

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**TRATAMIENTO JURÍDICO DADO A LAS DEMANDAS
RECONVENCIONALES POR ANTE LA SALA II DEL TRIBUNAL DE
TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE SANTIAGO, DURANTE
EL PERÍODO 2013-2014**

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

POR

JULIANA GARCIA ESTRELLA

MARIA ALT. ALMONTE ROSA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Mayo, 2014

ÍNDICE GENERAL

| | Pág. |
|--|------|
| DEDICATORIA | I |
| AGRADECIMIENTOS | IV |
| COMPENDIO | V |
| | |
| CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN | |
| 1.1 Antecedentes de la investigación | 2 |
| 1.2 Planteamiento del Problema | 4 |
| 1.3 Preguntas de Investigación | 7 |
| 1.3.1 Sub-Preguntas | 8 |
| 1.4 Objetivos de la Investigación | 8 |
| 1.4.1 Objetivo general | 8 |
| 1.4.2 Objetivos específicos | 9 |
| 1.5 Justificación | 9 |
| 1.6 Delimitación | 10 |
| | |
| CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO | |
| 2.1. Aspectos Relativos al contexto de la Investigación | 13 |
| 2.1.1. Aspecto Geográfico | 14 |
| 2.1.2. Aspecto Histórico | 15 |
| 2.1.3 Aspecto económico | 17 |
| 2.1.4. Aspecto Cultural | 17 |
| 2.2 Descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago | 18 |
| 2.2.1 Tribunal Superior de Tierras | 19 |
| 2.2.2 Tribunales de Jurisdicción Original de Santiago | 19 |
| 2.2.3 Abogado del Estado | 20 |
| 2.2.4 Dirección Nacional de Registro de Títulos | 21 |
| 2.2.5 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales | 22 |
| 2.2.6 La Secretaria de los Despachos Judiciales | 24 |
| 2.3. Concepto de Acciones | 24 |
| 2.3.1. Acción en Justicia | 25 |
| 2.3.2. Características de la Acción en Justicia | 26 |
| 2.3.3. Diferencia entre Acción y Demanda | 27 |
| 2.3.4. Requisitos para Ejercer la Acción en Justicia | 27 |
| 2.3.5. La Demanda en Justicia | 28 |
| 2.3.5.1 La Demanda Principal | 29 |
| 2.3.5.2 Las Demandas Incidentales | 30 |
| 2.4. Clasificación de las Demandas Incidentales | 31 |
| 2.4.1 Demanda en intervención Forzosa | 31 |
| 2.4.2 Demandas en intervención Voluntaria | 32 |
| 2.4.3 Demanda Adicional | 33 |
| 2.4.4 Demandas Reconvencionales | 34 |
| 2.4.4.1 Concepto de demandas reconvencionales | 35 |
| 2.4.4.2 Base Jurídica de las demandas reconvencionales | 36 |
| 2.4.4.3 Naturaleza | 37 |

| | |
|---|-----------|
| 2.4.4.4 Requisitos | 38 |
| 2.4.4.5 Efectos | 39 |
| 2.4.4.6 Admisibilidad | 40 |
| 2.4.4.7 Procedimiento | 40 |
| 2.4.4.8 Tipos de Demandas Reconvencionales | 41 |
| 2.4.4.9 Demandas Reconvencionales en Segundo Grado | 42 |
| 2.5 Facultad de los jueces de acoger o no las demandas reconvencionales al declarar inadmisibile la demanda principal. | 43 |

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

| | |
|--|----|
| 3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método | 46 |
| 3.2 Técnicas e Instrumentos | 47 |
| 3.3 Universo y Muestra | 47 |
| 3.4 Confiabilidad y Validez | 48 |
| 3.5 Procedimiento para la Recolección de Datos | 49 |
| 3.6 Procedimiento para el Análisis de Datos | 49 |

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

| | |
|--|----|
| 4.1 Resultados de la encuesta aplicada a los abogados | 51 |
| 4.2 Resultados de la entrevista aplicada al Jueza de la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago | 67 |

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

| | |
|---------------------------------|----|
| 5.1 Discusión de los resultados | 70 |
| CONCLUSIONES | 76 |
| RECOMENDACIONES | 83 |
| BIBLIOGRAFÍA | 84 |
| APÉNDICES | |

COMPENDIO

El tema objeto de investigación en la presente Tesis de Grado es El Tratamiento Jurídico dado a las demandas Reconvencionales interpuestas en la Sala II del tribunal de Jurisdicción Original Inmobiliario de Santiago en el periodo 2013-2014.

Las Demandas Reconvencionales han sido objeto de estudio desde diferentes vertientes y aplicaciones, más que todo en derecho civil, ya que en materia inmobiliaria es mucho más reciente su conocimiento por ante los tribunales de tierras.

Muestra de ello son aportes de estudio tomados como antecedentes en esta investigación, donde cabe hacer notar el aporte hecho por Díaz Grisanty (2009) "La admisibilidad de la demanda reconvencional en daños y perjuicios en la litis sobre derechos registrados ante la jurisdicción inmobiliaria". En dicha investigación la autora llega a la conclusión de que para la admisión de una demanda reconvencional, el Tribunal debe tomar en cuenta la conexidad que ésta tenga con la demanda principal, sin importar que estas acciones estén sometidas a procedimientos distintos.

De igual manera hay que resaltar a Lauren Alduey Knight, Lucia M. Reyes, Glennis Monción Cerda, Paula Morel y Dilcia Rafaelina Melo Pujols. (2011), quienes realizaron una investigación titulada: "La Demanda Reconvencional, Demandas temerarias y Demandas en daños y Perjuicios ante la jurisdicción inmobiliaria", en la cual llegaron a las siguientes conclusiones: Queda demostrado que el que comete una falta en perjuicio de otro, causa un daño y abusa de los derechos, está obligado a repararlo, donde la víctima tiene a su disposición varias acciones que puede hacer valer cuando siente que sus derechos están siendo abusados, dentro de las cuales se encuentra la demanda reconvencional, cuya valoración queda a cargo de los jueces donde lo más importante es identificar el daño ocasionado y los elementos probatorios que conforman la acción.

Con la entrada en vigencia de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, la República Dominicana recibe un nuevo ordenamiento legal, que además de implicar grandes cambios en la organización de la Jurisdicción Inmobiliaria y el procedimiento en materia de litis sobre derechos registrados, amplía la competencia de esta jurisdicción confiriéndole la atribución o facultad para el conocimiento de ciertas acciones personales.

En el Tribunal de la Jurisdicción Original de Santiago, en ocasión de la nueva atribución conferida por la ley anteriormente indicada, es una realidad palpable que con frecuencia los abogados que litigan en esa jurisdicción plantean a los Jueces de demandas reconventionales, en las cuales el demandado se transforma, a su vez, en demandante y el demandante en demandado. El efecto de la demanda reconventional es que ambas partes se demandan mutuamente. Habrá dos procesos que concluirán con una única sentencia. La reconvenición será deducida en el mismo escrito de la contestación de la demanda.

Las demandas reconventionales tienen su origen en la demanda que hace el demandado en respuesta a una demanda principal. Con ellas, el demandado persigue una atenuación a las pretensiones del demandante e incluso hasta una condenación de su adversario. Estas demandas se admiten desde el derecho romano y también se admiten en el derecho canónico, aunque no lo fueron en el derecho consuetudinario francés.

Una de las mayores problemáticas en este sentido es lo poco claro y preciso que fue el legislador al referirse a las demandas reconventionales como tales, las cuales no aparecen con su identificación ni en la Ley 108-05 ni en el derecho común, lo cual debe deducirse de la definición dada en el artículo 31 de la ley 108-05 que aunque establece la forma de interponerla, no así, los requisitos y contenidos de dicha demanda, teniendo los jueces que aplicar las reglas del derecho común para decidir sobre las mismas.

Otro aspecto a considerar en la ley 108-05, son los efectos de dichas demandas, los cuales para producirse en derecho común no es necesario que se desestimen las pretensiones de la demanda principal, Sin embargo, en materia inmobiliaria el legislador no ha sido claro en este sentido ya que solo hace

mención a la demanda por reparación del daño moral y de daños y perjuicios, quedando muda la ley con relación a otras demandas reconventionales que no necesariamente deben atacar a la demanda principal sino a cualquier otro acto del procedimiento que lesione o vulnere derechos.

Este es un factor que crea confusión y no deja claro el legislador inmobiliario, pues en el artículo 31 de la ley 108-05, solo hace referencia a la demanda que persigue la reparación de un daño moral y reparación de daños y perjuicios, olvidándose que existen otros tipos de demandas que atacan directamente ya sea la inadmisibilidad de la demanda principal, como la anulación de un acto del procedimiento que por sí, ya haya creado un daño al demandado principal, como podría ser el acto mediante el cual se registra una nota preventiva a un inmueble, cuya inscripción crea daños y perjuicios a su titular para poder disponer de dicho inmueble libremente, por lo cual, al atacarse directamente a ese acto, debe proceder una demanda reconventional.

Lo anterior adquiere pertinencia si se toma en cuenta que este tipo de demanda proviene del derecho común, y que en materia inmobiliaria viene a tener ciertas limitaciones o trato diferente, ya que lo que en derecho común podría no ocasionar daños y perjuicios, en materia inmobiliaria sí los crea, por lo que en ocasiones resulta inaplicable los preceptos del derecho común para suplir la ambigüedad de la ley inmobiliaria.

A lo anterior se suman los inconvenientes que se presentan cuando una demanda principal es declarada inadmisibile o es rechazada, o más bien es acogida parcialmente, pues tanto en jueces como en abogados, existe una confusión de términos entre “admisión y rechazo”, ya que una demanda puede ser declarada inadmisibile sin tener necesariamente que conocer el fondo del litigio, mientras que para “rechazar” una demanda debe abocarse al conocimiento del fondo. Esta situación crea incertidumbre pues tanto los jueces como la gran mayoría de los abogados, utilizan los términos como sinónimos, y no lo son, por lo cual en uno u otro termino no se le debe dar el mismo tratamiento jurídico.

Todos estos factores son causa de estancamiento de los procesos y los extienden en su duración, viéndose el juzgador obligado a su ponderación al momento de decidir el fondo del litigio, demandas que casi nunca son acogidas, o acogidas parcialmente por los jueces lo que produce disgustos y mayores gastos económicos para el demandante reconvenional que se ha visto afectado por haber sido llamado a demandas temerarias y sin fundamentos legales, provocando en los usuarios del sistema, mucha inseguridad, ya que nunca se sabe qué esperar, además del tiempo tomado por los jueces para ponderar las dos demandas (principal y reconvenional) y dar las decisiones, lo que conlleva a gastos económicos mayores y una pobre aplicación de la justicia por falta de claridad en la legislación inmobiliaria.

La presente investigación fue realizada en la provincia de Santiago, la cual se encuentra en el centro del país, fuera de las costas. Su posición geográfica ha contribuido a que su principal centro urbano es la ciudad de Santiago de los Caballeros, reconocida como la ciudad Corazón.

En cuanto al marco teórico, se trató sobre las demandas reconvenionales por ante la Jurisdicción Inmobiliaria. En principio, la Jurisdicción Inmobiliaria sólo es competente para conocer de acciones reales inmobiliarias debido al carácter excepcional de la misma, no siendo competente, por tanto, para conocer de acciones personales debido a que este tipo de acciones o demanda son de la competencia de los tribunales de derecho común, nos obstante el legislador de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, de manera excepcional le atribuyó competencia para conocer algunas acciones que, por su carácter de especialidad y por estar ellas ligada al derecho real inmobiliario propio de los tribunales de tierras y por el principio del juez natural recaen, el conocimiento de esta en la jurisdicción indicada.

Dentro de las acciones personales que entran en el radio de la competencia del tribunal de tierras se encuentran la demanda reconvenional indicada en el artículo 31 de la Ley 108-05 del 23 de marzo del 2005 sobre Registro Inmobiliario;

Según Monción, S. (2011, p. 462), “Las demandas reconventionales son aquellas que persiguen, obtener del demandante, además del rechazamiento de la demanda, una condenación pecuniaria en su contra. Estas demandas solo competen al demandado con el objeto de resarcir los daños que le ha causado la demanda en litis hecha por el demandante”.

Con ella, el demandado persigue el reconocimiento de sus pretensiones e incluso hasta una condenación de su adversario, la acumulación de pretensiones en contra del demandante es lo que se conoce como reconvencción. Estas demandas se admiten desde el derecho romano y también se admiten en el derecho canónico, aunque no lo fueron admitidas en principio en derecho consuetudinario francés.

Dentro de las demandas reconventionales, competencia de los tribunales de tierras, existe una cuyo carácter y su fundamento legal se establece en el artículo No. 31 de la Ley No. 108-05 del 23 de marzo del 2005 sobre Registro Inmobiliario establece que la Jurisdicción Inmobiliaria es competente de conocer las Demandas en Reparación de Daños y Perjuicios, pero esa competencia, sólo se mantiene para las reclamaciones de daños y perjuicios provenientes del demandado producto de una Demanda Temeraria de Litis sobre Derechos Registrados que hubiera ejercido el demandante en su contra, prohibiendo la posibilidad de que el demandante principal pueda solicitar la reparación de los daños y perjuicios producidos por el demandado por ante la jurisdicción inmobiliaria.

En el aspecto metodológico, el enfoque de este análisis se enmarca dentro del ámbito de lo cuantitativo. Por su naturaleza, la presente investigación es de carácter bibliográfico, ya que se consultan y analizan todas las fuentes de información que tratan sobre las distintas variables que conforman el tema de las acciones personales ante la Jurisdicción Inmobiliaria, con el interés de conformar un informe que describa la realidad en estudio en su espectro conceptual y teórico.

Las fuentes utilizadas son: libros, el Código Civil de la República Dominicana, por ser el Derecho Común fuente accesoria al Derecho Inmobiliario; la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, y los reglamentos de funcionamiento de los Tribunales de Tierras y de Registro de Títulos, así como, revistas, boletines y publicaciones periódicas que abordan las variables en estudio, así como referencias electrónicas de la Internet.

Esta investigación, además es de campo, porque se aplican instrumentos de investigación estandarizados que permiten la obtención de resultados cuantificables de cada uno de los factores que convergen dentro de la problemática tratada, lo que se logra mediante el análisis de la encuesta aplicada a los abogados y los jueces del Tribunal de Tierras. Es descriptiva, porque en la investigación se miden de forma independiente los conceptos y variables que convergen dentro del tema, de manera tal que los hallazgos expresan de forma amplia la realidad observada, lo que genera la comprensión cabal de sus explicaciones.

En esta investigación, se utilizó el método deductivo, ya que en la investigación se parte de un marco general de referencia, que lo constituye el marco teórico.

Dentro de los hallazgos principales de este estudio se encuentran:

De acuerdo al resultado de la investigación y según el Juez, han sido escasas las demandas reconventionales sometidas ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en el período 2013 - 2014. Asimismo expresa el Juez que al ser tan escasas este tipo de demandas son acogidas en un 1 ó 2%, y precisa que en lo que lleva como Juez en esta Sala ha admitido quizás 1 sola demanda de este tipo.

Manifestando además el magistrado juez, que la Ley 108-05 sobre registro inmobiliario no tiene un procedimiento como tal, pues solo enuncia la forma de interponer la demanda, quedando a mercede del derecho común, la interpretación de los requisitos, condiciones y fundamentos que esta debe acompañar, lo que

provoca incertidumbre tanto en los abogados como en los jueces, pues no establece paso por paso, sobre el procedimiento a seguir en este tipo de demandas.

Lo anterior se confirma con el resultado de la encuesta aplicada a los abogados, los cuales en un 92% expresaron no haber sido demandantes o demandados reconventionalmente por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en el periodo objeto de estudio, mientras que solo el 8% si lo ha sido. De aquellos que han expresado que han sido demandante o demandado reconventionalmente en el período objeto de estudio por ante el citado tribunal, el 100% dice que han sido de 0 a 5.

En lo relativo a las causas más comunes por las que son rechazadas por los jueces, las demandas reconventionales, desde la perspectiva de los abogados, el 48% expresa que la falta de pruebas ha sido el principal motivo por el cual mayormente son rechazadas las demandas reconventionales por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, el 33% dice que es por falta de fundamentación jurídica y el 19% dice que es por el incumplimiento del procedimiento establecido.

Según el juez, los abogados solo se contentan con solicitar la demanda reconventional, pero no se justifica la necesidad de que sean acogidas, es decir que ahí presenta una debilidad y falta de manejo, ya que no presentan la sustentación y justificación necesaria, de ahí que estas son las mayores causas para que estas demandas sean rechazadas. Además expresa que en esta materia, por ser tan especial, determinar que se ha actuado con ligereza no es tan sencillo y muchas veces la demanda no prospera por ausencia de pruebas de dicha ligereza, siendo estos son parte de los criterios que deben asumirse para acoger o rechazar dichas demandas.

Según el 100% de los abogados encuestados, los mismos expresan que tienen conocimientos acerca de los procedimientos establecidos para interponer las demandas reconventionales en materia inmobiliaria.

Sin embargo, se contradice con la percepción del Juez en este tenor, pues según el magistrado en cuanto al manejo dado por los abogados a las demandas reconventionales ante esta Sala, existen muchas debilidades, ya que los abogados solo se contentan con solicitar la demanda reconventional, pero no se justifica la necesidad de que sean acogidas, es decir, que muestran falta de manejo, no presentan las pruebas necesarias y por ende carecen de sustentación y justificación jurídica necesaria.

Según los abogados los efectos principales que provocan las demandas reconventionales, son: para el 41% el rechazamiento de la demanda, 33% dice que es la indemnización por causa de los daños y perjuicios y el 27% dice que es condenación contra el demandante.

El juez por su lado, expresa sobre este tenor que, la demanda reconventional pende del resultado de la demanda principal, por lo que para que prospere la demanda reconventional debe ser rechazada la demanda reconventional. En este sentido de prosperar la demanda reconventional esta se convierte en principal.

Según el Juez de la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, el criterio utilizado se fundamenta en las pruebas, es decir que son las pruebas las que facultan para el rechazo o acogimiento de una demanda reconventional, ya que el que interpone este tipo de demandas tiene que probar que la otra parte ha actuado con ligereza y de probarlo con los argumentos y pruebas validas, entonces el juez, después de valorar dichas pruebas, está facultado para acoger o rechazar la demanda.

En este mismo sentido, el 36% de los abogados encuestados, expresan que casi siempre los jueces del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago cumplen con los criterios establecidos para decidir la suerte de la demanda reconventional, 30% dice que a veces, 25% considera que nunca y 9% dice que siempre.

Por todo lo cual, después de analizados los datos que han resultado de la investigación, se recomiendan los siguientes puntos:

A los Legisladores

Se hace imperativa una modificación a la actual Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, en la cual se incluya, de manera precisa y ordenada los procedimientos y competencia de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria, para el conocimiento de las demandas reconvencionales, de manera que no siga siendo objeto de ambigüedades y poca claridad los procesos establecidos para este tipo de demandas.

A los Abogados que ejercen en Materia Inmobiliaria

Se les recomienda seguir fortaleciendo su conocimiento en cuanto al procedimiento para incoar demandas reconvencionales y sobre el manejo de las mismas ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, lo que les permitirá una mayor eficiencia en el manejo de estos casos. Tomar en cuenta que el Código Civil y el Código de procedimiento Civil, son los que establecen las normas a seguir de para el desarrollo de un buen proceso, ya que el derecho común es supletorio para dudas, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley 108-05.

Se les recomienda además fundamentar adecuadamente las demandas de esta naturaleza que vayan a incoar, que sea una demanda bien motivada, fundamentando según la ley 108-05 y leyes afines, demostrando tanto el daño material como el daño moral causado con las pruebas suficientes que le permitan al juez tomar una decisión en base a éstas y no que casi en su mayoría quedan a discreción de la apreciación del juez, quienes se basan mayormente en el lucro cesante y el daño inminente, lo cual dificulta una pronta justicia.

Colegio de Abogados de La República Dominicana (CARD) Se les recomienda Intensificar los cursos y seminarios referentes a la rama inmobiliaria, haciendo énfasis en el conocimiento de las demandas reconvencionales que pueden ser planteadas, a fin de que se amplíe el nivel de conocimientos de los abogados que ejercen en dicha rama.

CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por los instrumentos aplicados, se establecen las conclusiones, las cuales para una mejor organización se presentan por objetivos de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico no. 1: **Determinar la cantidad de demandas reconventionales que han sido conocidas por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en el período 2013 - 2014**, se concluye diciendo que:

De acuerdo al resultado de la investigación y según el Juez, han sido escasas las demandas reconventionales sometidas ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en el período 2013 - 2014. Asimismo expresa el Juez que al ser tan escasas este tipo de demandas son acogidas en un 10 2%, y precisa que en lo que lleva como Juez en esta Sala ha admitido quizás 1 sola demanda de este tipo.

Lo anterior se confirma con el resultado de la encuesta aplicada a los abogados, los cuales en un 92% expresaron no haber sido demandantes o demandados reconventionalmente por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en el periodo objeto de estudio, mientras que solo el 8% si lo ha sido. De aquellos que han expresado que han sido demandante o demandado reconventionalmente en el período objeto de estudio por ante el citado tribunal, el 100% dice que han sido de 0 a 5.

Queda evidenciado que por ante la Sala II del Tribunal de Tierras, las demandas reconventionales son muy escasas, tan escasas que en el periodo objeto de estudio, la Sala II no conoció ninguna, lo cual es ratificado por el juez de dicha sala quien manifestó que en el tiempo que lleva como juez por ante dicha sala talvez una sola demanda ha conocido realmente.

Con relación al objetivo específico no. 2: **Verificar las causas más comunes por las que son rechazadas por los jueces, las demandas**

reconvencionales que son incoadas en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago período 2013-2014, se concluye diciendo que:

En lo relativo a las causas más comunes por las que son rechazadas por los jueces, las demandas reconvencionales, desde la perspectiva de los abogados, el 48% expresa que la falta de pruebas ha sido el principal motivo por el cual mayormente son rechazadas las demandas reconvencionales por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, el 33% dice que es por falta de fundamentación jurídica y el 19% dice que es por el incumplimiento del procedimiento establecido.

Según el juez, los abogados solo se contentan con solicitar la demanda reconvencional, pero no se justifica la necesidad de que sean acogidas, es decir que ahí presenta una debilidad y falta de manejo, ya que no presentan la sustentación y justificación necesaria, de ahí que estas son las mayores causas para que estas demandas sean rechazadas. Además expresa que en esta materia, por ser tan especial, determinar que se ha actuado con ligereza no es tan sencillo y muchas veces la demanda no prospera por ausencia de pruebas de dicha ligereza, siendo estos son parte de los criterios que deben asumirse para acoger o rechazar dichas demandas.

Se evidencia con este objetivo, que las causas más comunes por las que son rechazadas las demandas reconvencionales por ante la Sala II del tribunal de tierras, es que los abogados al momento de depositar la instancia contentiva de la demanda, no la fundamentan con las motivaciones necesarias, ni aportan las pruebas que demuestren el daño o perjuicio causado.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Evaluar el nivel de conocimiento que tienen los abogados de la Provincia de Santiago acerca del tratamiento que se les da a las demandas reconvencionales**, se concluye que:

Según el 100% de los abogados encuestados, los mismos expresan que tienen conocimientos acerca de los procedimientos establecidos para interponer las demandas reconventionales en materia inmobiliaria.

Sin embargo, en lo que respecta a la percepción del Juez en este tenor, según el magistrado en cuanto al manejo dado por los abogados a las demandas reconventionales ante esta Sala, existen muchas debilidades, ya que los abogados solo se contentan con solicitar la demanda reconventional, pero no se justifica la necesidad de que sean acogidas, es decir, que muestran falta de manejo, no presentan las pruebas necesarias y por ende carecen de sustentación y justificación jurídica necesaria.

No obstante los abogados manifestar que tienen conocimiento de los procedimientos para interponer las demandas reconventionales, esta opinión es desmentida por el juez de la Sala II, quien manifestó que las mayores causas para que las demandas reconventionales no prosperen son desconocimiento de los abogados para aplicar el procedimiento que aunque muy ambiguo, existe en la ley inmobiliaria, donde en vez de ser una instancia contentiva de demanda reconventional, lo que depositan es una instancia de contestación a la demanda principal, y ya en la parte de conclusiones es que hacen mención a una reconvencción, sin motivar ni justificar dicha demanda tanto en hechos como en derecho y pruebas pertinentes.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Valorar los efectos jurídicos que provocan las demandas reconventionales interpuestas en las Salas del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en los intervinientes del proceso**, se concluye que:

En este sentido, según los abogados los efectos principales que provocan las demandas reconventionales, son: para el 41% el rechazamiento de la demanda principal, 33% dice que es la indemnización por causa de los daños y perjuicios y el 27% dice que es condenación contra el demandante.

El juez por su lado, expresa sobre este tenor que, la demanda reconvenicional pende del resultado de la demanda principal, por lo que para que prospere la demanda reconvenicional debe ser rechazada la demanda reconvenicional. En este sentido de prosperar la demanda reconvenicional esta se convierte en principal.

Se evidencia que los abogados lo que persiguen mayormente con las demandas reconvenicionales es el rechazamiento de la demanda principal, en una menor proporción, la reparación de daños y perjuicios, sin embargo para que las demandas reconvenicionales surtan estos efectos deseados deben justificarse el daño y demostrar que la demanda principal es abusiva y temeraria.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Identificar cual es el criterio utilizado por los jueces de la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, para decidir la suerte de la demanda reconvenicional**, se concluye que:

Según el Juez de la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, el criterio utilizado se fundamenta en las pruebas, es decir que son las pruebas las que facultan para el rechazo o acogimiento de una demanda reconvenicional, ya que el que interpone este tipo de demandas tiene que probar que la otra parte ha actuado con ligereza y de probarlo con los argumentos y pruebas validas, entonces el juez, después de valorar dichas pruebas, está facultado para acoger o rechazar la demanda.

En este mismo sentido, el 36% de los abogados encuestados, expresan que casi siempre los jueces del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago cumplen con los criterios establecidos para decidir la suerte de la demanda reconvenicional, 30% dice que a veces, 25% considera que nunca y 9% dice que siempre.

Con este objetivo, se evidencia que la falta de claridad y precisión en el procedimiento a seguir que establece la ley 108-05 es lo que provoca el desconocimiento por parte de los abogados, sobre los requisitos que se deben

cumplir para interponer demandas reconventionales, siendo esta la mayor causa para que estas no prosperen, ya que si no se establece lo que debe contener la demanda, so pena de inadmisibilidad, la depositan sin fundamentación ni pruebas que puedan ser valoradas por los jueces.

Con relación al objetivo general: **Analizar el tratamiento jurídico dado a las demandas reconventionales por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2013-2014**, se concluye lo siguiente:

Queda evidenciado que por ante la Sala II del Tribunal de Tierras, las demandas reconventionales son muy escasas, tan escasas que en el periodo objeto de estudio, la Sala II no conoció ninguna, lo cual es ratificado por el juez de dicha sala quien manifestó que en el tiempo que lleva como juez por ante dicha sala tal vez una sola demanda ha conocido realmente.

Se evidencia además que las causas más comunes por las que son rechazadas las demandas reconventionales por ante la Sala II del tribunal de tierras, es que los abogados al momento de depositar la instancia contentiva de la demanda, no la fundamentan con las motivaciones necesarias, ni aportan las pruebas que demuestren el daño o perjuicio causado.

No obstante los abogados manifestar que tienen conocimiento de los procedimientos para interponer las demandas reconventionales, esta opinión es desmentida por el juez de la Sala II, quien manifestó que las mayores causas para que las demandas reconventionales no prosperen es el desconocimiento de los abogados para aplicar el procedimiento que según manifiesta el magistrado juez, es solo enunciativo, pues lo que establece el art. 31 de la ley 108-05 no es un procedimiento completo ni preciso.

Se evidencia que los abogados lo que persiguen mayormente con las demandas reconventionales es el rechazamiento de la demanda principal y en una menor proporción, la reparación de daños y perjuicios, sin embargo, para que las demandas reconventionales surtan estos efectos deseados deben justificarse

el daño y demostrar que la demanda principal es abusiva y temeraria, cosa que no cumplen los abogados.

Se evidencia que la falta de claridad y precisión en el procedimiento a seguir establecido en la ley 108-05 es lo que provoca el desconocimiento por parte de los abogados, sobre los requisitos que se deben cumplir para interponer demandas reconvencionales, siendo esta la mayor causa para que estas no prosperen, ya que si no se establece lo que debe contener la demanda, so pena de inadmisibilidad, la depositan sin fundamentación ni pruebas que puedan ser valoradas por los jueces.

De todo esto se puede deducir que el tratamiento jurídico para estas demandas en materia inmobiliaria, no queda expresamente establecido, ya que el procedimiento es muy simple, reducido, poco claro y no se establece cuáles son los requisitos que se exigen, qué debe contener la instancia introductiva de la demanda y aunque establece un plazo, este no es plazo forzoso, ya que es opinión de los jueces que la demanda puede introducirse en cualquier momento previo a la audiencia sobre las pruebas, nunca en los debates de fondo.

Después de presentar los hallazgos descritos anteriormente, puede expresarse que se ha alcanzado el objetivo general planteado, ya que se ha analizado el tratamiento jurídico dado a las demandas reconvencionales por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2013-2014.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alduey L., Reyes L. Moncion G. Morel P. y Melo D. (2011). *La Demanda Reconvencional, Demandas Temerarias y Demandas en daños y perjuicios ante la jurisdicción inmobiliaria*. Tesis de Grado. Santo Domingo: UASD.
- Arellano G. (1992). *Las Acciones en Justicia*. Bogotá: Editorial Horizonte.
- Borjas, H. (2006). *Derecho Civil: Los Bienes, Volúmenes I y III*. Madrid: Editorial Juricentro.
- Calamandrei P. (1940), *Fe en el Derecho*. Madrid: Editora Marcial Pons.
- Capitant, H. (1978). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Editorial Desalma.
- Couture, E. (2004). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires, Ediciones Desalma.
- Código Civil de la República Dominicana*. (2005). Moca: Editora Dalis.
- Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana*. (2003). Moca, Editora Dalis.
- Constitución de la República Dominicana*. (2010). Santo Domingo.
- Chiovenda G. (1989), *Instituciones de Derecho procesal Civil (Volumen II)*, México: Editora Tiempo.
- Escuela Nacional de La Judicatura de La Republica Dominicana. (2002). Seminario ENJ sobre demandas incidentales, Compilación, Selección y Disposición. Recuperado el 19 de febrero del 2014 de <http://www.monografias.com/trabajos/objetivos-educacion>
- Estévez, N. (2008). *Ley 834 del año 1978 Comentada y Anotada*. Santo Domingo: Editora Manatí.

Fisher, L. & Navarro V. (1995). *Introducción a la Investigación de Mercado*. (3era, Ed.) .México: Editorial Mc Graw Hill.

Hernández, R. Fernández, C., Baptista, L. (1998). *Metodología de la Investigación*. (2da. ed.) México: Editora McGraw-Hill.

La Roche, H. (2007), *Fe en el Derecho*. Madrid: Editora Marcial Pons.

Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. (2008). Santo Domingo. Taller.

López, B. y Ventura, D. (2006). *Aplicación de las Vías de Impugnación al Estado de Costas en el Derecho Inmobiliario Dominicano a la Luz de la Ley No. 108-05*. Tesis de Grado. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Monción, S. (2011). *La Litis, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria: Formularios y Jurisprudencias*. Santo Domingo: Editora Centenario.

Monción, S. y Mirabal, L. (2007). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de la República Dominicana, reglamentos modificados de los Tribunales de Tierra, de Registro de Títulos, de mensuras Catastrales y de Constancias Anotadas*. Santiago de los Caballeros: Editora Hnos. Capellán.

Pardinas, J. (2000). *Metodología, Diseño y Desarrollo de Investigación*. (3era. ed.) México: Editorial Limusa.

Pérez A. (2008). *Procedimiento Civil* (3ra. Edición). Santo Domingo: Editora Taller

República Dominicana, Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. (2007). Santo Domingo: Onnimedia.

República Dominicana, Reglamento General de Mensuras Catastrales. (2007).

Santo Domingo.

República Dominicana, Reglamento General de Registro de Títulos. (2007).

Santo Domingo.

República Dominicana. La Ley No. 302, sobre Honorarios de los Abogados (1964).

Santo Domingo.

Rodríguez, M., y Contreras, L. (2008) “*Los Recursos Jurisdiccional y Jerárquico en Materia de Pago de Costas en el Derecho Inmobiliario en la República Dominicana*.” Tesis de Grado. Santiago de los Caballeros: UAPA.

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