

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

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



**LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS ADQUIRIDOS EN LA  
COMUNIDAD LEGAL AL MOMENTO DE LA PARTICIÓN POR  
CAUSA DE DIVORCIO ANTE EL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN  
ORIGINAL DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DEL MUNICIPIO DE  
MAO, PERÍODO 2000-2006**

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

**POR:**

VIRGINIA BEATRIZ MORONTA TREJO

ONEIDA ALTAGRACIA BEATO

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
DICIEMBRE, 2007

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>II</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>IV</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>MARCO CONTEXTUAL</b>	
<b>1.1 Provincia Valverde</b>	2
<b>1.2 Mao</b>	2
1.2.1 Aspectos geográficos	3
1.2.2 Aspectos socioeconómicos	4
<b>1.3 Aspectos sociopolíticos</b>	4
1.3.1 La Jurisdicción Original de Mao	6
1.3.2 Aspectos generales sobre los Tribunales civiles	7
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>MARCO TEÓRICO</b>	
<b>2.1 Comunidad</b>	9
2.1.1 Concepto	10
2.1.2 Diferencia de naturaleza de la indivisión y la comunidad	10
2.1.3 Clases de Comunidad	10
2.1.4 Elementos de la Comunidad	11
2.1.5 Régimen Jurídico General de la comunidad	11
2.1.6 La Cosa Común y la Relación de los Comuneros	13
2.1.7 La Comunidad Concubinaria	13
2.1.8 Reconocimiento y El derecho a la Propiedad sobre Bienes	14
<b>2.2 La Partición de Bienes</b>	14
2.2.1 La Partición	15
2.2.2 Los Bienes	18
2.2.3 La comunidad de bienes	23
2.2.4 Los esposos en el régimen de la comunidad legal	26
2.2.5 Los activos en la comunidad de Bienes	31
2.2.6 Los inmuebles adquiridos	32
2.2.7 Las deudas personales de los Cónyuges	33
2.2.8 Participación en los gananciales	34
2.2.9 Administración de los bienes gananciales	37
<b>2.3 Matrimonio y bienes</b>	38
2.3.1 Sociedad Conyugal	39
2.3.2 Disolución del matrimonio	40
2.3.3 Convenciones matrimoniales	41

2.3.4 Donaciones por razón de matrimonio	42
2.3.5 Actos que requieren asentimiento	42
<b>2.4 La Familia</b>	43
2.4.1 Derecho de familia	44
2.4.2 Separación personal	46
<b>2.5 La Indignidad</b>	49
2.5.1 Aceptación y renuncia	51
<b>2.6 El Divorcio en la República Dominicana</b>	54
2.6.1 Causas de divorcio	57
2.6.2 Los fundamentos	58
2.6.3 Obtención de la separación	59
2.6.4 Procedimiento	59
<b>2.7 Derecho Registrado</b>	62
2.7.1 Concepto	62
<b>2.8 Litis Sobre Derechos Registrados</b>	62
2.8.1 Diferencia entre Litis sobre Derechos y Terrenos Registrados	63
2.8.2 Conceptualización	64
2.8.3 Causas	65
2.8.4 Competencia para Conocer las Litis Sobre Derechos Registrados	66
2.8.5 Procedimiento	66
2.8.6 Las Medidas en la Litis Sobre Derechos Registrados	70
<b>2.9 Los Medios de Inadmisión</b>	71
2.9.1 Aspectos Generales	71
2.9.2 Clasificación	73
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS DATOS</b>	
<b>3.1 Tablas y gráficos</b>	80
<b>3.2 Entrevista al juez</b>	92
<b>CAPÍTULO IV</b>	95
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
<b>CONCLUSIONES</b>	99
<b>RECOMENDACIONES</b>	102
<b>APÉNDICES</b>	104
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	112

## COMPENDIO

La investigación trata sobre litis sobre Derechos Registrados adquiridos mediante la comunidad legal al momento de la partición en la Jurisdicción Original de Mao Valverde. En la misma se plantea que la situación de comunidad legal de bienes crea entre los cónyuges una serie de relaciones jurídicas, en virtud de las cuales, se distribuyen derechos y obligaciones relativos la administración, uso, disfrute, conservación y posesión de la cosa común, que si no se cumplen como lo establece la ley puede generar litis y efectos jurídicos al momento de la partición de los bienes adquiridos entre los cónyuges cuando ocurre la disolución de la comunidad.

La investigación generó una gran pregunta y cuatro sub preguntas. La gran pregunta cuestionó la litis sobre los derechos registrados mediante la comunidad legal al momento de la partición. Mientras que las sub preguntas abarcaron inquietudes respecto a la situación legal, lo que establece la ley en cuanto a la competencia la responsabilidad administrativa y la situación legal de los bienes.

El tema se justifica porque beneficia a los jueces, abogados, estudiantes, participantes de derechos y a la sociedad en general; de igual modo beneficia a las investigadoras y a todos los que se interesen por el tema. Además, en la misma se plantearán las teorías más relevantes al respecto.

El tema está delimitado en tres aspectos: En persona, en donde se cuestionarán las autoridades competentes del Tribunal de Tierras de Jurisdicción original y abogados litigantes en materia inmobiliaria y civil, en espacio, tomando al municipio de Mao Valverde, como campo experimental de la investigación y en tiempo, el cual abarca el período 2000-2006.

En la investigación se planteó un objetivo general y cuatro específicos. El general fue determinar los efectos de la litis sobre Derechos Registrados

adquiridos mediante la comunidad legal al momento de la partición en la Jurisdicción Original de Mao Valverde.

Los objetivos específicos son: Identificar la situación legal de bienes entre los cónyuges durante el proceso de la partición; identificar la competencia del tribunal y las instituciones a las que recurren los cónyuges cuando existe litis en la partición de los bienes; determinar la responsabilidad administrativa de los bienes durante el proceso de la partición e identificar la situación de la comunidad legal de bienes con respecto a la cosa común cuando se viola la ley.

El diseño comprende el método y las técnicas. El método a implementarse fue el deductivo. Este método consistió en un proceso en el que, partiendo del estudio de casos generales, se obtuvieron conclusiones específicas que explicaron los fenómenos estudiados. La técnica, consistió en la aplicación de la encuesta. Esta se aplicó a los abogados y al juez de la Jurisdicción de Mao Valverde.

La investigación es de campo, descriptiva y bibliográfica. Es descriptivo porque permite identificar características del universo en investigación, formas de conducta, comportamientos concretos. Estos estudios describen hechos a partir de un modelo teórico, según lo plantea Sabino, 1994, pág. 34.

Es bibliográfica, debido a que las informaciones recopiladas se obtendrán a través de libros e Internet en donde los autores han recopilado toda la información necesaria de otros estudios realizados, para ampliar los conocimientos sobre el tema de la investigación.

La población utilizada para obtener los resultados en esta investigación estará compuesta por abogados y jueces. En esta ocasión el universo lo componen el total de abogados de Mao Valverde, que son aproximadamente 305 profesionales, esto es así porque se tomó de los registros existentes de la

cantidad exacta de los profesionales del derecho en esta localidad. La muestra estuvo compuesta de 100 profesionales según lo determinó la fórmula de Fischer y Navarro.

Para la recolección de estos datos, las investigadoras procederán de manera personal a aplicar los cuestionarios, previo aviso a los encuestados, quienes llenarán el instrumento para facilitar las informaciones requeridas, para luego proceder a analizarlas. El proceso de analizar los datos consiste en recoger los cuestionarios, organizarlos y tabular los datos de cada una de las preguntas para luego ser analizados y representados a través de tablas y gráficos.

Los resultados fueron los siguientes:

Para el 100% de los encuestados el Tribunal competente para conocer de la partición de inmuebles es el Civil. Para el 60% de los encuestados, los abogados son las Instituciones a las que suelen pedir ayuda cuando las personas han tenido dificultad en la partición de bienes y el 40% dijo que es en las instituciones judiciales.

Para el 40% de los encuestados al momento de la separación debe entregarse el 50 por ciento, para el 40% no se entrega nada y para el 20% se entrega el 30 por ciento. Para el 100% de los encuestados el tipo de inmueble que se suele reclamar cuando hay separación es la evaluación de los bienes comunes existentes. Según el 80% de los encuestados ambos cónyuges adquieren el inmueble y para el 20% es la esposa. Cabe destacar que lo establecido por ley es que a ambos se les atribuirá partes iguales incluyendo si se ha contraído deuda.

Según lo expresado por el 80% de los encuestados, el hombre suele ser el administrador de la comunidad de bienes hasta tanto no sucede la partición y para el 20% es la mujer. Según los resultados, para el 80% de los encuestados los inmuebles suelen estar ubicados tanto en la zona urbana como en la rural;

mientras que para el 20% están ubicados solo en la zona urbana. A la hora de administrar el inmueble, según el 80% de los encuestados expresó que lo hace el esposo y el 20% entiende que es la esposa.

Según el 60% de los encuestados la situación de la comunidad legal de bienes entre los cónyuges con respecto a la posesión de la cosa común, cuando se viola la ley no es ninguna de la planteada, respecto a que actúa tomando en cuenta el procedimiento de litis, ni se declina hasta que las partes se pongan de acuerdo, tampoco se obliga a las partes a cumplir lo establecido en la ley, ni autoriza desalojo a quien ocupe el inmueble común; mientras que para el 40% el tribunal actúa tomando en cuenta el procedimiento de litis.

Según lo que expresara el 60%, lo que prevé la Ley No. 108-05 respecto a la litis sobre derechos registrado es la competencia de los tribunales de Jurisdicción original, el inicio de las acciones por la Jurisdicción competente, los casos contradictorios, las disposiciones procesales, el depósito reglamentario de documentos, fijar audiencia cuando se cumpla con los requisitos establecidos, Ordenar la reparación moral cuando se viola la ley, indemnización por daños y perjuicios según el Código Civil. Mientras que el 40% entiende que es la competencia de los tribunales de Jurisdicción original.

En cuanto al objetivo general se concluye que la ley 108-05 en el artículo 28 que la litis sobre derechos registrados es un proceso que se introduce a los tribunales, por ser estos los únicos competentes en casos de que se presenten situaciones difíciles. En ese sentido la competencia de los tribunales están previstos en la ley, previendo las acciones según su competencia. En ese sentido, dicho tribunal toma en cuenta el procedimiento en caso de litis obligando a las partes a cumplir con la ley.

## CONCLUSIONES

Tomando en cuenta los resultados y dando respuesta a cada uno de los objetivos se concluye lo siguiente:

**Objetivo No.1: Identificar la competencia del tribunal y las instituciones a las que recurren los cónyuges cuando existe litis en la partición de los bienes.**

Para el 100% de los encuestados el Tribunal competente para conocer de la partición de inmuebles es el Civil. Esto queda establecido en el artículo 55 de la Ley 108-05 en el párrafo único que establece que la misma se ejecuta por la vía administrativa, siempre que no haya litis.

Para el 60% de los encuestados, los abogados son las Instituciones a las que suelen pedir ayuda cuando las personas han tenido dificultad en la partición de bienes y el 40% dijo que es en las instituciones judiciales.

**Objetivo no. 2: Identificar la situación legal de bienes entre los cónyuges durante el proceso de la partición.**

Para el 40% de los encuestados al momento de la separación debe entregarse el 50 por ciento, para el 40% no se entrega nada y para el 20% se entrega el 30 por ciento.

Para el 100% de los encuestados el tipo de inmueble que se suele reclamar cuando hay separación es la evaluación de los bienes comunes existentes.

Según los resultados, para el 80% de los encuestados los inmuebles suelen estar ubicados tanto en la zona urbana como en la rural; mientras que para el 20% están ubicados solo en la zona urbana.



**Objetivo No. 3: Determinar la responsabilidad administrativa de los bienes durante el proceso de la partición.**

Según lo expresado por el 80% de los encuestados, el hombre suele ser el administrador de la comunidad de bienes hasta tanto no sucede la partición y para el 20% es la mujer. Según el 80% de los encuestados ambos cónyuges adquieren el inmueble y para el 20% es la esposa. Cabe destacar que por ley a ambos le toca partes iguales incluyendo si se ha contraído deuda.

A la hora de administrar el inmueble, según el 80% de los encuestados expresó que lo hace el esposo y el 20% entiende que es la esposa.

**Objetivo No. 4: Identificar la situación de la comunidad legal de bienes con respecto a la cosa común cuando se viola la ley.**

Según el 60% de los encuestados la situación de la comunidad legal de bienes entre los cónyuges con respecto a la posesión de la cosa común, cuando se viola la ley, no es ninguna de las planteadas, respecto a que se actúa tomando en cuenta el procedimiento de litis, ni se declina hasta que las partes se pongan de acuerdo, tampoco se obliga a las partes a cumplir lo establecido en la ley, ni autoriza desalojo a quien ocupe el inmueble común; mientras que para el 40% el tribunal actúa tomando en cuenta el procedimiento de litis.

Según lo que expresara el 60%, lo que prevé la Ley No. 108-05 respecto a la litis sobre derechos registrado es la competencia de los tribunales de Jurisdicción Original, el inicio de las acciones por la Jurisdicción Competente, los casos contradictorios, las disposiciones procesales, el depósito reglamentario de documentos, fijar audiencia cuando se cumpla con los requisitos establecidos, Ordenar la reparación moral cuando se viola la ley, indemnización por daños y

perjuicios según el Código Civil. Mientras que el 40% entiende que es la competencia de los tribunales de Jurisdicción Original.

**En cuanto al objetivo general:** Analizar la litis sobre Derechos Registrados adquiridos mediante la comunidad legal, al momento de la partición por causa de divorcio en la Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras de Mao Valverde

Se concluye que el Tribunal competente para dirimir en caso divorcio la partición de bienes es el Tribunal Civil de la Jurisdicción de Mao Valverde. Siendo así se puede afirmar que el municipio de Mao no hubo partición de bienes durante el período 2000-2006, de acuerdo a datos certificados por este Tribunal, a través de la Secretaría donde se hace constar dicha información.

Cuando hay litis relacionada con inmuebles que se han adquirido en la comunidad legal durante el matrimonio, se asume la división en partes iguales para ambos cónyuges de la totalidad de bienes.

La ley 108-05 en el artículo 28 plantea que la litis sobre derechos registrados es un proceso que se introduce a los tribunales, por ser estos los únicos competentes en casos de que se presenten situaciones conflictivas. Es el caso en el cual surgen otras personas, es decir un tercero que reclama derechos, esto provoca que al momento de la partición se produzca litis, esto se debe a que en la práctica uno o ambos cónyuges distraen bienes de la comunidad, como es el caso de la venta, que puede ser aparente o real, hasta tanto se vislumbre la verdad de los hechos, el Tribunal no puede fallar a favor de ninguno de los dos, puesto que se debe aclarar la situación real. Aunque la Ley 108-05 establece que al momento de la partición por causa del divorcio, ambos cónyuges deben recibir partes iguales de los bienes adquiridos durante el matrimonio, para la mayoría de los encuestados, sostiene que en la práctica es el hombre, por ser él quien generalmente ostenta la administración de los bienes, quien se queda con la mayor parte, salvo honrosas excepciones.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acevedo, Carlos, **Libro Dorado sobre los rincones de mi país**, Santo Domingo, República Dominicana, 1986
- Álvarez Sánchez, Arístides. **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, R.D. Editora Punto Mágico. 2001
- Asociación de Abogados de Santiago, Inc. **Seminario de Derecho Inmobiliario**. Santiago, R.D., 12 de noviembre del 2000
- Banreservas **Historia de los pueblos**. Efemérides del Banreservas. 2000. Provincia Valverde Mao.
- Biaggi, Juan Alfredo. **15 Años de Jurisprudencia Dominicana de Tierras 1988-2002**, Sentencia No.4, del 6 de mayo de 1998, B. J. No. 1050, páginas 381 y 382.
- Bonilla Atilas, J. A. (1974) **Legislación de Tierras Dominicana (El Sistema Torrens)**, Santo Domingo, República Dominicana, editora Librería Dominicana.
- Brea Tió, Héctor **Mao y su Gente** en Santo Domingo, 16 de marzo de 1935
- Cabanella, Guillermo. **Diccionario Jurídico elemental**. Editorial Heliasta. 1998
- Cámara Héctor. **Enciclopedia Jurídica, de Derecho**. Tomo I Editora Nacional. Madrid. 1997
- Capitant, Henry, **Vocabulario Jurídico**, Editora Temis S. A., Santa Fe de Bogotá, Colombia, 1995.
- Castillo, Luis. **Léxico Jurídico**. Segunda edición. Santo Domingo. 2004
- Ciprian, Rafael, **Constitucionalidad y Derecho del Ciudadano**, Editora Centenario S. A., Santo Domingo, año 2001.
- Ciprián, Rafael. **Tratado de Derecho Inmobiliario** (Base legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimiento. Ed. Centenario, S.A. Santo Domingo, 2003.
- Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria, (1987). Editorial Tempo, Santo Domingo, República Dominicana.

Díaz A. Máximo. **Procedimientos y Formularios sobre la Ley de Registro de Tierras**. 2da. Edición. Ed. Impreso & Color, República Dominicana, 1999.

Diccionario Jurídico Espasa (1998). Editora Espasa-Calpe, S.A. Madrid, España  
Gaceta Judicial. **El Nuevo Orden Inmobiliario**. Editora Judicial, S.A. Santo Domingo, R.D. 2005

Gaceta Judicial del 29 de abril de (1999)

Gómez, Manuel U. **El Divorcio en la República Dominicana**, Ediciones Capeldom, 1968

Guzmán Bencosme, Juan Luis. **El Registrador de Títulos en Perspectiva**. Ed. Centenario, S. A. República Dominicana, 2003.

Hernández Castillo, Fernando. **Guía práctica para la realización y redacción de una monografía**. Ed. Búho, Santiago de los Caballeros, R. D. 2001.

Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario

Medrano Vásquez, Manuel W. **Saneamiento Inmobiliario** en Santo Domingo. 2da. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D. 1995.

Medrano Vásquez, Manuel W. **Principales acciones ante el Tribunal de Tierras**. Imp. Mary, Santo Domingo, R. D. 1986.

Morel, Juan A. **Responsabilidad Civil**. Editorial Tiempo. 2da. Edición. Santo Domingo, República Dominicana. 1989

Osorio, Manuel **Diccionario De Ciencias Jurídicas, políticas Y Sociales**, Buenos Aires-República Argentina, Editorial Heliasta, S/D,

Osorio, Ángel. (1957) **Cartas a una muchacha sobre temas de Civil**. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. Argentina. Edición.

República Dominicana (1937). Ley No. 13-06 Bis de Divorcio

Reyes, William (2005) **Derecho Sucesoral**, editora Margarita, Venezuela.

Reyes, William (2004) **El Legado**, Guía De Estudio, [Fotocopia], El Valle De Espíritu Santo, Universidad De Margarita, Escuela de Derecho, Cátedra De Derecho Sucesoral.

Reyes, William (2002) **Legítima**, Guía De Estudio, [Fotocopia], El Valle De Espíritu Santo, Universidad De Margarita, Escuela De Derecho, Cátedra De Derecho Sucesoral.

Reyes, William (2001) **Partición Hereditaria**, Guía De Estudio, [Fotocopia], El Valle De Espíritu Santo, Universidad De Margarita, Escuela De Derecho, Cátedra De Derecho Sucesoral.

Rodriguez, Luís Alberto (2003) **Sucesiones**, (Comentarios Al Código Civil Ediciones Livrosca, Segunda Edición.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón. **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana**. Ed. del Caribe, C. Por A. República Dominicana. 1952.-

Santana Polanco, Víctor. **Derecho Procesal en Materia de Tierras**. Tomo I, Ed. Centenario, S. A. República Dominicana, 2002.-

Santana Polanco, Víctor. **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**. Ed. Cocolo, Editorial Búho, República Dominicana, 2000.-

Taquini, Vidal, (2000) **La familia es una institución social**. Ediciones jurídicas. México.

## **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)