

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POST GRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS EN EL DISTRITO
CATASTRAL No. 7 DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA DE
SAMANA DURANTE EL PERIODO 2007-2008.**

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

POR:

DAMIÁN TAVERAS DIFÓ
CÉSAR AMIRES HENRÍQUEZ

Santiago de los Caballeros
República Dominicana
Agosto, 2008

ÍNDICE GENERAL

Pág.

DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	II
LISTA DE GRÁFICO	III
LISTA DE TABLAS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes	2
1.2 Planteamiento del problema, formulación del problema y sub problemas	5
1.3 Justificación	9
1.4 Objetivo General y Objetivos Específicos	10
1.5 Delimitación	10
1.6 Aspectos Generales sobre Samaná	11
1.7 Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Samaná	14
CAPÍTULO II	
ASPECTOS GENERALES SOBRE LITIS DE DERECHOS REGISTRADOS	
2.1 Derecho Registrado	18
2.1.1 Concepto	19
2.2 Litis Sobre Derechos Registrados	19
2.2.1 Diferencia entre Litis sobre Derechos y Derechos Registrados	21
2.2.2 Conceptualización	21
2.2.3 Causas de la litis de derecho registrado	23
2.2.4 Desarrollo de las litis por causa de adjudicación por una sentencia emanada de un Tribunal de Derecho común	25
2.2.5 El desalojo Judicial de inmuebles registrados, como causa de litis	25
2.3 Competencia para Conocer las Litis Sobre Derechos Registrados	26
2.3.1 Rol del Juez en Materia de Tierras	27
2.3.2 Procedimiento a seguir en una litis sobre derechos registrados	28
2.3.3 Las Medidas en la Litis Sobre Derechos Registrados	31
2.4 Los Medios de Prueba La Prueba	32
2.4.1 Poder del Juez en cuanto a la Prueba	33
2.4.2 Tipos de prueba	34
2.4.3 Valor probatorio de las Pruebas en el Documento	36
CAPÍTULO III	
MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Operacionalización de las variables	41
3.2 Diseño de la investigación	41
3.3 Tipo de Investigación	42
3.4 Método de la investigación	42
3.5 Universo y Muestra	43
3.6 Técnica e instrumento a usar para la recolección de datos	43
3.7 Procedimiento para la recolección de datos	44
3.8 Proceso para el análisis de los datos	45
3.9 Validez y confiabilidad	45

**CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

4.1 Resultados de los datos obtenidos con los sujetos informantes	47
4.2 Entrevista al juez	56
4.3 Resultados del análisis de las sentencias	57

**CAPÍTULO V
DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

CONCLUSIONES	70
RECOMENDACIONES	78
BIBLIOGRAFÍA	80
APÉNDICES	83

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1 Ha tenido litis sobre Derechos Registrado con la Ley 108-05	47
Gráfico No.2 Cuales casos se le han presentado	48
Gráfico No.3 Tiene dominio en materia de litis sobre derechos registrados en cuanto al procedimiento que deben cumplirse en una litis	49
Gráfico No.4 Cual es el nivel de conocimiento que tiene usted sobre la ley 108-05	50
Gráfico No.5 Cuales son las principales causas que dan origen a una litis en el Distrito Catastral No. 7 del Distrito Catastral de Samaná	51
Gráfico No.6 Cuales son las principales causas que resultan de una sentencia de litis sobre derechos registrados	52
Gráfico No.7 Se adjudica derecho en la litis de los casos que ha manejado en el Distrito Catastral de Samaná	53
Gráfico No.8 Ha perdido algunos de sus clientes derechos en el Distrito Catastral No. 7 de Samaná	54
Gráfico No.9 Cual de estos medios de pruebas ha utilizado en los casos llevados en el Distrito catastral No. 7 de Samaná	55

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1 Ha tenido Litis sobre Derechos Registrado con la Ley 108-05	47
Tabla No. 2 Cuales casos se le han presentado	48
Tabla No. 3 Tiene dominio en materia de litis sobre derechos registrados en cuanto al procedimiento que deben cumplirse en una litis	49
Tabla No. 4 Cual es el nivel de conocimiento que tiene usted sobre la ley 108-05	50
Tabla No. 5 Cuales son las principales causas que dan origen a una litis en el Distrito Catastral No. 7 del Distrito Catastral de Samaná	51
Tabla No. 6 Cuales son las principales causas que resultan de una sentencia de litis sobre derechos registrados	52
Tabla No. 7 Se adjudica derecho en la litis de los casos que usted ha manejado en el Distrito Catastral de Samaná	53
Tabla No. 8 Ha perdido algunos de sus clientes derechos en el Distrito Catastral No. 7 de Samaná	54
Tabla No. 9 Cual de estos medios de pruebas ha utilizado en los casos llevados en el Distrito catastral No. 7 de Samaná	55

COMEPENDIO

El tema objeto de esta investigación es litis sobre derechos registrados y la misma se refiere a la controversia originada entre las partes respecto de inmuebles o algún derecho real accesorio que han sido objeto de registro o adjudicados definitivamente. Los efectos que pueden dar origen a una litis varían dependiendo de cualquier situación jurídica que pueda surgir con posterioridad al registro de los derechos inmobiliarios, que legalmente afecte, cuestione o ponga en juego esos derechos. El tribunal competente para conocer y decidir las litis sobre derechos registrados es el Tribunal de Tierras, compuesto por los Tribunales de Jurisdicción Original.

Al tratar el tema de Derecho Registrado, se pretende que el lector tenga una idea acabada, de lo que se quiere decir cada vez que se refiera a Derecho Registrado en el presente trabajo, expresión compuesta por las palabras Derecho que viene del latín directus (directo, enderezar alinear), en cuanto a lo jurídico significa, facultad, legítimo o justo y Registrado, que viene del verbo Registrar, que significa examinar cuidadosamente, anotar, inscribir, transcribir literalmente, Registrado es inscrito, examinado, anotado según el diccionario Jurídico Elemental.

Biaggi, Alfredo (2002, p. 379) se considera un derecho registrado las prerrogativas que tiene una persona sobre cosas materiales que han sido objeto de un registro ante las jurisdicciones correspondientes. La ley es clara al plantear que es requisito primordial para que un derecho se considere registrado que el mismo se haga ante el Oficial designado por la ley, en este caso ante la Oficina del Registrador de Títulos.

El Tema sobre Litis de Derechos Registrados en el Distrito Catastral. No.7 de Samaná, permite aclarar aspectos generales del Derecho que en la práctica se aplican con más regularidad en la jurisdicción inmobiliaria como es el caso de las Litis.

Lo primero que se debe aclarar es que la palabra Litis de acuerdo al diccionario Jurídico Elemental significa: Pleito, causa, juicio, esta voz latina se conserva como tecnicismo jurídico, para reconocer cuando existe un enfrentamiento entre dos o más personas o partes antagónicas, que tratan de imponer su criterio, su verdad o razón ante un arbitro o mediador que después de escuchar las partes valora sus planteamientos, procediendo a emitir su opinión o Sentencia.

La Ley No. 108-05 en el capítulo II, artículo 28 explica que la litis sobre derechos registrados es el proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria en relación con derecho un inmueble registrado. Ese artículo aclara que dentro del derecho de propiedad surgen situaciones que violentan los derechos reales y origina lo que se llama la Litis sobre Derechos Registrados.

Cuando la ley expresa que la litis sobre derechos registrados es un proceso contradictorio significa que se enfrentan partes en un proceso para que el juez decida cuál de ellas tienen la razón jurídica sobre el derecho registrado en cuestión. Se reputará contradictorio el proceso y la sentencia que se rinda en consecuencia cuando el juez Constate que todas las partes han sido debidamente citadas, párrafo II del artículo 30 de la Ley de Registro Inmobiliario.

El Magistrado Monción, citado por Álvarez, Nicolás, (2008, p.1) amplía esta idea cuando plantea que una litis de Derecho Registrado “es toda demanda incoada en los Tribunales de Tierras posterior al Saneamiento. Y Para que los Tribunales de Tierras sean competente es necesario que el terreno éste Registrado y que se haya ejecutado ante el Registrador de Títulos correspondiente. Expresa además, que los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las Litis sobre Derechos Registrados. Las Acciones deben iniciarse por ante el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original territorialmente competente.

Mientras que Litis sobre Derechos Registrados, se considera un proceso contradictorio que puede ser introducido ante el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria del lugar de la ubicación física del Inmueble registrado cuando dos o más personas pretendan tener derechos sobre una misma porción de terreno registrado o sobre otros derechos reales.

La demanda en litis, una vez esté en curso el proceso, se notificará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para fines de conocimiento de los terceros y debe notificarse su conclusión cuando termine el proceso, para fines de cancelación de los registros. El proceso de litis también se aplica a la Revisión por Causa de Fraude y a la Partición litigiosa, cuando dichos procedimientos han sido iniciados conforme a sus características particulares.

Los términos Litis sobre Derechos y Litis sobre Derechos Registrados son usados indistintamente por la Doctrina y la Jurisprudencia. No obstante, encierran alcances jurídicos diferentes, tal como lo plantea Segundo E. Monción, Juez del Tribunal de Tierras.

Este doctrinario plantea que cuando se habla de derechos registrados se hace referencia a todo derecho que se registra ante el Registro de Títulos y cuando se dice Derechos Registrados es un concepto más restringido porque se refiere a la cosa u objeto sobre el que recae el derecho.

Las partes que concurren a una litis sobre derechos registrados, ya sea como demandante, demandada o interviniente, tienen los mismos derechos en el proceso. Cada una puede plantear los medios de defensa, excepciones, medios de inadmisibilidad, que considere conveniente a sus intereses.

Cabe destacar que el Tema Litis sobre Derechos Registrados, recibe diferentes conceptualizaciones por las personas que de una manera u otra accedan a la Justicia para dirimir sus asuntos relacionados con la disputa de una porción de terrenos sea esta registrado o que se encuentre en proceso de registro, claro que el concepto varía de acuerdo al grado de conocimiento de la materia y en nivel educativo y profesional de los mismos.

En vista de la falta de una definición sobre esta materia, la Suprema Corte de Justicia ha interpretado que una Litis en Derechos Registrados, es aquella que pone en juego el derecho sobre la propiedad inmobiliaria o algún derecho real accesorio registrado sustentada por hechos jurídicos que se han originado después de registrado o adjudicado el derecho.

Las Litis sobre Derechos Registrados es un pleito judicial de carácter privado, con interés de los litigantes. Como toda acción legal, existe un demandante, que es la parte activa, y un demandado, que es la parte pasiva. Además, pueden presentarse terceros, quienes pueden ser intervinientes forzosos o voluntarios, ya sea por mandato judicial o por su interés particular.

La ley ni el Reglamento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se refieren al respecto, pero por lógica jurídica se ha de concluir que la buena fe resulta del desconocimiento de una situación jurídica determinada al momento de la operación. Una vez inscrito en los registros complementarios del registro de títulos correspondiente que existe un proceso de litis sobre ese inmueble, no podrá alejarse desconocimiento aunque el interesado alegue que no se hizo expedir una certificación del estado jurídico del inmueble por el Registro de Títulos, porque nadie puede prevalerse de su propia falta.

Se destaca que la ley 108-05 ha venido a llenar un vacío en el orden jurídico dominicano pues con esta ley y sus reglamentos, las personas que adquieren una propiedad inmobiliaria en la República Dominicana, tienen seguridad jurídica garantizada en la adquisición de un sistema implementado por la ley 108-05 y sus reglamentos. Según lo que se interpreta de la ley el tribunal competente para conocer y decidir la litis sobre derechos registrados es el Tribunal de Tierras, que es el órgano jurisdiccional y administrativo en conjunto, esto es: Tribunales de Jurisdicción Original, el Tribunal Superior de Tierras y sus dependencias.

El Artículo 29 de la Ley de Registro inmobiliario le atribuye esta competencia al Tribunal de Tierras y lo hace de manera exclusiva. Su competencia es en razón de la materia, por lo que tiene un carácter de orden público y absoluto. Ningún otro tribunal puede atribuirse facultades para conocer de una litis sobre derechos registrados.

Los jueces del Tribunal de Tierras tienen un papel activo en el saneamiento, pues tienen facultad para perseguir y buscar las pruebas que considere necesarias para su mejor edificación, por el carácter de orden público del procedimiento. Pueden incluso adjudicar derechos a personas que no lo han reclamado, por las pruebas y documentos aportados al expediente.

A quien le corresponde cancelar la inscripción sobre el proceso de litis que ha sido inscrito en el Registro de Títulos y en la dirección Regional de Mensuras Catastrales una vez que concluya el proceso es al Juez o Tribunal que conoció del fallo de la litis de manera definitiva. No existen otros procedimientos a los que se le aplica el proceso de litis sobre derechos registrados. Se le aplica no el procedimiento sino que el proceso se instruirá como una litis, tanto a la Revisión por Causa de Fraude como a la Partición Litigiosa.

Tanto la Ley como los reglamentos correspondientes, establecen formas de introducir estas demandas distintas de la manera como se procede a introducir la demanda de litis, por tal razón, se ha de intuir que es en relación al proceso en sí que se aplica el procedimiento sin incluir las demandas en daños y perjuicio ni cualquier otra particularidad del proceso de la litis sobre derechos registrados.

Según el Párrafo I de la Ley 108-05, hasta tanto el demandante cumpla con este requisito el tribunal no debe fijar audiencia, ni debe realizar ningún tipo de tramite procesal en relación con la demanda. Párrafo II.- Para las litis sobre derechos registrados, se reputa contradictoria la sentencia que intervenga cuando el juez haya comprobado que las partes están debidamente citadas.

Es por ello que solo pueden introducirse demandas en reparaciones como parte de un proceso y no como acción principal, mediante una demanda reconventional notificada al demandante principal por acto de alguacil en el curso del proceso.

Esto revela que una litis sobre derechos registrados sólo será oponible a terceros cuando el escrito correspondiente a la misma sea depositado ante el Registrador de Títulos y es este último en quien recae la obligación de requerir los duplicados del dueño al propietario del derecho que está siendo objeto de controversia, a fin efectuar las anotaciones correspondientes.

Con la puesta en ejecución de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, las litis que se generan en los tribunales de jurisdicción inmobiliaria se llevan a cabo acorde a los tiempos modernos, las partes gozan de plazos fatales que cumplir y los tribunales evacuan sus fallos con más rapidez.

Las medidas de publicidad para el conocimiento de los terceros que se prevén sobre el proceso de litis sobre derechos registrados que son las que el juez apoderado notifique al Registrador de Títulos donde está registrado el inmueble, que existe un proceso de litis sobre derechos registrados y que debe anotarse tal circunstancia en el registro complementario.

También deberá el Juez notificar del proceso & la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. (Artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria). El medio de inadmisión no toca el fondo, sino que hace declarar inadmisibile al adversario en su demanda. Si es acogido es necesaria una nueva instancia. Esto revela que el medio de inadmisión que sea acogido por el Juez trae como consecuencia que el proceso iniciado no se siga conociendo, sin tener que llegar al fondo del mismo.

En consecuencia, aunque se proceda a instruir el fondo del asunto no implica una renuncia del propietario de un derecho de proponer la inadmisibilidad fundamentada en uno de los medios ya indicados, ni impide en modo alguno que el juez pueda acogerlos si lo considera necesario, tal como lo establece el Artículo 46 de la referida Ley 834.

En este sentido, con la prescripción una persona puede convertirse en propietaria de un inmueble determinado no registrado si lo ha poseído por 20 años, en las condiciones determinadas por la ley. Para poder prescribir es necesario que en la posesión converjan los requisitos siguientes: ser continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario, Artículo 2229 del referido Código.

En cuanto al último requisito de titular de propiedad, es importante señalar que una persona no puede pretender derechos de propiedad tomando en cuenta la prescripción adquisitiva si no ha poseído, a título de propietario.

Es necesario que la ocupación sea resuelta, firme y dispuesta a ser oponible a otros interesados en poseer. Los planteamientos señalados revelan que el objeto de la prescripción es permitir la adquisición del derecho de propiedad y consolidarlo, así como también extinguir las obligaciones olvidadas. Esto último se infiere porque la prescripción constituye uno de los medios que el legislador pone al alcance de una persona para que ésta llegue a ser propietaria de un bien inmueble.

El interés es esencial en todo proceso y se considera la medida de todas las acciones. Puede invocarse en todo estado de causa y hasta el juez puede invocarla de oficio, conforme a la segunda parte del Artículo 47 de la referida Ley 834. Del texto anterior puede señalarse que este medio de inadmisión se invoca en aquellos casos en los cuales la parte interesada prueba que el asunto ya ha sido fallado por una decisión anterior.

La autoridad de cosa juzgada opera frente al Tribunal que dictó la sentencia que decide un asunto, en razón de que el Tribunal queda desapoderado del caso desde el mismo momento en que lo falla. La autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada tiene un alcance mayor que la cosa juzgada simplemente, debido a que se refiere a un asunto que ya fue resuelto por sentencia definitiva, y que no puede ser atacada por ningún recurso, ya que los plazos para impugnarla vencieron.

Respecto a los medios de inadmisión que establece el Artículo 44 de la Ley 834, los doctrinarios Rafael Ciprián y Víctor Santana Polanco coinciden en su planteamiento de que el citado artículo enumera los medios de inadmisión de manera enunciativa y no limitativa, ya que ante el Tribunal de Tierras pueden presentarse otros medios de inadmisión que son acogidos si se fundamentan correctamente.

Este planteamiento encierra la facultad del Juez de Jurisdicción Original de declarar inadmisibile una litis sobre derechos registrados fundamentada en documentos que fueron rechazados en el proceso de saneamiento o no tomados en cuenta en el proceso de adjudicación catastral. Esto se fundamenta en lo que establece al respecto el Artículo 86 en la Ley 108-05 de Registro inmobiliario.

Si se ha establecido una demanda temeraria en litis sobre derechos registrados y durante el proceso se demuestra que es así, entonces se puede solicitar la reparación de daño y el perjuicio causado mediante una indemnización. La demanda en daños y perjuicios ante la Jurisdicción Inmobiliaria es permitida únicamente durante el proceso de una Litis sobre Derechos Registrados. Lo lógico es llamarla demanda en daños y perjuicios, porque la demanda temeraria la realizó quien demandó en litis.

El demandado en el proceso de litis que solicita daños y perjuicios no ejerce una demanda temeraria sino una demanda fundamentada en la negligencia de quien demandó en litis. En la Investigación Litis sobre Derechos Registrados en el Distrito Catastral No.7 de la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná, durante el período 2007-2008, utilizas el enfoque es cuantitativo, porque se empleó la recolección de los datos y análisis de los mismos apegado a los elementos que constituyen el método científico adecuado a la realidad que se vive en esa demarcación Catastral, con los fines de cuantificar los resultados.

El tipo de investigación que se lleva a cabo se basa en datos recogidos en una investigación descriptiva bibliográfica y de campo. Descriptiva porque se practicaron entrevistas a las partes involucradas en las diferentes Litis sobre Derechos Registrados que han surgido en el Distrito Catastral No.7 de Samaná, así también hemos interrogado los jueces que han tenido que fallar dichas litis.

La investigación es de campo porque necesariamente hay que trasladarse al lugar de los hechos o sea, en el Distrito Catastral No.7 de la Jurisdicción inmobiliaria de Samaná, lo cual corresponde al Municipio de Las Terrenas y parte del Municipio de Samaná, específicamente a lo que es el Distrito Municipal de Las Galeras, lo cual determina la población usada en esta investigación y es bibliográfica porque se le dio uso a diversas fuentes para el marco teórico.

El 100% de los abogados residentes en Samaná, ha tenido litis sobre Derechos Registrado con la Ley 108-05, en cuanto a los casos que se le han presentado, el 33% de los abogados, la ha tenido en determinación de herederos, el 92% saneamiento, el 50% litis sobre derechos registrados, y el 25% deslinde.

El 50% de los abogados consideró que mucho dominio en materia de litis sobre derechos registrados en cuanto al procedimiento que deben cumplirse una litis y el 50% restante, poco conocimiento.

El nivel de conocimiento que tiene el 42% de los abogados residentes en Samaná es suficiente y el 42% dice tener poco conocimiento. El 67% de los abogados residentes en Samaná contestó que en algunos casos se adjudica derecho en litis de los casos que usted ha manejado en el Distrito Catastral de Samaná.

El 33% de los abogados residentes en Samaná respondió a veces y nunca ha perdido algunos de sus clientes derechos en el Distrito Catastral no. 7 de Samaná, el 25% muy pocas veces, y el 8% siempre.

El 100% de los abogados residentes en Samaná entiende que de la posesión es de las pruebas que ha utilizado en los casos llevados en el Distrito Catastral No.7 de Samaná, el 92% testimoniales, el 75% documentos anexos, 50% prueba pericial, el 25% inventario escrito y literales, y el 8% las inaccesibles.

En cuanto al criterio del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para declarar una litis sobre derechos registrados en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, explicó que el Juez primero examina su competencia, tanto territorial como de atribución al momento de ser apoderado por ventas irregulares, falsos títulos, superposición de planos, deslinde irregular, saneamiento fraudulento y determinación e inclusión de herederos, entre otros.

En cuanto al tipo de personas por su parentesco que se involucraron en las litis sobre Derechos Registrados, en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, Durante El Periodo Enero 2007- Enero 2008, fueron familiares y particulares. Entre los familiares señaló el Juez que se puede destacar litis entre padres e hijos, hermanos, esposos, primos entre otros.

En cuanto a la valoración del Juez sobre el grado de conocimiento sobre litis en derecho registrado de los profesionales del derecho en materia de legislación de tierras en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, y que litigan en este Tribunal de Jurisdicción original que tienen muy poco o ningún conocimiento sobre los procedimientos en las litis sobre derechos registrados en este distrito catastral de Samaná.

Con respecto a los medios de prueba que más se utilizan en materia inmobiliaria en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, expresó que los testigos, las pruebas documentales, los traslados o descensos a lugares y la prueba pericial son las más utilizadas en ese tribunal a su criterio para evacuar una sentencia apegada a las normas legales a la luz de la ley 108-05.

CONCLUSIONES

Dando respuesta a cada objetivo se concluye lo siguiente:

En cuanto al objetivo No. 1: Determinar el grado de conocimiento sobre litis en derecho registrado de los profesionales del derecho de Samaná en materia de legislación de tierras, se comprobó que:

En el caso de los abogados que han tenido litis sobre Derechos Registrado con la Ley 108-05, se evidencia que en la provincia de Samaná específicamente en el Distrito Catastral No. 7, la mayoría de abogados se responsabilizan de llevar casos de esa magnitud; pero no necesariamente tienen la preparación ni el dominio en asuntos inmobiliario con esta ley, ya que la investigación arrojó que aproximadamente un 40% de los abogados de Samaná tiene una mediana preparación y conocimiento de la Ley 108-05 y sus Reglamentos.

En el caso de la adjudicación en derecho en la litis de los casos que se ha manejado en el Distrito Catastral de Samaná, muchos de los abogados que se dedican a ejercer en asuntos inmobiliarios tienen poca experiencia que se requiere al respecto, por eso los resultados indican que más de un 30% no lo haya logrado.

La pérdida de algunos de sus clientes en el Distrito Catastral No. 7 de Samaná por parte de los abogados es muy frecuente, lo que sigue coincidiendo en el hecho de que la falta de conocimiento incide que la mayoría de los casos se pierdan en este Distrito catastral. En cuanto al criterio del Juez expresado en la entrevista no fue posible obtener su punto de vista, esto se puede observar en el análisis de las sentencias.

En cuanto a su valoración sobre el grado de conocimiento de litis en derecho registrado de los profesionales del derecho en materia de legislación de tierras en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, y que litigan en este Tribunal de Jurisdicción original que tienen muy poco o ningún conocimiento sobre los procedimientos en las litis sobre derechos registrados en este distrito catastral. Lo que indica que no existe una gran cantidad de abogados capacitados en materia inmobiliaria acorde a esta Ley, lo que trae como consecuencia que todos los que ejercen en Derecho no rechacen ningún tipo de oferta de trabajo al respecto.

Esto entonces trae como consecuencia que muchos de los casos llevados al Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, al no conocer de Derecho Inmobiliaria esos abogados dañan los casos y los afectados son las personas que accesan a la justicia.

En cuanto a la valoración del Juez sobre el grado de conocimiento sobre litis en derecho registrado de los profesionales del derecho en materia de legislación de tierras en el Distrito Catastral No. 7 de Samaná, y que litigan en este Tribunal de Jurisdicción Original que tienen muy poco o ningún conocimiento sobre los procedimientos en las litis sobre derechos registrados en este distrito catastral de Samaná.

En tal sentido la Ley 108-05 y sus Reglamentos establece sobre cual es el procedimiento a seguir para el manejo de las litis sobre derechos registrados, establecido en el artículo 28, 29 y 30 de la Ley 108-05 y los artículos 132 al 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En cuanto al dominio en materia inmobiliaria sobre derechos registrados sobretodo, en lo que respecta al procedimiento que deben cumplirse en una litis, en este caso se debe resaltar que si bien una parte entiende que tiene dominio o experiencia respecto a litis sobre derecho registrado, no menos cierto es que la afirmación de esos abogados deja mucho que desear en razón de que en un Distrito catastral donde sus abogados tienen mucho conocimiento de la

normativa especialmente en tierra, no hay razón de la existencia de tantos casos de litis sobre derechos registrados.

Si los abogados de Samaná que litigan en el Distrito Catastral No. 7, acataran lo señalado y establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y los Reglamentos de los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria de la República Dominicana, los resultados de las litis iniciadas por estos arrojaran resultados halagüeños a sus clientes.

En cuanto al objetivo específico No. 2: Determinar los efectos de las litis sobre derechos registrados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Distrito Judicial Samaná, se comprobó que:

En cuanto a los principales efectos que resulten de una sentencia de litis sobre derechos registrados, todos los abogados encuestados consideraron que la aplicación de derechos es lo que resulta de una sentencia de litis sobre derechos registrados. Esto es así porque los justiciables que accedieron al Tribunal de Jurisdicción Original a reclamar derechos inmobiliarios en el Distrito Catastral No.7 en la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná se le adjudicaron derechos de los que habían sido despojados por saneamientos irregulares realizados por particulares que intentaron adjudicarse derechos que no poseían con la intención de obtener beneficios económicos sin importar la afectación de los derechos de los verdaderos poseedores.

De los Principales efectos de una litis en el Distrito Catastral No. 7 del Distrito Catastral de Samaná, para los abogados residentes en Samaná son los terrenos que han sido saneados con personas dentro de los mismos es una de las principales efectos que dan origen a una litis esto indica que Terrenos que han sido saneados con persona dentro de los mismos es una de las principales efectos que dan origen a una litis en este Distrito Catastral de Samaná, porque la mayoría de los propietarios de los terrenos de Samaná corresponden a la Zona Urbana y el grado de conocimiento de los poseedores es muy limitado y son presa fáciles para ser despojados de sus terrenos.

Esto sucede con frecuencia por los datos proporcionado por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná. Por lo que el Reglamento de los Tribunales de

Jurisdicción inmobiliaria establece en sus artículos 60 al 65, que los que llevan litis sobre derechos registrados deben depositar un inventario escrito en el que consigna y anexan los documentos y demás pruebas que harán valer en apoyo de sus pretensiones.

Según el criterio del Juez sobre las principales efectos que dan origen a una litis suceden cuando los terrenos que han sido saneados con personas dentro de los mismos; eso sucede porque la mayoría de los propietarios de los terrenos de Samaná corresponden a la Zona Urbana y el grado de conocimiento de los poseedores es muy limitado y son presa fáciles para ser despojados de sus terrenos. Esto sucede con frecuencia por los datos proporcionado por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná.

En cuanto al objetivo No. 3: Determinar los medios de prueba que más se utilizan en materia inmobiliaria, se pudo comprobar que:

De los medios de pruebas que suelen utilizarse en los casos llevados en el Distrito catastral No. 7 de Samaná, en el caso de la posesión el Juez de la Jurisdicción Original de Samaná en el Distrito catastral No.7, en los casos de litis que se le presentaron por posesión en todos los casos se trasladó o hizo un descenso al lugar de los hechos y pudo constatar que ciertamente la posesión llenaba los requisitos establecidos por la ley 108-05, según el artículo 121 al 122 de la Ley 108-05. a eso le sigue en orden de importancia para los encuestados la prueba testimonial, porque es muy tomado en cuenta por el Juez el testimonio de los testigos por la edad de los mismos y el tiempo que han tenido residiendo cerca a los terrenos reclamados.

Con respecto a los medios de prueba que más utiliza en materia inmobiliaria se relaciona con los testigos, las pruebas documentales, los traslados o descensos a lugares y la prueba pericial. En cuanto al tipo de personas por su parentesco que se involucraron en las litis sobre Derechos Registrados, en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, Durante El Periodo Enero 2007- Enero 2008, fueron

familiares y particulares. Entre los familiares señaló el Juez que se puede destacar litis entre padres e hijos, hermanos, esposos, primos entre otros.

Con respecto a los medios de prueba que más se utilizan en materia inmobiliaria en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, expresó que los testigos, las pruebas documentales, los traslados o descensos a lugares y la prueba pericial son las más utilizadas en ese tribunal a su criterio para evacuar una sentencia apegada a las normas legales a la luz de la ley 108-05.

Mientras que en los casos de la prueba pericial con el informe del agrimensor investido de toda autoridad para realizar los trabajos de medida autorizado por la Dirección Regional de Mensura Catastral, tal como lo establece el artículo 19 al 23 del Reglamento de mensura catastral. Cabe destacar que entre las pruebas periciales se han utilizado el análisis científico en las firmas de los documentos para determinar la veracidad de las firmas estampadas en los mismos.

Con respecto a los medios de prueba que más se utilizan en materia inmobiliaria en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, el Juez expresó que los testigos, las pruebas documentales, los traslados o descensos a lugares y la prueba pericial son las más utilizadas en ese tribunal a su criterio para evacuar una sentencia apegada a las normas legales a la luz de la ley 108-05.

En cuanto al objetivo No, 4: Establecer el criterio del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná para declarar una litis sobre derechos registrados, el Juez expresó lo siguiente:

Según el criterio del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, primero examina su competencia, tanto territorial como de atribución al momento de ser apoderado por ventas irregulares, falsos títulos, superposición de planos, deslinde irregular, saneamiento fraudulento y determinación e inclusión de herederos, entre otros.

En este caso el Juez de Jurisdicción Original de la Jurisdicción inmobiliaria de Samaná en todos y cada uno de los casos emitió una decisión apegado a lo que establece la Ley 108-05 y los Reglamentos de los Tribunales de Jurisdicción Original, acorde al criterio personal adaptado a los conocimientos e interpretación de dicha ley y sus reglamentos.

En cuanto al criterio del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para declarar una litis sobre derechos registrados en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, explicó que el Juez primero examina su competencia, tanto territorial como de atribución al momento de ser apoderado por ventas irregulares, falsos títulos, superposición de planos, deslinde irregular, saneamiento fraudulento y determinación e inclusión de herederos, entre otros.

En cuanto al tipo de personas por su parentesco que se involucraron en las litis sobre Derechos Registrados, en el Distrito Catastral No. 7 De Samaná, Durante El Periodo Enero 2007- Enero 2008, fueron familiares y particulares. Entre los familiares señaló el Juez que se puede destacar litis entre padres e hijos, hermanos, esposos, primos entre otros.

En cuanto al objetivo general: Determinar la situación de las litis sobre Derechos Registrados, en el Distrito Catastral No. 7 de Samaná, Durante el Periodo Enero 2007- Enero 2008, , se determinó que el grado de conocimiento de litis en derecho registrado de los profesionales del derecho en materia de legislación de tierras en el Distrito Catastral No. 7 de Samaná, y que litigan en este Tribunal de Jurisdicción original que tienen muy poco o ningún conocimiento sobre los procedimientos en las litis sobre derechos registrados en este distrito catastral.

Esto entonces trae como consecuencia que muchos de los casos llevados al Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, al no conocer de Derecho Inmobiliaria esos abogados dañan los casos y los afectados son las personas que accesan a la justicia.

Las principales situaciones que provocan litis se relacionan el descubrimiento de Fraudes, falsificaciones de firmas, desalojos de propiedades que fueron adquiridas a titulo oneroso y de buena fe, despojos de propiedades a sus verdaderos propietarios que investidos de una Posesión pública, pacífica y permanente, han tenido que recurrir por ante los Tribunales competentes de la, jurisdicción inmobiliaria.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez. Arístides (1986) "**Estudio de la Ley de Tierras**". Editorial Tiempo S.A. Santo Domingo. D. N. Rep. Dom.
- Biaggi, J. (2002) **15 Años de Jurisprudencia Dominicana de Tierras, período 1988-2002**,
- Biaggi, J. (2003), **Suplemento Jurisprudencial en materias de tierra constitucional, Contencioso Administrativo y Judicial**, Impresora
- Cabanellas, G. (1998) **Diccionario Jurídico Elemental**. Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina.
- Castillo, L. (2004) **Léxico Jurídico, Procesal Civil**. Segunda Edición. Editora Centenaria. Santo Domingo.
- Capitant, Henri. Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina
- Ciprián, R. (2001) **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras**. (competencia y Atribuciones) Editora Centenario
- Ciprián, Rafael. Constitucionalidad y Derechos del Ciudadano. Primera Edición 2001, Editora Centenario S.A. p. 22.
- Ciprián, R. (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario, bases legales, Jurisprudencia, doctrina y procedimientos**. Editora Centenario
- Código Civil de la República Dominicana. Edición Nelson Soto Castillo, Santo Domingo, Rep. Dom. 1992.
- De la Rúa, F. (1994) **Diccionario** de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, España
- Díaz, Máximo. Procedimiento y Formularios sobre la Ley de Registro de Tierras y Jurisprudencias. 1ra. Edición, Santo Domingo, R.D. 1998.
- Gómez, W. (2003) **Derecho Inmobiliario Registral**. Editorial Caridad. Santo Domingo, República Dominicana.
- Guzmán, J. (2003) **El Registrador de Títulos en Perspectiva**. Ed. Centenario, S. A. República Dominicana.

Hernández, Fernando. Guía práctica para la realización y redacción de una monografía. Ediciones UAPA, Santiago, Rep. Dom. 2001. Pág. 64.

Hernández, Gisela. (2007) Registro de Inmuebles. Impresos Castillo. Santiago, República Dominicana

Hernández Sampieri, Carlos (2001) “**Metodología de la Investigación**”. 2da. Edición. Editorial Ultra. Impresora Mc Grow Hill Interamericana Impreso. México.

Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de la República Dominicana.

Luperón, J. (2001) **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**. Editora Corripio, Santo Domingo, República Dominicana.

Medrano, M. (2005) **Saneamiento Inmobiliario** en Santo Domingo. 3a. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D.

Olasso, J. Ma. (2004) **Jurisprudencia de Tierras**. Ediciones Caribe, Pina Vara, Manuel. (1936) **Manual de derecho procesal civil**. Madrid

República Dominicana Ley No. 267-98 Sobre el Tribunal Superior de Tierras

República Dominicana (2002) Boletín de la Suprema Corte de Justicia.

República Dominicana, (1998) **Código Civil de la República Dominicana**, Editora Palma, República Dominicana.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón. Estudio de la Propiedad Inmobiliaria en República Dominicana. Santo Domingo, R. D.

Santana, V. (2000) **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**, Editora Búho, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Santana, V. (2007) Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Editorial Corripio, Santo Domingo, R.D.

Sargués, N. (1992) **Compendio de Legislación complementaria**. Colombia. Ediciones Soto Castillo. 10ª. Edición.

Tavárez F. (1995) **Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano**, Volumen I, Octava edición. Editora Corripio. Santo Domingo, República Dominicana.

Witker Jorge, Larios Rogelio. **Metodología Jurídica** Mc Graw-Hill 1997 impreso en México 1996.

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