas por los Abogados encuestados durante el período 2014-2016.

GRÁFICO 13

Acerca de cuándo procede la interposición de una demanda reconvencional en materia inmobiliaria.

GRÁFICO 14

Acerca de la etapa del proceso en que debe interponerse una demanda reconvencional.

GRÁFICO 15

Acerca de cómo se presentan las demandas reconvencionales en materia inmobiliaria.

GRÁFICO 16

Acerca del daño que puede ser resarcido con la interposición de una demanda reconvenzional.

GRÁFICO 17

Acerca de quién puede interponer una demanda reconvenzional en materia inmobiliaria.

GRÁFICO 18

Acerca de si los Abogados encuestados han recurrido o no una decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en torno a demandas reconvenzionales.

GRÁFICO 19

Acerca de las causas que han motivado el recurso de apelación de la decisión dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en torno a demandas reconvenzionales.

GRÁFICO 20

Acerca de lo que consideran los Abogados encuestados sobre los motivos a que obedece el rechazo de las demandas reconvenzionales por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

COMPENDIO

La presente investigación, denominada *Criterio del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en Torno a las Demandas Reconvencionales, Durante el Período 2014-2016*, persigue, en esencia, evaluar la postura de dicha jurisdicción acerca de la admisibilidad y procedencia de las demandas reconvencionales interpuestas en el período de referencia. Para ello fue necesario transcurrir diferentes etapas, contenidas en los diversos capítulos que comprenden el proyecto investigativo, conforme se presenta, en síntesis, a continuación.

En un primer capítulo se abordó la introducción, que contiene, entre otros aspectos, los antecedentes de la investigación, que no son muy amplios en materia de demandas reconvencionales inmobiliarias, en razón de que estas acciones surgieron con la promulgación de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, que tiene apenas 11 años en vigencia. Sin embargo, gracias al Principio VIII de la precitada Ley, se permite que el derecho común funja como supletorio y complete la labor de interpretación ante todas las cuestiones tratadas con ambigüedad e imprecisión por dicha legislación. En esta virtud tienen total aplicación los principios propios de la responsabilidad civil contenidos en los artículos 1382 y siguientes del Código Civil Dominicano, que facultan a cualquier persona que considere haber sufrido un perjuicio provocado por la falta de otra, a demandarla y solicitar una compensación en ese sentido. Así las cosas, cuando esta falta quede tipificada respecto de aquel que ha incoado una acción principal, el demandado puede solicitar su correspondiente indemnización, interponiendo una demanda reconvencional basada en el artículo 31 de la Ley 108-05.

Dicho esto, dentro de los antecedentes de la investigación más significativos se encuentran: Magistrado Rafael Ciprián, con su obra *Tratado de Derecho Inmobiliario*; Magistrado Segundo E. Monción, en su trabajo *La Litis, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria*;

Magistrado Víctor Santana Polanco, con su *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*; Doctor Artagnán Pérez Méndez, en su obra *Procedimiento Civil*; Profesor Froilán Tavárez, con su trabajo *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*; entre otros.

Asimismo, en cuanto a la selección del tema de investigación, esta se sustenta en que a pesar de la importancia y finalidad de las demandas reconvencionales, estas son escasamente acogidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata. Ello puede obedecer a diversos factores, todos los cuales se tocan con el desarrollo de la investigación, para cuyos fines se han delimitado aspectos como: las personas, compuestas por los Abogados litigantes de la Jurisdicción que están inscritos en el Colegio de Abogados, seccional de Puerto Plata y la Magistrada Jueza Presidenta del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata; el tiempo, graficado en el período 2014-2016; y el espacio, que será, obviamente, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

En cuanto al capítulo II, relativo al marco teórico, este fue dividido en dos aspectos esenciales, como son: de una parte, el marco contextual, en el que se abordó elementos como la extensión y división geográfica de la provincia de Puerto Plata, así como su cultura y economía; y, por otra, la parte relativa al contexto jurídico de la investigación. En esta segunda parte se tocan características generales de las demandas reconvencionales, tales como: la naturaleza, que es legal, pues cimienta su existencia en la necesidad de sancionar el abuso de derecho que pueda cometer una parte en detrimento de la otra y producto de la cual se genera un perjuicio, según el Principio X de la Ley de Registro Inmobiliario; el procedimiento para su interposición, descrito en el artículo 31 de la precitada Ley; el sustento probatorio de este tipo de acciones y las condiciones para su admisibilidad, considerando que deben ser incoadas en el curso de un proceso, por parte del demandado principal, mediante notificación dirigida al demandante.

Por otra parte, en cuanto al capítulo III, relativo al marco metodológico, se puede señalar que el diseño de investigación es de tipo *no experimental - transversal*, en razón de que persigue observar el criterio de esta Jurisdicción, tal y como fue presentado al momento de emitir la decisión correspondiente sobre la ponderación de estas demandas, así como describir objetiva y realmente los factores que inciden en la adopción de dicho criterio; mientras que el tipo de investigación a utilizar es *de campo*, con un alcance *descriptivo*, pues extiende sus fines a identificar y detallar las características y rasgos que influyen en la admisibilidad o rechazo de las demandas reconventionales por ante dicha Jurisdicción.

El método de investigación es *inductivo*, ya que el resultado de la investigación se determinará, entre otras cosas, mediante el análisis particular de algunos casos sometidos a tal Jurisdicción en los años 2014-2016, a fin de obtener un resultado general que permita observar las razones que han motivado al Tribunal a rechazar o acoger la reclamación por los daños y perjuicios sufridos en razón de una acción principal.

Asimismo, se han aplicado encuestas a la muestra obtenida de la población compuesta por los Abogados que ejercen en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata; así como una entrevista dirigida a la Magistrada Jueza Presidenta del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el período 2014-2016. Dicho muestreo, para el caso de los Abogados, es probabilístico apropiado y facilita la obtención de una parte de la población a partir de una medida confiable de todo el conjunto.

Para fines del procedimiento para el análisis, las técnicas empleadas son: análisis de contenido, entrevista y encuestas, con la finalidad de recabar y obtener los datos para su posterior análisis e inserción en los resultados del proyecto. En ese sentido, se utilizó datos de carácter cualitativo y cuantitativo a la vez, pues, aunque el análisis del contenido de las decisiones dictadas por el tribunal y la

entrevista dirigida a la Magistrada arrojan datos cualitativos, de la encuesta se desprenderán datos que será necesario cuantificar, para determinar y obtener los resultados correspondientes.

Por su parte, el capítulo IV presenta los resultados de las diferentes técnicas de recolección de datos en torno a diferentes aspectos de las demandas reconventionales, es decir, procedimiento, pruebas, nivel de conocimiento de los Abogados, entre otros. En cuanto a los principales hallazgos se puede identificar los siguientes:

El 37% de los Abogados encuestados no contestó a la interrogante relativa a de qué se tratan las demandas reconventionales, de lo que se deriva que estos ignoran el concepto; mientras que el 36% considera que estas son las acciones que persiguen solicitar el rechazo de la Litis principal y obtener una indemnización por el perjuicio que esta le ha causado; el 15% sostiene que se trata de acciones mediante las cuales se persigue obtener una indemnización por el daño causado por una persona; y, finalmente, el 12% las concibe como las acciones que persiguen una compensación por los daños causados a un inmueble.

Acerca de los motivos invocados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata para rechazar las demandas reconventionales interpuestas por los encuestados, el 55% de estos no contestó; al 18% el Tribunal se las ha rechazado alegando insuficiencia de pruebas; al 16% se las ha rechazado invocando carencia de fundamento; y, finalmente, al 11%, por error de procedimiento.

En cuanto a los resultados de la entrevista a la Magistrada acerca de los aspectos y elementos probatorios en que se basa en Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata para admitir una demanda reconventional, la Magistrada contestó que lo más importante es demostrar que ha habido un abuso de derecho o la falta, que queda tipificada con la interposición de una demanda temeraria y sin fundamento. Cuando se le interrogó sobre los aspectos en que se

basa el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata para rechazar una demanda reconvenional, esta respondió que el demandante en una Litis sobre Derechos Registrados actúa, en principio, en el marco del ejercicio de un derecho que le asiste, de manera que le corresponde al demandante reconvenional probar que, más que un ejercicio legal y digno, se trata de un abuso de derecho, que sí da lugar a daños y perjuicios.

Sobre las decisiones del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, fueron analizadas dos principalmente, una es la número 2014-00621, dictada en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014); y la otra la número 2016-0185, dictada en fecha veintinueve (29) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016). Vale decir que ambas decisiones versan sobre expedientes que contienen demandas reconvenionales rechazadas, solo que una de ellas como consecuencia del pronunciamiento de una excepción de incompetencia y otra debido a falta de pruebas y carencia de fundamento.

El capítulo V versa sobre el análisis y discusión de los resultados arrojados con las diferentes técnicas de recolección de datos, según las variables planteadas en cada objetivo específico de la investigación. Así, en adición a la encuesta dirigida a los Abogados, la entrevista aplicada a la Magistrada y las decisiones dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, se utilizan otras fuentes para completar el proceso de análisis, como son: la Ley, Doctrina y Jurisprudencia, fuentes generales del derecho dominicano.

La primera variable hace referencia a los motivos invocados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, específicamente al momento de admitir y rechazar las demandas reconvenionales interpuestas durante el período 2014-2016. Respecto a esto se concluye que no cabe duda de que, a pesar de que la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata pueda admitir o rechazar una demanda reconvenional, las motivaciones de esta se encuentran orientadas y sustentadas en el fundamento de la demanda

reconvencional y el daño recibido como consecuencia de una acción principal temeraria.

La segunda variable, relativa al procedimiento para interponer una demanda reconvencional, comparada con los resultados arroja que, para fines de la concepción del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, los demandantes deben cumplir con lo establecido en el artículo 31, es decir, que la misma sea lanzada por el demandado principal, en el curso de una Litis sobre derechos registrados, mediante notificación dirigida al demandante principal.

Como tercera variable objeto de análisis se ha seleccionado, según el objetivo específico 3, el nivel de conocimiento de los Abogados en torno al procedimiento para interponer una demanda reconvencional. Así, pues, según la mayoría de los resultados relacionados con la medición del nivel de conocimiento de los Abogados, se ha podido constatar que este es escaso y que se reflejan diversas carencias y bajo dominio de los letrados cuando de demandas reconvencionales se trata.

La cuarta variable, según el objetivo específico 4, alude a los elementos probatorios por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata para acoger o rechazar los daños y perjuicios. Lo más importante para fines de la demanda reconvencional, y así lo han reconocido la Jurisprudencia y la Doctrina, es que el demandante demuestre que ha sufrido un daño como consecuencia de la interposición de una demanda temeraria en su contra, que haya sido incoada sin fundamento y con el propósito deliberado de ejercer chantaje o presión sobre aquel a quien se le opone.

La quinta variable objeto de análisis, seleccionada al tenor del objetivo específico 4, consiste en los daños y perjuicios ponderados por el Tribunal según los diferentes elementos probatorios presentados. Acerca de esta variable se puede señalar que en la práctica se aporta un tratamiento indistinto al daño

reclamable mediante una demanda reconvenicional, pues las decisiones que la acogen o rechazan se inclinan por constatar que existe una falta, derivada del abuso de derecho, que ha provocado un severo perjuicio al demandado principal.

Luego de haber analizado minuciosamente las variables, función de los resultados de la investigación, se permite concluir que en los casos en que el Tribunal admite o rechaza una demanda reconvenicional, evalúa, por un lado, el cumplimiento de los requisitos procesales establecidos en el artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y, por otro, las pruebas sobre las que se sustenta dicha demanda. De manera que los motivos para acoger la acción pueden versar sobre el fundamento de la demanda y la solidez y contundencia de los elementos aportados para probar la existencia de una demanda principal temeraria y un perjuicio sufrido como consecuencia de esta; además del cumplimiento de las formalidades procesales enunciadas en el artículo 31 de la Ley 108-05.

El criterio del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata se inclina por el criterio de admitir las demandas reconvenicionales cuando se incoen de conformidad con el artículo 31, que dispone que la forma de interposición es mediante notificación realizada al demandante principal. No obstante, según el análisis de los expedientes, en la práctica dicho Tribunal acepta que las demandas reconvenicionales sean presentadas mediante instancia depositada en secretaría, que posteriormente debe ser notificada a la parte o al abogado representante.

Asimismo, se concluye que el nivel de los Abogados que ejercen en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, respecto al procedimiento a seguir para interponer una demanda reconvenicional, es escaso, ya que menos del 50% de los encuestados respondió correctamente a la mayoría de las interrogantes relativas al procedimiento, lo cual se entiende que obedece a la falta de lectura, estudio y profundización de las herramientas legales propias del ordenamiento jurídico dominicano, pues, en el caso particular de estas demandas,

los aspectos del procedimiento desconocidos por los Abogados se encuentran establecidos en el artículo 31.

El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata no se dispone a detallar de manera exhaustiva en sus sentencias cuáles elementos probatorios sirven de base para identificar la existencia de los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de una acción principal, sino que, según las decisiones analizadas, este busca obtener medios que le permitan adquirir la certeza de que se está ante una demanda principal temeraria incoada con la intención deliberada de ocasionar un daño a aquel a que se le opone.

Las conclusiones tomadas al tenor del objetivo general de la investigación, con miras a evaluar el criterio acogido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en torno a la admisibilidad y procedencia de las demandas reconventionales interpuestas durante el período 2014-2016, infieren que dicho Tribunal entiende que las demandas reconventionales serán admitidas y procederán, siempre que el demandante reconventional cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y que demuestre que el demandante principal ha lanzado una acción con el ejercicio abusivo del derecho y que esta, a su vez, le ha ocasionado un perjuicio al demandado.

Finalmente, los resultados y conclusiones de la presente investigación conllevan a diferentes recomendaciones, dirigidas al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata: a los Abogados que ejercen en dicha jurisdicción; a las escuelas de derecho; y a los Legisladores dominicanos; todas las cuales buscan hacer mejor y más efectiva la interpretación y aplicación práctica de la Ley en cuanto a las demandas reconventionales en materia inmobiliaria.

CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones relativas a la investigación realizada acerca del *Criterio del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en Torno a las Demandas Reconvencionales, Durante el Período 2014-2016*, para lo cual se tomará como parámetro el cumplimiento y desarrollo de los diferentes objetivos específicos y, posteriormente, una conclusión final en función del objetivo general.

Dicho lo anterior, en relación con el objetivo específico 1, tendente a **examinar los motivos invocados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata para admitir y rechazar las demandas reconvencionales interpuestas durante el período 2014-2016**, se ha determinado que en la mayoría de los casos el Tribunal ha alegado y ponderado el fundamento de la demanda reconvencional y las pruebas en que se sustentan las pretensiones relativas a los daños y perjuicios, tanto al momento de admitir la demanda, como cuando se trata de rechazarla.

Entonces, fuera del 55% de los Abogados encuestados, que corresponde a aquellos que no han interpuesto demandas reconvencionales, el 18% de estos aseguró que el rechazo de las demandas reconvencionales interpuestas fue decidido por el Tribunal debido a insuficiencia de pruebas; mientras que el 16% respondió que por carencia de fundamento. Esto evidencia que, tal y como se estableció en el capítulo relativo al análisis y discusión de los resultados, el 34% de los encuestados no tuvo éxito en su demanda reconvencional, por no poder sustentarla en pruebas y argumentos sólidos, y el otro 11%, por no dominar el orden de los pasos y la forma de presentación de la acción.

Asimismo, de las decisiones dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, que fueron analizadas en un capítulo anterior, y de los resultados de la entrevista aplicada a la Magistrada Vilma Díaz Colombo, también se

deriva el hecho de que en la mayoría de los casos el Tribunal establece sus motivaciones sobre la base del cumplimiento de las formalidades procesales y, principalmente, sobre las pruebas aportadas al expediente para demostrar la existencia de la falta, el perjuicio y el vínculo de causalidad.

A modo de conclusión, lo anterior evidencia que en los casos en que el Tribunal admite la demanda reconvenzional, evalúa, por un lado, el cumplimiento de los requisitos procesales establecidos en el artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y, por otro, las pruebas sobre las que se sustenta dicha demanda. Esto significa que si el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata considera que no hay suficientes elementos probatorios que demuestren la veracidad de las pretensiones, que la acción carece de sustento o que no ha sido interpuesta de conformidad con los lineamientos procesales del artículo 31, invocará falta de fundamento, carencia de pruebas o error de procedimiento. Si, por el contrario, decide acoger la demanda reconvenzional, aportará los motivos sobre los que entiende se sustenta la aceptación de la acción. De modo que, en síntesis, los motivos para acoger la acción pueden versar sobre el fundamento de la demanda y la solidez y contundencia de los elementos aportados para probar la existencia de una demanda principal temeraria y un perjuicio sufrido como consecuencia de esta; además del cumplimiento de las formalidades procesales enunciadas en el artículo 31 de la Ley 108-05.

Respecto al objetivo específico número 2, dirigido a **valorar la concepción del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en torno al procedimiento para interponer una demanda reconvenzional**, se tiene como conclusión que dicha Jurisdicción reconoce como buena y válida la aplicación del artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en cuanto a procedimiento se refiere, concibiendo que las demandas reconvenzionales se interponen de manera accesoria, con ocasión de una Litis sobre Derechos Registrados de que esté apoderado el Tribunal. Ahora, a pesar de que el artículo 31 dispone que las demandas reconvenzionales se interponen mediante notificación dirigida al

demandante principal, es evidente que en la práctica se admite de manera indistinta que la notificación de la demanda sea realizada al Abogado del demandante o, bien, que se introduzca mediante depósito dirigido a la Secretaría del Tribunal, para ser posteriormente notificada a quien se le opone.

La conclusión anterior se extrae de los resultados del análisis de algunas de las decisiones dictadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en las cuales se evidencia que, desde la perspectiva del Tribunal, las demandas reconventionales cumplen con los requisitos exigidos en términos procesales, a pesar de que fueron interpuestas mediante notificación dirigida al Abogado del demandante o mediante instancia depositada en Secretaría, que fue posteriormente notificada a la parte. Ahora, si bien es cierto que ello contradice lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 108-05, los investigadores asumen que puede tratarse de una cuestión de lógica y razonabilidad, de modo que la demanda sea admisible en cuanto a la forma, siempre y cuando haya sido comunicada a quien se le opone y que se dé constancia de ello al Tribunal. Por su parte, de conformidad con las respuestas de la Magistrada Vilma Díaz Colombo en la entrevista aplicada, la acción reconventional se admitirá si cumple con los requisitos establecidos en la Ley.

De ese modo, es necesario concluir que, en derecho y para la motivación de las sentencias, el criterio del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata se inclina por el criterio de admitir las demandas reconventionales cuando se incoen de conformidad con el artículo 31, que dispone que la forma de interposición es mediante notificación realizada al demandante principal. No obstante, según el análisis de los expedientes, en la práctica dicho Tribunal acepta que las demandas reconventionales sean presentadas mediante instancia depositada en secretaría, que posteriormente debe ser notificada a la parte; o, bien, también acoge la notificación realizada al Abogado del demandante principal, como representa y apoderado especial en el litigio de que se trata.

Acerca del objetivo específico número 3, que busca **evaluar el nivel de conocimiento de los Abogados que ejercen en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, respecto al procedimiento a seguir para interponer una demanda reconvenzional**, es válido reiterar que el 63% de los Abogados encuestados aseguró conocer las demandas reconvenzionales; mientras que el otro 37% respondió desconocerlas. Ahora, de ese 63%, únicamente el 36% respondió correctamente afirmando que las demandas reconvenzionales son acciones que persiguen solicitar el rechazo de la Litis principal y obtener una indemnización por el perjuicio que esta le ha causado.

De igual forma, considerando que únicamente el 51% de los encuestados respondió correctamente al sostener que las demandas reconvenzionales proceden ante la interposición de una Litis temeraria y abusiva, la cantidad restante desconoce las implicaciones procesales principales de esta figura y está en plena posibilidad de incoar una acción reconvenzional improcedente. Lo mismo ocurre con la etapa procesal en que se presentan estas acciones, ante lo cual solamente el 37% contestó de forma ideal, estableciendo que pueden darse en todo momento del proceso, siempre que el expediente no se encuentre en estado de fallo. Este es un porcentaje relativamente bajo, asumiendo que el 63% de los encuestados desconoce una respuesta que está taxativamente descrita en el artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, con lo que queda sutilmente evidenciada la escasez de lectura en parte de la población dedicada al ejercicio del derecho.

En adición a lo anterior, también es preciso reiterar que de los encuestados, apenas el 44% respondió correctamente cuando se le cuestionó sobre la forma bajo la cual deben ser presentadas las demandas reconvenzionales, de lo que también se extrae el nivel de conocimiento de los Abogados en cuanto a este aspecto del proceso.

En virtud de todo lo antes expuesto, a modo de conclusión, el nivel de conocimiento de los Abogados que ejercen en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción

Original de Puerto Plata, es escaso cuando a demandas reconventionales se refiere, ya que menos del 50% de los encuestados respondió correctamente a la mayoría de las interrogantes relativas al procedimiento, lo cual se entiende que obedece a la falta de lectura, estudio y profundización de las herramientas legales propias del ordenamiento jurídico dominicano, pues, en el caso particular de las demandas reconventionales, los aspectos del procedimiento desconocidos por los Abogados se encuentran establecidos en el artículo 31, de cuya interpretación fueron elaboradas las preguntas. De ello se extrae que el escaso nivel de conocimiento de los Abogados en torno al tema de investigación podría estar estrechamente vinculado con la poca frecuencia con que se incoan las demandas reconventionales por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata; ya que es más que evidente que no se puede invocar lo que no se conoce.

En torno al objetivo específico número 4, tendente a **identificar los elementos probatorios ponderados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata para acoger o rechazar los daños y perjuicios reclamados mediante una demanda reconventional**, es preciso concluir señalando que dicho Tribunal no se dispone a detallar de manera exhaustiva en sus sentencias cuáles elementos probatorios sirven de base para identificar la existencia de los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de una acción principal, sino que, según las decisiones analizadas, este busca obtener medios que le permitan adquirir la certeza de que se está ante una demanda principal temeraria incoada con la intención deliberada de ocasionar un daño a aquel a que se le opone. Así, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata sostiene que existen diversos medios para probar esta situación, lo cual también ha sido refrendado por la Magistrada Jueza Vilma Díaz Colombo.

Ahora bien, sea que se deposite una certificación de estado jurídico que demuestre que la demandante principal no tiene derecho registrado o registrable, o que se aporte los documentos que sustenten que se trata de un chantaje que ha generado severos gastos económicos en el demandado principal (demandante

reconvencional), el régimen de ponderación de dichas pruebas siempre quedará a la soberana apreciación del Juzgador, según la facultad descrita en el mismo artículo 31, cuando señala que el Juez podrá ordenar la reparación, de modo que, no tratándose de una imposición, este está en la libertad de sustentar su decisión según su criterio y la valoración de las pruebas incorporadas en el expediente, que, de conformidad con la postura del Tribunal, siempre deberán estar orientadas a demostrar la existencia de la falta, el perjuicio y la relación de causalidad. En cuanto a este aspecto relacionado con la facultad otorgada al Juez, cabe decir que esta constituye uno de los aspectos que sería prudente esclarecer y modificar, de manera que se facilite a los Jueces el trabajo de interpretación de la norma al momento de acoger o rechazar una demanda reconvencional.

Por otra parte, de las conclusiones tomadas al tenor del objetivo general de la investigación, con miras a **evaluar el criterio acogido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en torno a la admisibilidad y procedencia de las demandas reconvencionales interpuestas durante el período 2014-2016**, se infiere que dicho Tribunal entiende que las demandas reconvencionales serán admitidas y procedentes siempre que el demandante reconvencional cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y que demuestre, a través de diferentes medios de prueba que permitan determinar que el demandante principal ha lanzado una acción con el ejercicio abusivo del derecho y que esta, a su vez, le ha ocasionado un perjuicio al demandado, tipificándose la sanción establecida en el Principio X de la Ley de Registro Inmobiliario.

Se tiene por entendido que el criterio del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, al menos durante el período 2014-2016, se encuentra orientado a determinar, primero, si la acción reconvencional fue interpuesta de manera accesoria a la acción principal; si proviene del demandado; y si queda inequívocamente demostrada la existencia de la falta, derivada de la interposición de una demanda principal temeraria y abusiva; el perjuicio, sostenido sobre la base de

daño que ha recibido el demandado principal; y el vínculo de causalidad, en virtud del cual es necesario que el perjuicio haya sido consecuencia directa de la falta, de modo que se cumplan los requisitos del artículo 31 de la Ley 108-05 y queden cubiertos todos los elementos propios de la responsabilidad civil, según el artículo 1382 del Código Civil, norma supletoria al derecho inmobiliario.

Finalmente, para fines de conclusión, se reitera que, tal y como se introdujo en el planteamiento del problema de la presente investigación, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata escasamente acoge las demandas reconventionales presentadas, debido a que su criterio, bastante estricto, se orienta a sostener que para acoger estas acciones es eminentemente necesario que haya quedado demostrada la existencia de una demanda temeraria y abusiva, incoada con la intención y el propósito deliberado de hacer daño, lo cual es difícil de probar, aunque no imposible; llegando a considerar dicha Jurisdicción que la buena fe se presume siempre, de modo que, en principio, quien interpone una Litis sobre Derechos Registrados está actuando en el marco del principio de la buena fe y en el ejercicio de un derecho constitucionalmente amparado; de modo que corresponde al demandado principal (demandante reconventional) probar que dicho ejercicio de derecho ha sido abusivo, temerario y viciado de ligereza censurable, único caso en el que deviene en daños y perjuicios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Andréu Abela, J. *Las Técnicas de Análisis de Contenido: Una Revisión Actualizada*.

En línea, disponible en la web:

<https://www.centrodeestudiosandaluces.es/index.php?mod=publicaciones&cat=2&id=2431&idm=>

Arias, F. (2006). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica*. Caracas: Editorial Episteme, C.A.

Boulanger, R. *Tratado de Derecho Civil, Tomo V, Parte II*. Buenos Aires: Ediciones La Ley.

Capitant, H. (1930). *Vocabulaire Juridique*. París.

Centro Cuesta Nacional. (2014). *Descubre Puerto Plata*.

César Mieses Anderson VS Corporación 33750, S. R. L. Suprema Corte de Justicia, Tercera Sala.

Ciprian, R. (2013). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo: Centenario.

Código Civil de la República Dominicana y Legislación Complementaria (1998) Moca: Dalis.

Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana. Tercera Edición Oficial (1984). Santo Domingo, República Dominicana.

Constitución de la República Dominicana, proclamada el 13 de junio de 2015, G.O. 10805, del 10 de junio de 2015.

Contín Aybar, N. (1996). *Diccionario de Derecho Procesal Civil y Comercial*. Santo Domingo: Editora de Colores.

Ferrer, J. (2010). *La Metodología y Planteamiento del Problema*. En línea, disponible en: <http://metodologia02.blogspot.com/2010/07/la-metodologia.html>.

Fundación Institucionalidad y Justicia, INC. - FINJUS. (2012). *2da Edición de la Constitución Comentada*. Santo Domingo.

García Arias, F. (2006). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica*. Caracas: Editorial Episteme, C.A.

Guzmán Rodríguez, B. (2012). *Escrito Sustentativo de Conclusiones al Fondo. Tierras Recurso de Apelación Principal y Total e Incidental y Parcial*. Santiago de los Caballeros.

Guzmán Ariza, F. (2009). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Comentada, Anotada y Concordada con sus Reglamentos*. Santo Domingo: Editora Judicial, S.A.

Guzmán Ariza, F. (2015). *Repertorio de la Jurisprudencia Civil, Comercial e Inmobiliaria de la República Dominicana 2001-2014*. Santo Domingo: Editora Judicial, S.R.L.

Hernández, G. (2003). *Derecho de la Responsabilidad*. Santo Domingo: Amigo del Hogar.

Hernández Sampieri, F. et al. *Metodología de Investigación*. México D.F.: Mc Grow Hill.

Jorge Blanco, S. (2004). *Introducción al Derecho*. Santo Domingo: Ediciones Capeldom.

Ley No. 1542 de Registro de Tierras. Santo Domingo: Corripio.

Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005, G.C. 10316, del 2 de abril de 2005.

Litis sobre Derechos Registrados. Nulidad de Donación, Reposición de Derechos Adquiridos, Revocación de Certificado de Título y Transferencia, Condenación de Astreinte201500143 (Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Valverde).

Litis sobre Terreno Registrado-Demanda en Nulidad de Asambleas, Nulidad de Venta y de Certificado de Título, 269-13-00298 (Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata 14 de septiembre de 2014).

Litis sobre Derechos Registrados, 269-10-00807 (Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata 29 de febrero de 2016).

Mazzeaud, H. (1976). *Derecho Civil*. Buenos Aires: Europa América.

Monción, S. (2011). *La Litis Los Incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria*. Santo Domingo: Centenario.

Navarro, A. et al. *Introducción a la Investigación de Mercados* (1997). México: McGraw-Hill.

Pérez Méndez, A. (2010). *Procedimiento Civil, Tomo II, Volumen I, Los Incidentes del Procedimiento*. Santo Domingo.

Poder Judicial Dominicano (2015). Jurisdicción Inmobiliaria. En línea, disponible en: <http://ji.gov.do/index.php/quienes-somos/historia>.

Quisbert, E. (2012). *La Constitución Política del Estado*. En línea, disponible en: <http://ermoquisbert.tripod.com/pdfs/cpe.pdf>.

Santana Polanco, V. (2011). *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Editora Corripio.

Subero Isa, J. (2010). *Tratado de Responsabilidad Civil Dominicana*. Santo Domingo: Editora Corripio, C. Por A.

Tamayo Jaramillo, J. (2007). *Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I*. Bogotá: Editorial Legis.

Tamayo Jaramillo, J. (2010). *Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I, 5ta Reimpresión*. Bogotá: Editorial Legis.

Tavares, F. (1991). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*. Santo Domingo: Editorial Tiempo, S.A.

Taváres, F. (2012). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*. Santo Domingo: Centenario.

Real Academia Española. (2016). *Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española*. En línea, disponible en: www.rae.es.

Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificado por la Resolución No.01/2016

Tunc, H. et al. (1977). *Tratado Teórico y Práctico de la Responsabilidad Civil Delictual y Contractual, Tomo I, Volumen II, Tr.* Buenos Aires: Ejea.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

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

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

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

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do