

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



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

**INCIDENCIA DE LA NOTA PREVENTIVA EN LOS PROCEDIMIENTOS DE
LITIS DE DERECHOS REGISTRADOS EN LA SALA I DEL TRIBUNAL DE
TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE SANTIAGO, PERÍODO 2015-
2016**

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

POR:

**GISSELLE ALTAGRACIA DUVAL HERRERA
ANNY IVELISSE CUEVAS CALDERON**

**ASESORA:
DRA. DAISY TAVERAS**

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

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I . INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes	2
1.2 Planteamiento del Problema	3
1.3 Formulación del Problema	5
1.3.1 Sistematización del Problema	5
1.4 Objetivos General	6
1.4.1 Específicos	6
1.5 Justificación	6
1.6 Delimitación del Tema	7
1.7 Limitaciones	8
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Marco Contextual	10
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	10
2.1.2 Aspectos Históricos	10
2.1.3 Aspectos Geográficos y Económicos	22
2.1.6 Aspectos Culturales	25
2.1.5 Descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	26
2.1.5.1 Tribunal Superior de Tierras	26
2.1.5.2 Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago	27
2.1.5.3 Abogado del Estado en Santiago	28
2.1.5.4 Dirección Regional de Registro de Títulos de Santiago	29
2.1.5.5 Dirección Regional de Mensuras Catastrales	29
2.1.5.6 La Secretaría de los Despachos Judiciales	30
2.2 Marco Teórico	30
2.2.1 Generalidades de la Litis	30
2.2.1.1 Concepto de Litis	30
2.2.1.2 Litis sobre Derechos Registrados	31
2.2.1.3 Causas de Litis sobre Derechos Registrados	32
2.2.1.4 Competencia en Materia de Litis sobre Derechos Registrados	33
2.2.1.5 Procedimientos para Apoderar al Tribunal en un Proceso de Litis sobre Derechos Registrados	34
2.2.1.6 Medios de Prueba en la Litis sobre Derechos Registrados	35
2.2.2 Aspectos Generales de Notas Preventivas	36
2.2.2.1 Origen de la Nota Preventiva	37
2.2.2.2 Definiciones de Nota Preventiva	38
2.2.2.3 Naturaleza Jurídica	39
2.2.2.4 Finalidad de la Anotación Preventiva	41
2.2.3 Tratamiento Jurídico establecidos para la Nota Preventiva	42
2.2.3.1 Procedimiento de Anotación	43

2.2.3.2	Formalidades para la Anotación	44
2.2.3.3	Documentación para la Anotación	46
2.2.3.4	Procedimiento para la Entrada en Registro de Títulos	47
2.2.4	Cancelación y Extinción de las Anotaciones Preventivas	48
2.2.5	Efecto jurídico de la Nota Preventiva	50
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO		
3.1	Diseño, Tipo de Investigación y Método	53
3.1.1	Diseño	53
3.1.2	Tipo de Investigación	53
3.1.3	Método	54
3.2	Técnicas e Instrumentos	54
3.3	Población y Muestra	54
3.4	Procedimiento para Recolección de Datos	56
3.5	Procedimiento para el Análisis de Datos	57
3.6	Confiability y Validez	57
CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS		
4.1	Presentación de los Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	60
4.2	Presentación de los Resultados de la Entrevista a la Registradora de Títulos	81
4.3	Presentación de los Resultados de la Entrevista Aplicada al Juez	82
4.4	Presentación Estadística de la Cantidad de Notas Preventivas	83
CAPÍTULO V. ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS		
5.1	Análisis y Discusión de los Resultados	85
	CONCLUSIONES	91
	RECOMENDACIONES	97
	BIBLIOGRAFIA	99
	APÉNDICES	102
	GLOSARIO	
	TABLA DE OPERACIONALIZACIÓN	
	INSTRUMENTOS	
	CERTIFICACIONES	

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1. Edad	60
Tabla No. 2. Sexo	61
Tabla No. 3. Tiempo tiene en el ejercicio	62
Tabla No. 4. Área del Derecho que ejerce	63
Tabla No. 5. Ha llevado casos referente a litis sobre derechos registrados por ante la Sala 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, en el período 2015-2016	64
Tabla No. 6. Cantidad de notas preventivas fueron solicitadas por el Tribunal ante la Oficina de Registro de Títulos	65
Tabla No. 7. Cuántas fueron aceptadas por Registro de Título del Departamento de Santiago	66
Tabla No. 8. Les fueron devueltas por Registro de Título del Departamento de Santiago notas preventivas	67
Tabla No. 9. Cantidad de notas preventivas que fueron devueltas	68
Tabla No. 10. Cumple con el procedimiento para inscripción de solicitud de nota preventiva producto de una litis de derecho registrado ante la sala 1 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago	69
Tabla No. 11. Se cumple con las formalidades para solicitar la inscripción de nota preventiva producto de una litis de derecho registrado ante la sala 1 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago	70
Tabla No. 12. Plazo establecido por la Ley 108-05, para la solicitud de Nota Preventiva en el procedimiento de litis de derecho registrado en la Sala 1 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago	71
Tabla No. 13. Documentos que se toman en cuenta para interponer una nota preventiva	72
Tabla No. 14. Tipos de litis sobre derechos registrados que generan la nota preventiva ante el Registrador de Título	73
Tabla No. 15. Se cumplen las formalidades para la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derecho registrado en Registro de Títulos del Departamento de Santiago	74
Tabla No. 16. Se cumplen los plazos establecidos para la inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el	75

Registro de Título del Departamento de Santiago	
Tabla No. 17. El tribunal aporta la documentación requerida para la inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago	76
Tabla No. 18. El registrador se pronuncia en el tiempo hábil en la inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago	77
Tabla No. 19. Considera que la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados protege el derecho de propiedad	78
Tabla No. 20. La inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados limita el derecho de propiedad	79
Tabla No. 21. En qué medida el registro de notas preventivas crea oposición para acceder al mercado hipotecario	80

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Edad	60
Gráfico No. 2. Sexo	61
Gráfico No. 3. Tiempo tiene en el ejercicio	62
Gráfico No. 4. Área del Derecho que ejerce	63
Gráfico No. 5. Ha llevado casos referente a litis sobre derechos registrados por ante la Sala 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, en el período 2015-2016	64
Gráfico No. 6. Cantidad de notas preventivas fueron solicitadas por el Tribunal ante la Oficina de Registro de Títulos	65
Gráfico No. 7. Cuántas fueron aceptadas por Registro de Título del Departamento de Santiago	66
Gráfico No. 8. Les fueron devueltas por Registro de Título del Departamento de Santiago notas preventivas	67
Gráfico No. 9. Cantidad de notas preventivas que fueron devueltas	68
Gráfico No. 10. Cumple con el procedimiento para inscripción de solicitud de nota preventiva producto de una litis de derecho registrado ante la sala 1 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago	69
Gráfico No. 11. Se cumple con las formalidades para solicitar la inscripción de nota preventiva producto de una litis de derecho registrado ante la sala 1 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago	70
Gráfico No. 12. Plazo establecido por la Ley 108-05, para la solicitud de Nota Preventiva en el procedimiento de litis de derecho registrado en la Sala 1 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Santiago	71
Gráfico No. 13. Documentos que se toman en cuenta para interponer una nota preventiva	72
Gráfico No. 14. Tipos de litis sobre derechos registrados que generan la nota preventiva ante el Registrador de Título	73
Gráfico No. 15. Se cumplen las formalidades para la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derecho registrado en Registro de Títulos del Departamento de Santiago	74
Gráfico No. 16. Se cumplen los plazos establecidos para la inscripción	

de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago	75
Gráfico No. 17. El tribunal aporta la documentación requerida para la inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago	76
Gráfico No. 18. El registrador se pronuncia en el tiempo hábil en la inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago	77
Gráfico No. 19. Considera que la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados protege el derecho de propiedad	78
Gráfico No. 20. La inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados limita el derecho de propiedad	79
Gráfico No. 21. En qué medida el registro de notas preventivas crea oposición para acceder al mercado hipotecario	80

COMPENDIO

La presente investigación está enfocada en la incidencia de la nota preventiva en los procedimientos de litis de derechos registrados en la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, período 2015 a 2016. El artículo 135 de Reglamento de los Tribunales de Tierras consagra que las notas preventivas, que en la práctica se le llama oposición, son como consecuencia de la litis sobre derecho registrado; cuando hay una demanda en la jurisdicción inmobiliaria automáticamente hay una nota preventiva, pero resulta que hay acciones en demanda en la jurisdicción inmobiliaria que no son una verdadera litis sobre derecho registrado porque no cuestionan el derecho de propiedad, sin embargo en la Jurisdicción Inmobiliaria como ya hay una demanda ordenan inscribir la nota preventiva, lo que provoca un bloqueo en el inmueble que lo saca del mercado comercial porque nadie va a prestar ni a comprar con una nota preventiva y por tanto secciona el derecho de propiedad.

La revisión por causa de fraude, el desalojo judicial y la solicitud de transferencias o ejecución de convención, son acciones que automáticamente producen una nota preventiva y, sin embargo, no constituyen una litis, ejemplo es el registro de mejora judicial, sigue el procedimiento de la litis pero no es una verdadera litis sobre derecho registrado porque no se está persiguiendo modificar un derecho en registro de título, también está el desalojo judicial, este no persigue registrar ni modificar un derecho y sin embargo, se traba una nota preventiva; la demanda en rescisión del contrato del agrimensor es otro ejemplo, por tanto el propietario del inmueble podría demandar en daños y perjuicio al generador de esa nota preventiva por estar violentando el derecho de propiedad que es un derecho fundamental que establecido en el artículo 51 de la Constitución Dominicana y que le está limitando la atribuciones de la propiedad que es la disposición de ella.

Al incoar una litis sobre derechos registrados ante la Jurisdicción Inmobiliaria, se generan anotaciones preventivas con el propósito de salvaguardar los derechos de los terceros y en cumplimiento del principio de publicidad; sin embargo, la gran cantidad de oficios evacuados por la Sala I del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago provoca obstáculos para su inscripción ante el Registro de Títulos de Santiago.

La mala ejecución del procedimiento establecido en la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, al momento de realizar la solicitud para inscribir una nota preventiva, está causando que no se haga la distinción de lugar, si es o no, una litis sobre derechos registrados, ya que al ser un proceso automático se envían a Registro de Títulos todos los procesos que entran al tribunal sin previa depuración.

Esta situación está causando que la mayoría de esas notas preventivas, sean imprecisas, es decir que se soliciten en base a procesos que no constituyen litis sobre derechos registrados, lo que trae como consecuencias que el Registrador de Título tenga que indagar el origen de las mismas y a quien o quienes afecta en sus derechos; es decir, ejerciendo funciones más allá de las establecidas en las leyes.

De continuar la situación antes planteada, seguirán los obstáculos para la buena administración de la justicia en materia inmobiliaria, ya que las labores tanto de la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago como del Registrador de Títulos se verá afectada con el cumulo de trabajo innecesariamente.

El objetivo general planteado fue: Determinar la incidencia de la nota preventiva producto de los procedimientos de litis de derecho registrado por ante la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Santiago, período 2015 - 2016.

Los objetivos específicos buscan:

1. Determinar la cantidad de nota preventiva en los procedimientos de una litis de derecho registrado que ha solicitado la jueza de la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Santiago a Registro de Título de Santiago, período enero 2015 – enero 2016.
2. Identificar los tipos de litis sobre derechos registrados incoados ante la Sala I del Tribunal de Jurisdicción Original que genera la nota preventiva ante el Registrador de Títulos de Santiago.

3. Determinar el tratamiento jurídico que se le da a inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados en el Registro de Títulos de Santiago.
4. Verificar en qué medida se cumple el procedimiento para la inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título de Santiago.
5. Identificar el efecto jurídico de la nota preventiva en la litis de derechos registrados en materia inmobiliaria.

Esta investigación fue realizada en el municipio de Santiago de los Caballeros, el cual fue fundado en el año 1495, tres años después del descubrimiento de la isla, en la sección de Jacagua, llamada hoy pueblo viejo. Los primeros pobladores de la ciudad fueron treinta caballeros de la orden española de Santiago, el Mayor.

La provincia de Santiago se encuentra en el centro del país, fuera de las costas. Su posición geográfica ha contribuido a que su principal centro urbano, Santiago de los Caballeros, ósea reconocida como la Ciudad Corazón. Las coordenadas provinciales son 19° 25' latitud norte y 70° 55' longitud oeste. Santiago se halla dentro del Valle del Cibao, que es una de las principales regiones dominicanas.

El Valle del Cibao atraviesa una parte importante del territorio dominicano, desde la provincia de Monte Cristi, en el Noroeste, hasta la provincia de Samaná, en el Noreste. Se despliega a lo largo de las dos cordilleras más extensas del país, la Central y la Septentrional. El valle de tiene una longitud de 228 kilómetros y su anchura varía entre los 15 y 45 kilómetros. En el Cibao se perciben dos zonas caracterizadas por su vegetación. En la provincia de Santiago se halla el límite de esta demarcación. Hacia el Oeste se denomina Valle Occidental o de Santiago y, al Este, Valle de la Vega Real.

En el primero escasean las lluvias y predomina el bosque seco, mientras que en el segundo estas son abundantes, siendo su vegetación de bosque húmedo. Dos ríos riegan las tierras de ambos sectores del Valle del Cibao: hacia el Oeste el Yaque del Norte, y hacia el Este, el Yuna.

En el marco teórico se analiza todo lo concerniente a litis sobre derechos registrados y la nota preventiva. Una litis es el proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria en relación con derecho registrado. (Art. 208, Ley 108-05)

Para Cedeño, V., (2006, p. 45), “la litis debe ser entendida como la disputa que da materia a un Juicio. La litis es un conjunto de intereses calificados por las pretensiones de uno de los interesados y por la resistencia del otro”. Es la llave que abre la puerta al proceso, para que haya litis hay que tener pretensiones. La litis es aquella demanda que pone en juego el derecho de propiedad inmobiliaria o algún derecho real, accesorio registrado.

Según expresa el artículo 28 de la Ley 108-05, la litis sobre derechos registrados es: “El proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria en relación con derecho registrado”. La cita anterior da a entender que los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de la litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley y sus reglamentos.

En este sentido, Monción, S. (2011, p. 44) afirma que el registro, es el acto por el cual se expide un certificado de título que acredita la existencia del derecho. Asimismo, el artículo 6 de la Ley 108-05, estipula que se reputa registrado un terreno cuando se ha transcrito in extenso el Decreto de Registro en el libro correspondiente en el Registro de Título.

Las causas que pueden producir los distintos tipos de litis sobre derechos registrados son muchas y variadas.

Pero como principio general se puede afirmar que la litis sobre derechos registrados pueden ser causadas por cualquier situación jurídica, surgida con posterioridad al registro de los derechos inmobiliarios, que puedan legalmente afectar, cuestionar o poner en juego esos derechos”. (Ciprián, R., 2010, p. 790).

Monción, S. (2011, p. 47), hace una clasificación de los principales hechos o actos considerados litis sobre derechos registrados, estableciendo los siguientes:

- Nulidad de acto de venta.
- Demanda en nulidad de resolución de herederos.
- Nulidad de hipoteca convencional.
- Radiación de la inscripción de la hipoteca judicial.
- Nulidad en dación en pago.
- Nulidad de un poder.
- Nulidad del decreto por el Presidente de la República declarando de utilidad pública.
- Nulidad del privilegio del vendedor no pagado.
- Nulidad de contrato de permuta.
- Nulidad de arrendamiento.
- Nulidad de testamento.
- Nulidad de deslinde.
- Diferencia entre condóminos de áreas comunes.

Las anotaciones preventivas, son vistas por el Reglamento General de Registro de Títulos, como oposiciones en el asiento registral, estableciendo el artículo 103 de dicho reglamento que: “es la consignación que se practica en los registros, como consecuencia de la ejecución de documentos aptos para constituir, transmitir, modificar, declarar o extinguir derechos reales, cargas o gravámenes que recaen sobre un inmueble”.

Según Cedeño, V. (2006, p. 157) la nota preventiva es “la constatación escrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros de Registro para que surtan los efectos procedentes”, que se producen después de la calificación.

Para Gómez, W. (2007, p. 63) “es la que tiene lugar cuando se anota provisionalmente una advertencia relacionada con una situación que afecta un derecho registral”. Como en el derecho dominicano, en el derecho venezolano, la anotación preventiva es un asiento provisional que se practica en el Libro de Inscripciones o en el sistema automatizado del Registro para dejar constancia de la existencia de una demanda relativa a la propiedad o a un derecho real inmobiliario de una medida cautelar o ejecutiva sobre un determinado bien inmueble.

Para Monción, S. (2011, p. 54) con la Ley No. 108-05 la nota preventiva es automática, surge como consecuencia de la litis, una vez la parte demandante deposita en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el acto de alguacil que prueba haberle notificado la demanda al demandado, el Juez o Tribunal informará al Registro de Títulos correspondiente, que trabe la nota preventiva y así evitar de que el inmueble en litis se distraiga, también se le informará a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para que tome las medidas pertinentes del Reglamento de los Tribunales.

La Ley 108-05 no establece un procedimiento específico, sin embargo, en la práctica el Registro solicita los documentos que prueben que realmente existe el apoderamiento del Tribunal de la demanda. Habitualmente se solicita a Registro de Títulos de dos maneras:

- 1) Mediante una instancia motivada a tales efectos, anexándole una copia de la demanda certificada por el alguacil;
- 2) Mediante notificación de acto de alguacil a Registro de Títulos, anexándole una copia de la demanda certificada por el alguacil.

Según Monción, S. (2011, p.54), el tribunal apoderado de la demanda, una vez recibe el acto de alguacil por el cual se notificó la demanda a la otra parte, no debe tener dilación e inmediatamente comunicarle al registro de títulos la existencia de la referida demanda para evitar la distracción de inmueble, el juez no debe analizar si la demanda es seria o no, en caso de que no lo sea, el

demandado tiene las herramientas que le acuerda el artículo 31 de la ley de Registro Inmobiliario respecto de la demanda reconvenzional; si el juez dilata esa medida que la ley pone a su cargo podría dar tiempo para que el demandado hipoteque o venda el inmueble y hasta puede pensarse que la demora fue a propósito, por esa razón, para evitar esas presunciones debe cumplir cabalmente con su responsabilidad.

Según Monción, S. (2011, 54) no hay un plazo establecido para la solicitud de la nota preventiva, ya que automáticamente cuando se deposita en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original el acto de alguacil con la demanda, el Juez o Tribunal informará al Registro de Títulos correspondiente.

En este sentido, el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales pone a cargo del Tribunal apoderado la gestión de la anotación estableciendo:

- 1) Una vez la parte demandante deposita en el Tribunal el acto de alguacil que pruebe haberle notificado la demanda al demandado, el Juez o Tribunal informará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente la existencia de la misma.
- 2) El Registro de Títulos correspondiente anotará un asiento sobre el inmueble involucrado en el que se hará constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho Tribunal.

El Registrador de Títulos deberá primeramente como con todos los actos que recibe según lo establece el artículo 41 del Reglamento de Registro de Títulos, asentar la recepción del oficio emitido por el juez o Tribunal a fin de realizar la anotación, en un libro diario o en el sistema automatizado, si cuenta con ello, de manera cronológica e individual, haciendo constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, el acto a asentar, la naturaleza de la actuación solicitada, la hora y la fecha de ingreso y el número de expediente.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Con relación a la cantidad de notas preventivas que fueron solicitadas por la Sala 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período enero 2015, enero 2016, tanto el Juez, como la Registradora opinan que en el período analizado se solicitaron y se recibieron 230 notas preventivas, las cuales fueron aceptadas para inscripción de notas preventivas 205 y rechazadas 25. Respecto al tratamiento jurídico, según el Juez el procedimiento para inscripción de solicitud de nota preventiva producto de una litis de derecho registrado, comienza con una demanda y posteriormente notificarla mediante acto de alguacil, el Tribunal le comunica a la Registradora de Títulos, que se inició una litis a los fines de que se haga la nota preventiva en el inmueble en litis.

Este procedimiento se acompaña de las pruebas de la notificación de la demanda por acto de alguacil al demandado. Para esto no hay plazo establecido, ya que el único requisito es la previa notificación de la demanda. Para el Juez, la demanda y el acto de alguacil con que fue notificada son los documentos que se toman en cuenta para interponer una nota preventiva.

Sin embargo, la Registradora no coincide, en cuanto al procedimiento establecido con el Juez, ya que dice que es el Tribunal quien notifica la nota preventiva, pero si se trata de demanda por la vía civil, es a solicitud de parte, anexándole los documentos de lugar. También establece que es entre 15 y 30 días, cuando el Juez dice que no hay un plazo establecido.

Para el Juez, todas aquellas litis que van encaminadas a la notificación de un derecho en registro de títulos, generan la nota preventiva ante el Registrador de Títulos. La Registradora considera que los tipos de litis sobre derechos registrados que con mayor frecuencia generan la nota preventiva ante el Registrador de Título, son aquellas que discuten el derecho de propiedad.

El Juez y la Registradora expresan que siempre se cumplen las formalidades para la inscripción de la nota preventiva producto de una litis sobre derecho registrado en Registro de Títulos de Santiago.

Además, expresa que casi siempre el tribunal aporta la documentación requerida para la inscripción de la nota preventiva. Asimismo, considera que en tiempo razonable el Registrador inscribe la nota preventiva.

Los abogados encuestados, coinciden con lo anterior, ya que el 39% dice que siempre se cumplen las formalidades para la inscripción de la nota preventiva, el 34% establece que casi siempre se cumple, mientras el 27% señaló que se cumple a veces.

En este sentido, para el Juez la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados protege el derecho de propiedad, ya que evita la distracción u ocultamiento del inmueble. Además, limita el derecho de propiedad en cuanto a sus atributos.

Asimismo, considera que la oposición avisa a los terceros adquirentes que hay una litis pendiente de resolver y, obviamente, crea un obstáculo para el mercado comercial.

La Registradora, considera que la inscripción de la nota preventiva producto de una litis sobre derechos registrados limita el derecho de propiedad, ya que el crédito hipotecario se ve afectado igual que las transacciones. Expresa que, aunque el registro de notas preventivas no crea oposición para acceder al mercado hipotecario, los acreedores no corren con el riesgo de la litis.

CONCLUSIONES

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

Con relación al objetivo específico no. 1. **Determinar la cantidad de nota preventiva en los procedimientos de una litis de derecho registrado ha solicitado la jueza de la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Santiago a Registro de Título del Departamento de Santiago, período 2015 - 2016**, se concluye lo siguiente:

Con reacción a la cantidad de notas preventivas fueron solicitadas por la Sala 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período enero 2015, enero 2016, tanto el Juez, como la Registradora establecen que en el período analizado se solicitaron y se recibieron 230 notas preventivas, las cuales fueron aceptadas para inscripción de notas preventivas 205 y rechazadas 25.

Por su lado, de los abogados que han participado en los procesos de litis, en el 65% se han solicitado de 1 a 5 notas preventivas, mientras que 26% dice que fueron de 6 a 10 y 4% de 11 a 15 y 16 o más respectivamente.

De los resultados anteriores se concluye que han sido 230 la cantidad de nota preventiva en los procedimientos de una litis de derecho registrado que ha solicitado la jueza de la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Santiago a Registro de Título del Departamento de Santiago.

Con relación al objetivo específico no. 2: **Identificar los tipos de litis sobre derechos registrados incoados ante la Sala I del Tribunal de Jurisdicción Original que genera la nota preventiva ante el Registrador de Títulos de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, para el Juez, todas aquellas litis que van encaminadas a la notificación de un derecho en registro de títulos, generan la nota preventiva

ante el Registrador de Títulos. La Registradora considera que los tipos de litis sobre derechos registrados que con mayor frecuencia generan la nota preventiva ante el Registrador de Título, son aquellas que discuten el derecho de propiedad.

Según el 88% de los abogados los tipos de litis sobre derechos registrados que generan la nota preventiva ante el Registrador de Título, son: la revisión por causa de fraude, desalojo judicial y la solicitud de transferencia, 15% señaló solo la revisión por causa de fraude, 5% la solicitud de transferencia, otro 5% otros y el 2% el desalojo judicial.

Los datos anteriores reflejan que los tipos de litis sobre derechos registrados que generan la nota preventiva ante el Registrador de Títulos, son aquellos que cuestionan el derecho de propiedad y otras acciones que sin ser litis también general la inscripción de dichas notas.

Con relación al objetivo específico no. 3. **Determinar el tratamiento jurídico que se le da a inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Respecto al tratamiento jurídico, según el Juez el procedimiento para inscripción de solicitud de nota preventiva producto de una litis de derecho registrado, comienza con una demanda y posteriormente notificarla mediante acto de alguacil, el Tribunal le comunica a la Registradora de Títulos, que se inició una litis a los fines de que se haga la nota preventiva en el inmueble en litis.

Este procedimiento se acompaña de las pruebas de la notificación de la demanda por acto de alguacil al demandado. Para esto no hay plazo establecido, ya que el único requisito es la previa notificación de la demanda. Para el Juez, la demanda y el acto de alguacil con que fue notificada son los documentos que se toman en cuenta para interponer una nota preventiva.

Sin embargo, la Registradora no coincide, en cuanto al procedimiento establecido con el Juez, ya que dice que es el Tribunal quien notifica la nota preventiva, pero si se trata de demanda por la vía civil, es a solicitud de parte, anexándole los documentos de lugar. También establece que es entre 15 y 30 días, cuando el Juez dice que no hay un plazo establecido.

Los datos anteriores expresan que hay ciertas diferencias entre el Juez, La Registradora y los abogados en cuanto al tratamiento jurídico para las notas preventivas, sobre todo en el plazo establecido.

En cuanto a los abogados, se visualiza en sus respuestas desconocimiento en este sentido, ya que el 49% dice que es de 30 días el plazo establecido por la Ley 108-05, para la solicitud de Nota Preventiva en el procedimiento de litis de derecho registrado, 22% dice que es de 10 días, 27% escogió la opción otros y el 2% dice que es un mes. Por otra parte, el 63% dice que una instancia motivada, conjuntamente con la copia de la demanda en litis, son los documentos que se toman en cuenta para interponer una nota preventiva, 20% establece que solo se necesita una instancia motivada y el 15% que solo es la copia de la demanda en litis.

De los datos anteriores se infiere que, al no establecerse en la ley 108-05, ningún procedimiento para la inscripción de la nota preventiva, no obstante, el tratamiento jurídico se ha venido realizando tomando en cuenta los documentos que prueban que hay una litis sobre derechos registrado, los cuales son analizados por el Registro de Títulos, quien decide si procede o no la inscripción de la nota, en un plazo que no está establecido. Esto, al no estar establecido ha creado diferencias entre el Juez, La Registradora, mientras que crea confusión y desconocimiento en los abogados.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Verificar en qué medida se cumple el procedimiento para la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago**, se concluye lo siguiente:

El Juez y la Registradora expresan que siempre se cumplen las formalidades para la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derecho registrado en Registro de títulos del Departamento de Santiago. Además, expresa que casi siempre el tribunal aporta la documentación requerida para la inscripción de la nota preventiva. Asimismo, considera que en tiempo razonable el Registrador inscribe la nota preventiva.

Los abogados encuestados, coinciden con lo anterior, ya que el 39% dice que siempre se cumplen las formalidades para la inscripción de la nota preventiva, el 34% establecen que casi siempre se cumple, mientras el 27% señaló que se cumple a veces.

Según los datos anteriores se cumple el procedimiento para la inscripción de la nota preventiva productos de una litis de derechos registrados en el Registro de Título del Departamento de Santiago.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Identificar el efecto jurídico de la nota preventiva en la litis de derechos registrados en materia inmobiliaria**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, para el Juez la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados protege el derecho de propiedad, ya que evita la distracción u ocultamiento del inmueble. Además, limita el derecho de propiedad en cuanto a sus atributos. Asimismo, considera que la oposición avisa a los terceros adquirentes que hay una litis pendiente de resolver y obviamente crea un obstáculo para el mercado comercial.

La Registradora, considera que la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos registrados limita el derecho de propiedad, ya que el crédito hipotecario se ve afectado igual que las transacciones. Expresa que, aunque el registro de notas preventivas no crea oposición para acceder al mercado hipotecario, los acreedores no corren con el riesgo de la litis.

Los abogados comparten este mismo sentir, ya que el 68% dicen que siempre la inscripción de la nota preventiva producto de una litis de derechos

registrados protege el derecho de propiedad, 12% casi siempre, otro 12% a veces y el 7% nunca. De los datos anteriores se identifica que, como efecto jurídico, nota preventiva en la litis de derechos registrados en materia inmobiliaria, protege el derecho de propiedad, lo limita y crea un obstáculo para el mercado comercial.

Con relación al objetivo general: **Determinar la incidencia de la nota preventiva productos de los procedimientos de litis de derecho registrado por ante la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Santiago, período enero 2015 - enero 2016**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, se ha analizado que al no establecerse en la ley 108-05, ningún procedimiento para la inscripción de la nota preventiva, no obstante, el tratamiento jurídico se ha venido realizando tomando en cuenta los documentos que prueban que hay una litis sobre derechos registrado, los cuales son analizados por el Registro de Títulos, quien decide si procede o no la inscripción de la nota, en un plazo que no está establecido. Esto al no estar establecido ha creado diferencias entre el Juez, la Registradora, mientras que crea confusión y desconocimiento en los abogados.

Se ha determinado que la anotación preventiva tiene como efecto jurídico la protección del derecho de propiedad y aunque no coloca al bien o derecho inmobiliario fuera del comercio, lo limita, ya que crea una advertencia a los terceros de que ese derecho está en fase de cuestionamiento, y que está sujeto a las contingencias del juicio.

Finalmente, se ha determinado que los abogados muestran desconocimiento en cuanto a las formalidades para la inscripción de notas preventivas, pero en este punto debe señalarse que dicho desconocimiento podría obedecer a que legalmente no se encuentran establecido en la ley ni en el reglamento de Registro de Títulos el procedimiento a seguir, además que existe diferencia entre el Juez y la Registradora de Títulos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (1986) *Estudio de la Ley de Tierras*. 2da. Edición. Santo Domingo: Editorial Tiempo, S. A.
- Barba, A. y Solís, P. (1997). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.
- Bircann, L. (1991). *A la Luz del Derecho. República Dominicana*: Santiago: Ediciones de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.
- Campillo, J. (1989) *Santiago de los Caballeros: imperecedero legado hispano-colombino*. Santiago de los Caballeros: UCMM.
- Cedeño, V., (2006). *Derecho Registral y Jurisdicción Inmobiliaria*. 1era. Edición. Santo Domingo, R. D.: Librería Jurídica Virtual y Ediciones Jurídicas.
- Ciprián, R. (2003). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo, Centenario.
- Ciprián, R. (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario: Bases Constitucionales y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos*. Adaptada a la Ley 108-05. 2da. Edición, Volumen II, Editora Alfa y Omega, Santo Domingo, República Dominicana.
- Diez, L. (1998). *Introducción al estudio sistemático de las providencias cautelares*, Argentina: Ediciones Jurídicas Cuyo.
- Dobal, C. (1977). *Antigüedades, arte y tradición en Santiago de los Caballeros*. Santiago de los Caballeros, UCMM.
- Durán, J (1997). *Litis sobre derechos registrados y anotaciones preventivas o precautorias (Oposiciones). Inconvenientes creados por oposiciones temerarias e improcedentes*. Tesis. Santiago de los Caballeros: PUCMM.
- Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana, Tomo 4*. (2003) Santo Domingo: Eduprogreso.
- Gómez, W. (2007). *Derecho Inmobiliario Registral*. 3era Edición. República Dominicana: Editorial Claridad.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2003).

Metodología de la investigación. México: McGraw-Hill.

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

Lazzari, E. (2000). *Medidas Cautelares*. Editorial Platense, La Plata.

Monción, Segundo E. (2011), *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia*. Santo Domingo: Omnimedia.

Montes, A. (1974) *La anotación preventiva de Demanda como manifestación de la Justicia Preventiva en el Sistema de Medidas Cautelares*. Navarra, Pamplona: Ediciones Universidad de Navarra.

Peña, B. (1999). *Manual Derechos Reales. Derechos Hipotecarios*. Tomo II. 3ra Edición. Madrid, España

República Dominicana (2010). *Constitución de la República Dominicana*.

República Dominicana. (2005). *Ley No, 108-05 del 23 de marzo de 2005 sobre Registro Inmobiliario*. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Manatí.

República Dominicana. (2005). *Reglamento para la Aplicación de la Ley 108-05*. Santiago de los Caballeros: Manatí.

República Dominicana. (2006). *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Manatí.

República Dominicana. (2006). *Reglamento General de Registro de Títulos*. Santo Domingo: Manatí.

Rosa, D. & Minaya, R. (2011). *Situación Jurídica de la Anotación Preventiva en el Registro de Títulos de Santiago, en el período noviembre 2009 - noviembre 2011. Con el objetivo de Analizar la situación Jurídica de la Anotación Preventiva en el Registro de Títulos de Santiago, noviembre 2009– noviembre, 2011*". Tesis. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Roca, S. (1968). *Derecho Hipotecario*. Tomo II. Barcelona: Bosch Casa Editorial, S. A.

Urdaneta, E. (2006). *Estudio de Derecho Inmobiliario-Registral*. Caracas: Impresos Minipres, C. por A.

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