

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



**DEMORA PROCESAL EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO,  
PERÍODO PROCESAL 2004**

LAS OPINIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN SON DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE SUS AUTORES. LA UAPA COMO INSTITUCIÓN NO SE SOLIDARIZA NECESARIAMENTE CON LOS PLANTEAMIENTOS QUE AQUÍ APARECEN.

*PRESENTADO POR*

**FERNANDO MARTÍNEZ      98-0894**

**LUZ MARÍA ESCAÑO      03-1666**

*SANTIAGO DE LOS CABALLEROS*

*REPUBLICA DOMINICANA*

*FEBRERO, 2006*

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	<b>II</b>
<b>COMPENDIO</b> .....	<b>IV</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>V</b>

## **CAPÍTULO I**

### **MARCO CONTEXTUAL**

#### **DISTRITO JUDICIAL DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA DEL DEPARTAMENTO NORTE**

1.1 Ubicación geográfica del Distrito Judicial de Santiago .....	2
1.2 Tribunal de Jurisdicción Original.....	3
1.3 Jueces de Jurisdicción Original .....	6
1.4 Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.....	9
1.5 Cantidad de casos ingresados y fallados durante el periodo Procesal 2004 .....	11
Tercera Cámara de Tierras, Laboral Contencioso y Administrativo de La Suprema Corte de Justicia .....	13
1.6.1 Sentencias falladas provenientes del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte .....	13
1.6.2 Principales Incidentes Dirimidos .....	20
1.7 Tiempo promedio para fallar un proceso judicial .....	31
1.8 Sentencias Casadas.....	32

## **CAPÍTULO II**

### **REVISIÓN DE LITERATURA**

#### **DEMORA PROCESAL Y LOS INCIDENTES EN LA MATERIA INMOBILIARIA**

2.1 Demora Procesal .....	35
2.2 Reseña Histórica de los Incidentes .....	39
2.2.1 Las Excepciones en el Derecho Romano .....	39
2.2.2 La Litis Contestatio.....	40
2.2.3 Los Incidentes en el Derecho Francés.....	41

2.2.4	Evolución de los Incidentes en la República Dominicana .....	43
2.3	Nociones Generales .....	43
2.3.1	Concepto de Incidente .....	43
2.3.2	Clases de Incidentes .....	44
2.3.3	Las Excepciones.....	44
2.3.4	Los Medios de Inadmisión .....	45
2.3.5	Los Incidentes en el Procedimiento Ordinario .....	45
2.4	Los Medios de Inadmisión relacionados con la Materia Inmobiliaria .....	47
2.4.1	El carácter de orden público de los medios de inadmisión en materia inmobiliaria .....	47
2.4.2	El plazo prefijado como medio de inadmisión por ante El Tribunal de Tierras.....	48
2.4.3	La prescripción de la acción como medio de inadmisión por ante el Tribunal de Tierras .....	49
2.4.4	La Autoridad de la cosa juzgada como medio de Inadmisión.....	50
2.4.5	Algunos medios de inadmisión presentados por ante el Tribunal de Tierras no enunciados por el artículo 44 de la Ley No. 834 del 1978 .....	51
2.5	Los Medios de Excepción por ante el Tribunal de Tierras .....	57
2.5.1	Los medios de excepción mas frecuentes ante el Tribunal de Tierras .....	57
2.5.2	La no aplicación de La Fianza Judicatum Solvi por ante el Tribunal de Tierras .....	58
2.5.3	Consideraciones a si se aplica o no el medio de excepción por Litispendencia y Conexidad por ante el Tribunal de Tierras .....	59
2.6	La Incompetencia por ante el Tribunal de Tierras.....	62
2.6.1	La incompetencia absoluta .....	62
2.6.2	La incompetencia relativa .....	63
2.7	El Secuestro judicial por ante el Tribunal de Tierras .....	64
2.7.1	Competencia del Tribunal de Tierras para dictar medidas de secuestro judicial .....	64
2.7.2	Procedimiento a seguir al momento de conocer del secuestro judicial .....	65
2.8	La nueva Ley de Registro inmobiliario 108-05 .....	65
2.8.1	Análisis de los nuevos incidentes que pueden presentarse .....	67
2.8.2	Características procesales .....	72

### **CAPÍTULO III METODOLOGÍA**

#### 3.1 Tipo de Investigación

Población y Muestra .....	74
3.3 Propósitos .....	75
3.4 Preguntas de la Investigación .....	75
3.5 Diseño de la Investigación .....	76
3.6 Métodos y Técnicas .....	76
3.7 Procedimiento.....	76
3.8 Descripción de los Instrumentos de la Investigación .....	77
3.9 Validación de los Instrumentos .....	77
3.10 Procesamiento de la información.....	78

#### **CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS**

4.1 Resultados del cuestionario aplicado a abogados litigantes, abogados ayudantes de los jueces del Tribunal Superior de Tierras y Usuarios del sistema.....	81
4.2 Resultados de Entrevista aplicada a modo de cuestionario a abogados ayudantes de los jueces del Tribunal Superior de Tierras.....	92
4.3 Entrevista realizada a modo de cuestionario a los abogados litigantes ....	93
4.4 Comentario de los resultados obtenidos de entrevistas realizadas .....	94
4.5 Discusión de los Resultados .....	96

<b>CONCLUSIONES</b> .....	105
---------------------------	-----

<b>RECOMENDACIONES</b> .....	110
------------------------------	-----

<b>APÉNDICES</b> .....	114
------------------------	-----

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	122
---	-----

## COMPENDIO

La demora procesal existente en la Jurisdicción Inmobiliaria es causada por ciertos factores ligados al procedimiento y otros elementos externos. Los incidentes del procedimiento constituyen una de las causas que originan la demora procesal existente en la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Judicial de Santiago. No obstante, los mismos no son la causa principal que causan el problema. Hay otros factores como son el excesivo trabajo que llega al tribunal de tierras del Departamento Norte; el problema de la ponderación de la instancia por parte del Tribunal Superior de Tierras para luego apoderar el Tribunal de Jurisdicción Original; la falta de un sistema operativo computarizado que permita organizar los expedientes; el subdesarrollo económico y en consecuencia la falta de recursos; la sobrepoblación del tribunal de tierras del Departamento Norte que tiene en su entorno unas 14 provincias, cuya población en conjunto asciende a unos 3,249,986 habitantes, lo que constituye un 37.6% de toda la población de La república Dominicana.

Los objetivos de este estudio son: a) Determinar las principales causas que originan la demora procesal en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte en el periodo Procesal 2004; b) Identificar los principales incidentes del procedimiento que tienden a retardar los procesos judiciales en La Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte durante el periodo procesal 2004; c) Determinar otros factores externos no propios del procedimiento que influyen en el retardo de los proceso judiciales en La Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte.

Es una investigación bibliográfica, descriptiva y de campo. Bibliográfica porque incluye fuentes de información como libros, revistas y estadísticas. Es descriptiva porque la misma hace un enfoque sobre como funciona el Departamento Norte de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Este estudio se justifica, ya que los resultados del mismo constituyen una guía práctica para identificar los principales causas que originan la demora procesal en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte e identificar otros factores que influyen negativamente en el desarrollo de las audiencias en la jurisdicción inmobiliaria del Departamento Norte.

En las hipótesis planteadas son las siguientes: a) existen ciertos factores externos no ligados al procedimiento que tienden a retardar los procesos judiciales en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte; b) Los incidentes del procedimiento tienden a retardar los procesos judiciales en la jurisdicción inmobiliaria; c) Además de los incidentes relacionados con las excepciones y los medios de inadmisión, existen otros incidentes que son propios o exclusivos de los procesos que envuelven conflictos relacionados con el derecho inmobiliario.

La metodología empleada, además de analizar las sentencias evacuadas por La Suprema Corte de Justicia, provenientes de sentencias apeladas del Tribunal de Tierras del Departamento Norte; lo constituye una muestra escogida de una población de 1000 abogados litigantes, de los cuales se ha tomado una muestra de 750, lo que representa un 75% de dicha población; 2 abogados ayudantes de los jueces del Tribunal Superior de Tierras, de una población de 5 abogados ayudantes con que cuenta El Tribunal superior de Tierras. En otro orden, de una población de 1500 usuarios del sistema se ha tomado una muestra de 950, lo que representa un 63% de la población en consideración. Se ha empleado la entrevista y el cuestionario con el propósito de obtener informaciones relacionadas con el grado de intensidad con que ocurren los incidentes; así como también, ponderar otros factores que pueden influir en la obstrucción de los procesos judiciales en la Jurisdicción Inmobiliaria.

Los hallazgos del estudio revelan que el 90% de las respuestas ofrecidas por los encuestados fueron afirmativas en cuanto a la larga espera que hay que soportar para obtener una sentencia de fondo. Otros fueron de opinión de que una de las principales causas lo constituye el subdesarrollo económico que vive la nación que en muchos casos originan demoras en los servicios administrativos por falta de recursos. Otro porcentaje, estima que los incidentes son las causas principales que dan origen a la demora procesal. Un 45% cree que la lentitud del sistema es consecuencia de la sobrepoblación que tiene el tribunal de tierras del Departamento Norte, el cual tiene bajo su dependencia 14 provincias.

Existen diversas causas que originan la demora procesal. Los incidentes constituyen una de las causas; no obstante éstos no son la causa principal, hay que tomar en cuenta elementos, tanto en el orden administrativo, como en el judicial.

Para resolver el problema existente en La Jurisdicción Inmobiliaria hay que descentralizar el tribunal de tierras del Departamento Norte; hay que organizar la Jurisdicción Inmobiliaria implementando un sistema operativo computarizado para organizar los expedientes. Nombrar mas personal administrativo y judicial; el tribunal de Jurisdicción Original necesita mas independencia, hay que aumentar el presupuesto destinado a la jurisdicción inmobiliaria a fin de hacerle frente a todos los elementos adversos que tienden a crear la gran demora procesal existente.

## CONCLUSIONES

El eje central de este estudio ha sido determinar las principales causas que originan la demora procesal existente en La Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte. Se han podido encontrar ciertas variables independientes, mostrando unos indicadores que expresan que los incidentes no son la causa principal de la gran demora procesal existente.

Los resultados de la investigación indican que entre las principales causas que provocan la demora procesal existente están: el excesivo trabajo que llega al Tribunal Superior de Tierras, ya que este tiene a su cargo 14 provincias; esto lo demuestra el 55% de los encuestados al responder que la rapidez con que el Tribunal Superior de Tierras resuelve los casos administrativos es regular, mientras que el 25% lo considera malo.

La falta de personal en todas las áreas del Departamento Norte; al respecto los resultados de la investigación muestran que un 40% considera que el personal judicial y administrativo del Tribunal Superior de Tierras es insuficiente y el 30% lo considera precario. Lo que confirma que la falta del personal necesario es una causa de demora procesal. De existir un personal suficiente se aumentaría la calidad del servicio.

El problema de la ponderación de la instancia por parte del Tribunal Superior de Tierras, para luego apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original. La falta de un sistema computarizado que permita organizar los expedientes; el subdesarrollo económico y en consecuencia la falta de recursos, la poca formación profesional del personal administrativo, el 65% de los encuestados contestó que la eficiencia del personal administrativo del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte es regular y el 25% lo considera malo. Aquí se evidencia la poca formación profesional del personal administrativo.

La creación de nuevas plazas o asignaciones como: el encargado de la Unidad de Recepción de Documentos (URD), pero que no se ha nombrado un nuevo personal, sino que esta nueva plaza está siendo cubierta con el mismo personal existente, los largos envíos con hasta 3 y 4 meses de antelación.

El 50% de los usuarios respondió que la calidad del trabajo que realiza el Tribunal de Jurisdicción Original es malo y el 25% lo considera regular, confirma que la calidad del servicio al público que realiza el personal de la Jurisdicción inmobiliaria tiende a producir demora procesal.

En relación a la sobrepoblación que tiene este Departamento Norte, unas 14 provincias en su entorno resultando esta población en conjunto con un número de 3,249,986 habitantes, para un porcentaje de 37.6% con relación a la población total de La República Dominicana (ver VIII censo Población y Vivienda del año 2002), lo que indica que este departamento está superpoblado, y en consecuencia origina enormes demoras procesales.

En otro orden, hay otros departamentos de jurisdicción original que tienen a su cargo otras provincias aparte de la provincia central donde está ubicado el tribunal. Es el caso de Montecristi, que le corresponde las provincias de Dajabón y Santiago Rodríguez. Sumando el número de habitantes de estas tres provincias da un total de 232,689 habitantes. Los reclamos de este gran número de habitantes en lo relacionado con la jurisdicción inmobiliaria deben de ser dirimidos por un solo juez de jurisdicción original. El número de jueces de jurisdicción original debe de ser en función de la cantidad de habitantes de la región.

Si bien es cierto que en jurisdicciones originales, como es el caso de La Vega que tiene unos 385,101 habitantes, existen dos jueces de jurisdicción original. Si se divide esta cantidad entre dos, se obtiene un cociente de 192,550.5 habitantes por cada magistrado, por lo que dicha cifra, aún queda por

debajo de los 232,689 habitantes que tiene a su cargo el juez de jurisdicción original de Montecristi, lo que lo convierte en uno de los tribunales con mas usuarios del sistema bajo su responsabilidad.

En cuanto a las variables que fueron incluidas en este estudio y que corresponden a los medios de inadmisión y de excepción como posibles causas principales en los retardos procesales en la jurisdicción inmobiliaria; éste estudio demostró que las mismas no son absolutas y que son elementos con propiedades inconstantes. No todas las demoras procesales son causadas por la invocación en audiencia de los medios de inadmisión y de excepción. Existen otros factores externos relacionados con el sistema, tales como la falta de personal administrativo y judicial, la falta de un sistema computarizado para mejorar la información que contribuye a incrementar la demora procesal, el excesivo número de personas que reclaman resolver sus conflictos y que dependen del Tribunal de Tierras del Departamento Norte.

El 50% de los entrevistados entiende que la resolución de los trámites burocráticos del Tribunal de Jurisdicción Original es malo, el 35% lo considera regular; estos trámites corresponden al pago de impuestos, depósito de instancia, copia de documentos, consulta de archivos, entre otros. Las facilidades que ofrece la Jurisdicción Inmobiliaria son precarias en la realización de los trámites antes mencionados.

La mayoría de los entrevistados, correspondiente a un 45% considera que el procedimiento es llevado a cabo con demora, mientras que el 30% entiende que es lento; la demora procesal es un grave problema que afecta la jurisdicción inmobiliaria; en este problema hay que tomar en cuenta los trámites burocráticos, los plazos prefijados que establece la ley, el tiempo establecido para las fijaciones de audiencias y los incidentes del procedimiento

En cuanto a las hipótesis, las cuales corresponden a: a) Existen ciertos factores externos no ligados al procedimiento que tienden a retardar los procesos judiciales en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte, b) Los incidentes del procedimiento tienden a retardar los procesos judiciales en la jurisdicción inmobiliaria, c) Además de los incidentes relacionados con las excepciones y los medios de inadmisión, existen otros incidentes que son propios o exclusivos de los procesos que envuelven conflictos relacionados con el Derecho Inmobiliario. Al ser estas sometidas a unidades de análisis, observación y al considerar sus elementos lógicos; el resultado de este estudio ha permitido comprobar la veracidad de unas y el rechazo de otras.

Se ha podido comprobar que además de los incidentes existen otros factores que no forman parte del procedimiento y que originan demora procesal en la jurisdicción inmobiliaria. Que hay otros incidentes que son propios o exclusivos de los procesos que envuelven conflictos de Derecho Inmobiliario. Que el Departamento Norte está sobrepoblado y que esto origina demora procesal a causa del gran número de expedientes que se le somete.

En cuanto a los propósitos, los cuales corresponden a: a) Determinar las principales causas que originan la demora procesal en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte en el período Procesal 2004; b) Identificar los principales incidentes del procedimiento que tienden a retardar los procesos judiciales en La Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte durante el periodo procesal 2004; c) Determinar otros factores externos no propios del procedimiento que influyen en el retardo de los proceso judiciales en La Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte; con el presente estudio se han determinado cuáles son las principales causas que originan la demora procesal existente; siendo la sobrepoblación del Departamento Norte la causa principal. En lo relativo al objetivo específico “determinar factores externos no propios del procedimiento que influyen en los retardos procesales.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, Arístides. **Estudio de la Ley de Tierras**. Segunda Edición Santo Domingo. 1999
- Capitant, Henri. (s f) Vocabulario Jurídico, Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina.
- Ciprián, Rafael (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario** (Bases Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos). Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana.
- Diccionario Espasa Jurídico (1998). Fundación Tomas Moro. Madrid, España.
- Enciclopedia Dominicana (2001), Tomo 6. Santo Domingo, República Dominicana.
- Estévez Lavandier, Napoleón R. **Ley No.834 de 1978**, Comentada y Anotada en el Orden de sus Artículos, con Doctrina y Jurisprudencia Dominicana y Francesa. Primera Edición, Santo Domingo, República Dominicana.
- Pérez Méndez, Artagnán (1999) **Procedimiento Civil**, Tomo II. Quinta Edición, Santo Domingo.
- Petit, Eugene (1997) **Tratado Elemental de Derecho Romano**. Editora Dalis, Moca, República Dominicana.
- República Dominicana (2000) **Código de Procedimiento Civil Dominicano**, Editora Dalis. Moca.
- República Dominicana (1947) **Ley 1542** de Registro de Tierras.
- República Dominicana (2005) **Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de La República Dominicana**. Santo Domingo.
- Santana Polanco, Víctor (2002). **Derecho Procesal en Materia de Tierras**. Tomo I, Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana.
- Suprema Corte de Justicia (Enero, 2004). **Boletín Judicial No. 1118**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Marzo, 2004) **Boletín Judicial No. 1120**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana

- Suprema Corte de Justicia (Abril, 2004) **Boletín Judicial No. 1121**. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Mayo, 2004) **Boletín Judicial No. 1122**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Junio, 2004) **Boletín Judicial No. 1123**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Julio, 2004) **Boletín Judicial No. 1124**. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Agosto, 2004) **Boletín Judicial No. 1125**. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Septiembre, 2004) **Boletín Judicial No. 1126**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Octubre, 2004) **Boletín Judicial No. 1127**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Noviembre, 2004) **Boletín Judicial No. 1128**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (Diciembre, 2004) **Boletín Judicial No. 1129**, Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana
- Suprema Corte de Justicia (2004). Memorial Revista de la Suprema Corte de Justicia. 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)

