

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**CONSTITUCIONALIDAD DE LAS DEMANDAS RECONVENCIONALES EN
DAÑOS Y PERJUICIOS EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 31 DE LA LEY 108-05
DE REGISTRO INMOBILIARIO, ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
DE SANTIAGO, EN EL PERÍODO 2013-2014**

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

PRESENTADO POR:

**ANEL LINET MAÑÓN REYES
CRISTINA FERNÁNDEZ DE FERMÍN**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Mayo, 2014**

INDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTOS.....	IV
COMPENDIO.....	V
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación.....	1
1.2 Planteamiento del Problema.....	4
1.3 Formulación del Problema.....	8
1.3.1 Sistematización del Problema.....	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
1.7 Limitaciones.....	11
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago.....	12
2.1.1 Aspectos Históricos.....	13
2.1.2 Aspectos Geográficos y Económicos.....	24
2.1.3 Aspectos Culturales.....	28
2.2 Descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	29
2.2.1 Tribunal Superior de Tierras.....	31
2.2.2 Tribunal de Jurisdicción Original.....	32
2.2.3 Abogado del Estado en Santiago.....	33
2.2.4 Dirección Nacional de Registro de Títulos.....	34
2.2.5 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.....	35
2.2.6 La Secretaría de los Despachos Judiciales.....	36
2.3 Nociones Generales.....	36
2.3.1 La acción en justicia.....	36
2.3.2 Los sujetos de derechos.....	38
2.3.3 Concepto de Demanda.....	43
2.3.4 La Competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria en Materia de Acciones Personales.....	47
2.3.5 Demanda en Reparación de Daños y Perjuicios ante la Jurisdicción Inmobiliaria.....	49
2.4 Las Demandas Incidentales entre las partes originarias de la Instancia.....	51
2.4.1 Demandas en Intervención Forzosa.....	52
2.4.2 Demandas en Intervención Voluntaria.....	53
2.4.3 Demandas Nuevas o Adicionales.....	54

2.5 Demandas Reconvencionales.....	55
2.5.1 Concepto de Demandas Reconvencionales.....	56
2.5.2 Fundamento Jurídico de las Demandas Reconvencionales ante la Jurisdicción Inmobiliaria.....	56
2.5.3 Tipos de Demandas Reconvencionales.....	57
2.5.4 Condiciones de Admisibilidad de las Demandas Reconvencionales.....	58
2.5.5 Aplicación del Derecho Común para caracterizar los daños y perjuicios en una Demanda Reconvencional.....	59
2.5.6 Efectos jurídicos de las Demandas Reconvencionales.....	60
2.5.7 Forma de probar los daños ocasionados por una demanda reconvencional ante la Jurisdicción Inmobiliaria.....	60
2.6 Análisis de la Constitucionalidad de las Demandas Reconvencionales.....	62
2.6.1 Concepto de Constitución.....	63
2.6.2 Los Derechos Fundamentales.....	66
2.6.3 La Tutela Judicial Efectiva.....	67
2.6.4 El Debido Proceso.....	70
2.6.5 Concepto del Principio de Igualdad.....	73
2.6.5.1 Alcance del Principio de Igualdad.....	77
2.6.5.2 El principio de Igualdad y el Artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.....	80
2.6.6 El Principio de economía procesal.....	82
 CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método.....	85
3.1.1 Diseño.....	85
3.1.2 Tipo de Investigación.....	86
3.1.3 Método.....	87
3.2 Técnicas e Instrumentos.....	87
3.3 Población y Muestra.....	89
3.4 Procedimiento para Recolección de Datos.....	90
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos.....	91
3.6 Confiabilidad y Validez.....	92
 CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados.....	94
4.2 Resultados del Grupo Focal o Grupo de Enfoque.....	122
 CAPÍTULO IV. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
5.1 Análisis y Discusión de los Resultados.....	141
 CONCLUSIONES	 156

RECOMENDACIONES.....	163
BIBLIOGRAFÍA.....	165
GLOSARIO	
APÉNDICES	
ANEXOS	

LISTA DE TABLAS

Tabla No.1: Cuánto tiempo lleva usted en el ejercicio del derecho.....	93
Tabla No.2: En cuál o cuáles ramas del derecho ejerce usted de manera específica.....	94
Tabla No.3: En cuál o cuáles tribunales ha llevado usted casos en el área inmobiliaria.....	95
Tabla No.4: Cuál o cuáles de estas demandas incidentales entre las partes originarias de la instancia ha interpuesto usted ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	96
Tabla No.5: Conoce usted el marco legal o fundamento jurídico en el área inmobiliaria de las demandas reconventionales en daños y perjuicios.....	97
Tabla No.6: Ha interpuesto demandas reconventionales por ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	98
Tabla No.7: Con qué frecuencia ha interpuesto usted este tipo demandas.....	99
Tabla No.8: Ha representado usted a algún cliente que haya sido demandado reconventionalmente por ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	100
Tabla No.9: Con qué frecuencia ha sido demandado reconventionalmente.....	101
Tabla No.10: Considera usted que las demandas reconventionales ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago son muy frecuentes.....	102
Tabla No.11: Tiene usted conocimiento acerca de los requisitos de admisibilidad para la interposición de una demanda reconventional ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	103
Tabla No.12: Cuáles son las causas por las cuales se interponen las demandas reconventionales ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	104
Tabla No.13:	

Al momento de interponer una demanda reconvenzional se le ha presentado alguna dificultad ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	105
Tabla No.14: Introducida la demanda reconvenzional se le hace fácil al demandado probar los daños y perjuicios en su demanda.....	106
Tabla No.15: Tiene usted conocimiento de que las demandas en daños y perjuicios sólo pueden ser interpuestas por el demandado a través de una demanda reconvenzional.....	107
Tabla No.16: Tiene usted conocimiento de que el demandante no puede interponer demandas en daños y perjuicios ante la Jurisdicción Inmobiliaria ni de forma principal ni de forma accesoria.....	108
Tabla No.17: Está usted de acuerdo en que existe un privilegio en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de que sólo el demandado puede interponer demandas en daños y perjuicios.....	109
Tabla No.18: Considera usted que ese privilegio se justifica de forma objetiva y razonable.....	110
Tabla No.19: Considera usted que el demandante tenga que ir al tribunal civil a perseguir una indemnización en daños y perjuicios cuando ya se ha condenado al demandado.....	111
Tabla No.20: Está usted de acuerdo con que la falta pasible de ser imputada al demandado sea resarcida ante la Jurisdicción Inmobiliaria.....	112
Tabla No.21: Cuáles derechos fundamentales entran en contradicción con el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.....	113
Tabla No.22: De qué manera se irrespeta el debido proceso en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.....	114
Tabla No.23: Qué implica el principio de igualdad con relación a la aplicación de las normas.....	115
Tabla No.24: Considera usted que al quebrantarse el principio de igualdad en el artículo 31 de	

la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario perjudica o discrimina al demandante.....	116
Tabla No.25:	
Considera usted que al incumplirse el Principio de Economía Procesal en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario hace que el demandante incurra en gastos y costos innecesarios.....	117
Tabla No.26:	
Considera usted que las demandas reconventionales en daños y perjuicios son constitucionales en virtud del artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.....	118
Tabla No.27:	
Está usted de acuerdo con que la Jurisdicción Inmobiliaria conozca demandas en daños y perjuicios de manera accesoria.....	119
Tabla No.28:	
De qué manera cree usted que puede desnaturalizarse la Jurisdicción Inmobiliaria con la interposición de forma principal de una demanda en daños y perjuicios.....	120
Tabla No.29:	
Entiende usted que la Jurisdicción Inmobiliaria debe seguir conociendo demandas en daños y perjuicios de manera accesoria y que sólo el demandado tenga derecho a reclamar.....	121

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No.1: Tiempo que lleva en el ejercicio del derecho	93
Gráfico No.2: Ramas del derecho que ejerce de manera específica	94
Gráfico No.3: Tribunales ante los que ha llevado casos en el área inmobiliaria	95
Gráfico No.4: Demandas incidentales entre las partes originarias de la instancia que ha interpuesto ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	96
Gráfico No.5: Conoce el marco legal o fundamento jurídico en el área inmobiliaria de las demandas reconventionales en daños y perjuicios	97
Gráfico No.6: Ha interpuesto demandas reconventionales por ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	98
Gráfico No.7: Frecuencia con la que ha interpuesto demandas reconventionales	99
Gráfico No.8: Ha representado a algún cliente que haya sido demandado reconventionalmente por ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	100
Gráfico No.9: Frecuencia con la que ha sido demandado reconventionalmente	101
Gráfico No.10: Considera que las demandas reconventionales ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago son frecuentes	102
Gráfico No.11: Conocimiento acerca de los requisitos de admisibilidad para la interposición de una demanda reconventional ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	103

Gráfico No.12: Causas por las cuales se interponen las demandas reconventionales ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	104
Gráfico No.13: Dificultad presentada ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago al momento de interponer una demanda reconvenicional	105
Gráfico No.14: Introducida la demanda reconvenicional se le hace fácil al demandado probar los daños y perjuicios en su demanda	106
Gráfico No.15: Conocimiento de que las demandas en daños y perjuicios sólo pueden ser interpuestas por el demandado a través de una demanda reconvenicional	107
Gráfico No.16: Conocimiento de que el demandante no puede interponer demandas en daños y perjuicios ante la Jurisdicción Inmobiliaria ni de forma principal ni de forma accesoria	108
Gráfico No.17: De acuerdo en que existe un privilegio en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de que sólo el demandado puede interponer demandas en daños y perjuicios	109
Gráfico No.18: Considera que el privilegio se justifica de forma objetiva y razonable	110
Gráfico No.19: Considera que el demandante tenga que ir al tribunal civil a perseguir una indemnización en daños y perjuicios cuando ya se ha condenado al demandado	111
Gráfico No.20: De acuerdo con que la falta pasible de ser imputada al demandado sea resarcida ante la Jurisdicción Inmobiliaria	112
Gráfico No.21: Derechos fundamentales entran en contradicción con el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario	113
Gráfico No.22: De qué manera se irrespeta el debido proceso en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario	114

Gráfico No.23: Qué implica el principio de igualdad con relación a la aplicación de las normas	115
Gráfico No.24: Considera que al quebrantarse el principio de igualdad en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario perjudica o discrimina al demandante	116
Gráfico No.25: Considera que al incumplirse el principio de economía procesal en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario hace que el demandante incurra en gastos y costos innecesarios	117
Gráfico No.26: Considera que las demandas reconventionales en daños y perjuicios son constitucionales en virtud del artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario	118
Gráfico No.27: Está de acuerdo con que la Jurisdicción Inmobiliaria conozca demandas en daños y perjuicios de manera accesoria	119
Gráfico No.28: Se desnaturaliza la Jurisdicción Inmobiliaria con la interposición de forma principal de una demanda en daños y perjuicios	120
Gráfico No.29: La Jurisdicción Inmobiliaria debe seguir conociendo demandas en daños y perjuicios de manera accesoria y que sólo el demandado tenga derecho a reclamar	121

COMPENDIO

La constitucionalidad es un proceso de transformación o metamorfosis, donde se pretende un apego, una conexión, una atadura obligatoria a la Constitución, es decir, una estricta circunscripción a las normas constitucionales.

Es por eso que el tema de la presente memoria es la “Constitucionalidad de las demandas reconvencionales en daños y perjuicios en virtud del Artículo 31 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, en el período 2013-2014”, donde se verifica qué tanto vínculo guarda la normativa legal con la Constitución Dominicana y cuáles son los derechos fundamentales que entran en conflicto o contradicción con dicho artículo.

Se puede decir que Monción, S. (2010) es uno de los antecedentes principales de la presente investigación dado que en su libro establece que es irrazonable que el demandado pueda reclamar mediante una demanda reconvencional indemnizaciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria y el demandante no pueda en esa misma Jurisdicción solicitar también una indemnización.

Hay que apuntalar que las demandas se clasifican en demanda principal y demanda incidental, donde con la primera se pretende alcanzar el reconocimiento o protección de un derecho subjetivo; y con la segunda se persigue la modificación o extensión de la demanda principal, ya sea ampliándola o reduciéndola.

En esa tesitura, las demandas en daños y perjuicios sólo progresan ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria de manera accesoria y no como acción principal, sino como una demanda incidental, introducida por el demandado de manera accesoria en contra del demandante en el curso de la litis sobre derechos registrados.

Esto significa que no se le permite al demandante solicitar ante la Jurisdicción Inmobiliaria una indemnización en contra o frente al demandado si este le ha causado un perjuicio, en virtud de que el legislador lo remite a otra jurisdicción.

En ese orden, es importante señalar que para que la norma sea aplicada deben existir sujetos de derechos que sean capaces de beneficiarse con sus mandamientos así como de sufrir su coerción. Que significa esto, que para que exista una norma deben existir sujetos de derechos a quienes se les pueda aplicar.

Dependiendo de la calidad del actor o sujeto de derecho, demandante o demandado, es decir, de donde surja la acción o defensa será la denominación del incidente.

En el curso de un juicio o proceso las pretensiones de las partes deben permanecer igual a la instancia o demanda introductiva; sin embargo, en la marcha del litigio se pueden presentar incidentes relativos a las variaciones de las pretensiones de las partes o demandas incidentales entre las partes originarias de la instancia, dentro de las que están: las demandas en intervención forzosa, demandas en intervención voluntaria, demandas nuevas o adicionales y demandas reconventionales.

Es contenido frecuente en la doctrina y jurisprudencia la referencia a conflictos entre derechos fundamentales. En este contexto, probablemente, uno de los que con mayor frecuencia y, acaso, por antonomasia, es nombrado como caso típico, es el que tiene lugar entre el principio de igualdad.

El objeto de esta memoria final es determinar el conflicto que surge entre el artículo 31 de la Ley de Registro Inmobiliario y los derechos fundamentales establecidos en la Constitución Dominicana y en los Tratados Internacionales, sobre todo con el principio de igualdad, el debido proceso y el principio de economía

procesal. El tratamiento del problema objeto de investigación se sustenta en la teoría de los derechos fundamentales y en la interpretación constitucional.

Dentro de los principios fundamentales violados por el artículo 31 están el principio de igualdad, el debido proceso, el principio de economía procesal y la tutela judicial efectiva.

El propósito es que la búsqueda jurisprudencial, el análisis teórico, el estudio de campo y el grupo focal posibiliten algunas formulaciones en el ámbito de la teoría general de los derechos fundamentales, en particular, en el perfeccionamiento de los principios empleados para la resolución de los conflictos objeto de estudio.

El diseño de investigación utilizado es no experimental, debido a que no se manipularon deliberadamente las variables, estas se observaron y estudiaron partiendo de sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular su contexto, realizando una sola medición de las mismas.

El enfoque cuantitativo fue el utilizado en el tema objeto de estudio, debido a que se operaron las preguntas propias de la investigación para darles respuestas, con la finalidad de determinar la constitucionalidad de las demandas reconventionales a la luz del artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.

También la investigación es documental, de campo y descriptiva. Es documental, porque se tomaron en cuenta los planteamientos de los diferentes autores, sus teorías, literaturas, contextos, para ofrecer la información del marco teórico. Es de campo porque la investigación se realizó en el lugar de los hechos, es decir, que se trabajó en el área donde se presenta el problema objeto de estudio, que es la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, recogiendo informaciones a través de los cuestionarios y del grupo focal realizado con jueces y abogados.

Por último, es descriptiva porque busca especificar las propiedades, las características, las situaciones o los elementos que intervienen en las demandas reconventionales y los aspectos constitucionales desarrollados en la investigación; para así, de esta forma, encontrar los factores claves del proceso que son determinantes para la medición de las variables y posteriormente poder proponer soluciones.

El método utilizado es el deductivo, porque se inició o partió de lo general a lo particular, es decir, se tomaron los datos generales aceptados como válidos, a saber, el artículo 31 de la Ley de Registro Inmobiliario, los artículos 39 y 69 de la Constitución Dominicana, entre otros aspectos; realizando mediante el razonamiento lógico suposiciones, el planteamiento de teorías, postulados y/o deducciones.

La técnica empleada para la realización de ésta investigación se desarrolló en el ámbito de un grupo focal, el cual es una técnica de exploración que focaliza o centra su atención e interés en un tema concreto de estudio como es el caso, donde su principal trabajo de búsqueda o indagación es por medio de la interacción discursiva y la contraposición de las opiniones de sus miembros.

En el caso de la especie, el grupo focal fue conformado por cuatro (4) conocedores de la materia, a saber: Leonardo Mirabal, Segundo Monción, Rafael Ciprián y Luis Sánchez, quienes fueron elegidos u escogidos atendiendo a su especialidad en el tema, con la finalidad de obtener resultados confiables.

En el caso de los abogados se utilizó como técnica la encuesta, mediante la cual se recolectaron o recogieron los datos por medio de un cuestionario.

La selección de la muestra en el aspecto de los abogados se efectuó, tomando como referencia la fórmula de Fisher y Navarro (1997), para poblaciones finitas, a fin de obtener el menor número de personas que se necesitan para realizar

la investigación, apegada a la mayor realidad posible. El tipo de muestreo es aleatorio simple, ya que una vez determinada la muestra se seleccionaron al azar.

Los juristas encuestados entienden que tienen un nivel alto de conocimiento o un grado de información profunda respecto del marco legal o fundamento jurídico en el área inmobiliaria de las demandas reconvencionales en daños y perjuicios que están contenidas en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.

Ha quedado demostrado con la presente investigación que las demandas reconvencionales no son comunes o abundantes; además, quedó comprobado que el artículo 31 de la Ley de Registro Inmobiliario no es constitucional porque transgreden derechos fundamentales e infringe la Constitución porque hay contradicción en el texto legal con la norma constitucional.

CONCLUSIONES

Conforme la investigación desarrollada o desplegada se ha alcanzado los objetivos que inicialmente fueron planteados.

Con relación al objetivo No. 1 de determinar el nivel de conocimiento del profesional del derecho respecto de las demandas reconventionales en daños y perjuicios en el área inmobiliaria, se ha constatado o verificado con el presente estudio que el nivel de conocimiento o el grado de información del profesional del derecho respecto de las demandas reconventionales en daños y perjuicios en el área inmobiliaria es alto.

Sobre todo en lo que respecta al marco jurídico o normativa legal que sustenta dicha disposición, contenida en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario. De los resultados obtenidos se determinó que conocen la normativa jurídica, aunque una cosa es saber de buena tinta el contexto teórico o sustentación reglamentaria y otra cosa muy distinta es haber llevado a la práctica dicha teoría.

En cuanto a la práctica o ejecución de las demandas reconventionales en daños y perjuicios ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria los resultados encontrados fueron poco satisfactorios, dado que al solicitar las certificaciones ante los diferentes tribunales, entiéndase el Tribunal de Jurisdicción Original Sala I y Sala II, las mismas arrojaron que durante el período 2013-2014 no hay demandas o sentencias dictadas al respecto.

En ese mismo orden de ideas y respecto de la frecuencia o asiduidad en que se han interpuesto este tipo de demandas, se obtuvo como resultado que el porcentaje que ha incoado demandas reconventionales en daños y perjuicios, es muy bajo, significando esto que las mismas no son recurrentes. Esto se debe a que este tipo de demandas van en respuesta o contestación a la demanda principal cuando esta ha sido interpuesta con el deliberado propósito de hacer o causar un daño, es un freno para aquel que quiera sólo molestar.

En consecuencia y para afianzar lo ya indicado, se alcanzó como resultado que las demandas reconventionales ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago no son frecuentes.

En lo que concierne al conocimiento acerca de los requisitos de admisibilidad para la interposición de una demanda reconventional ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, quedó demostrado que los abogados tienen poco conocimiento. Esto se debe a que como no han interpuesto con habitualidad demandas reconventionales es probable que no hayan profundizado respecto de las condiciones que se exige para llevar o incoar este tipo de demandas.

En relación a las causas por las cuales se interponen las demandas reconventionales ante esta Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, predominaron todas las causas establecidas en la Ley de Registro Inmobiliario, a saber, temeridad, uso abusivo del derecho, ligereza censurable con el propósito deliberado de hacer daño y falta de fundamento de la demanda. De esto se concluye que los abogados están edificados respecto de las causas que pueden dar lugar a una demanda reconventional.

Por otro lado y constatando el grado de información que tienen los abogados respecto de este tipo de demandas, quedó demostrado que tienen un grado algo de conocimiento de que las demandas en daños y perjuicios sólo pueden ser interpuestas por el demandado a través de una demanda reconventional.

En el caso inverso de si tenían alguna noción de que el demandante no puede interponer demandas en daños y perjuicios ante la Jurisdicción Inmobiliaria ni de forma principal ni de forma accesoria, los abogados no están tan claros de que el demandante no tiene la posibilidad de demandar en daños y perjuicios ni de forma accesoria ni de forma principal.

Igualmente y en la búsqueda de determinar que tanto manejan los abogados este tipo de demandas se observó que no tienen mucho conocimiento sobre las dificultades que se presentan ante los tribunales respecto de las demandas reconventionales.

En esa misma tesitura, se obtuvieron informaciones respecto de si luego de introducida la demanda reconventional se le hace fácil al demandado probar los daños y perjuicios en su demanda, reflejando las indagaciones que los abogados están edificados en que la prueba de las demandas reconventionales no es fácil por hecho mismo de que hay que probar un daño o un perjuicio que no es factible de constatar, es más una cuestión de apreciación o valoración.

En relación al objetivo No. 2 de determinar el nivel de igualdad que existe entre los sujetos de derechos de conformidad con el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, se concluyó que un alto porcentaje de los abogados están de acuerdo en que hay un privilegio o una ventaja en el artículo 31 de que sólo el demandado puede interponer demandas en daños y perjuicios.

No conforme con lo indicado, se quiso profundizar más respecto de este privilegio, donde se obtuvo que el mismo no se justifica de forma objetiva y razonable, es decir, no es proporcional o equitativo frente al demandante.

Las informaciones recopiladas en atención a que el demandante tenga que ir al tribunal civil a perseguir una indemnización en daños y perjuicios cuando ya se ha condenado al demandado, se concluyó que es injusto que el demandante tenga hacer esto porque debe ser ante la misma jurisdicción que conoció el caso. En ese mismo tenor también se determinó que esa falta que pudiera imputársele al demandado conjuntamente con la demanda principal debe ser resarcida ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Siguiendo con objetivo No. 3 de determinar los derechos fundamentales que entran en contradicción con el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, se comprobó que si entra en contradicción, específicamente y por el porcentaje más alto con el principio de igualdad, aunque por otro lado se evidenció que también entra en contradicción con otros derechos fundamentales como el debido proceso y el principio de economía procesal.

También se estableció que el debido proceso es violentado o irrespetado en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario en virtud de que el mismo se incumple porque no hay igualdad de condiciones entre las partes, pero del mismo modo se infringe porque hay una inobservancia de las garantías fundamentales y porque el juez va a concluir con una decisión parcial, injusta e irrazonable.

Continuando con otro de los derechos fundamentales indicados en este objetivo, quedó constituido que el principio de igualdad con relación a la aplicación de las normas implica que es un principio fundamental y valor supremo, que todos somos iguales en el trato dado por la Ley, que todos somos iguales en la aplicación de la Ley y que todos somos iguales sin discriminación, ni trato diferenciado o arbitrario.

De mismo modo, hay que subrayar que el principio de economía procesal se incumple en el artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario porque hace que el demandante incurra en gastos y costos innecesarios por el mismo hecho de tener que interponer su demanda en daños y perjuicios ante otro tribunal y no ante el juez natural.

Para concluir con el objetivo No. 4 de determinar si se desnaturaliza el proceso en materia de tierras con la interposición de una demanda en daños y perjuicios que guarde una vinculación estrecha con dicha materia ha quedado acordonado el hecho de que las demandas reconventionales en daños y perjuicios sólo pueden ser interpuestas de manera accesoria, no de manera principal,

determinándose que están de acuerdo con esto, de que este tipo de demandas se siga interponiendo de esta manera.

Sin embargo, ya en relación a que la demanda en daños y perjuicios se pueda interponer de forma principal guardando estrecha vinculación con la materia inmobiliaria, se afirmó que de ser así no se desnaturalizaría de ninguna forma la esencia a la que está llamada la Jurisdicción Inmobiliaria, que básicamente es esto lo se pretende lograr, que exista igualdad procesal entre las partes, que tanto pueda uno parte reclamar indemnizaciones como la otra parte.

Por otro lado, se logró determinar que la Jurisdicción inmobiliaria debe seguir conociendo demandas reconventionales en daños y perjuicios de manera accesoria y que sólo el demandado tenga derecho a reclamar este tipo de demandas.

Ya con relación al Grupo Focal o de Enfoque, la conclusión que escogen las investigadoras es la del Magistrado Segundo Monción, por ser esta la que está acorde con los objetivos de la presente memoria, sin dejar de destacar los aspectos enfatizados por los demás expositores que sin sus valiosas opiniones el debate no hubiese sido tan interesante.

En ese orden, se hace necesario destacar los aspectos más importantes de la ponencia del Magistrado Monción, ya a título de conclusiones finales, a saber:

- Al demandante en materia de tierra, no le está permitido reclamar indemnizaciones, que sí le están permitidas al demandado.
- No hay igualdad de armas.
- La ley constitucionalmente puede establecer parámetros de desigualdad y puede establecer parámetros discriminatorios.
- La discriminación puede ser positiva o puede ser negativa, en el caso de las indemnizaciones que sólo puede reclamar el demandado hay una discriminación negativa, no una discriminación positiva.

- La República Dominicana está regida constitucionalmente por un estado social y democrático del derecho, donde se está en presencia de una justicia material, no en una justicia formal.
- En la medida entonces en que el legislador haya permitido al demandado reclamar daños y perjuicios y negárselo al demandante viola el principio de igualdad establecido en el artículo 39 numeral 4 y el principio de igualdad establecido en el artículo 40 numeral 15 de la Constitución de la República Dominicana, creando una discriminación negativa
- En definitiva, el artículo 31 de la Ley No. 108-05, jurídica y constitucionalmente, es inconstitucional.

De la Sentencia No. 20120251 de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil doce (2012) dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de Valverde, el Juez apoderado, Licenciado Juan José Martínez Ventura, llegó a conclusiones ilustres y notables, que también sirven de antecedente, parámetro o marco a la presente investigación donde este declaró no constitucional el párrafo I del artículo 31 de la Ley No. 108-05, así como otros aspectos que hay que mencionar y se resumen a continuación.

- El tribunal entendió que al permitírsele sólo al demandado interponer demandas en reparaciones de daños y perjuicios en contra del demandante y no al demandante en una litis sobre derechos registrados el legislador fue injusto, puesto que también los que demandan reciben perjuicios de parte de terceros o personas a quienes ellos demandan, pues por algo demandan.
- Asimismo, es de opinión que el párrafo I del artículo 31 de la ley No. 108-05 no es conforme a los artículos 39 y 69, numerales 1) y 4) de la Constitución de la República, y por vía de

consecuencia, nulo por aplicación del artículo 73 de la misma Carta Sustantiva.

En fin, se ha logrado el objetivo general o principal del presente estudio que era determinar si las demandas reconventionales en daños y perjuicios, que sólo puede interponer el demandado, son constitucionales en virtud del artículo 31 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, y real y efectivamente quedó comprobado y demostrado que las mismas no son constitucionales porque transgreden derechos fundamentales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, H. (2010). *El control de constitucionalidad como garantía de la supremacía de la constitución*. (2da. Ed.). República Dominicana: Editora Búho.
- Araújo, J. (1999). *Principios de derecho constitucional*. Colombia: Editora Mc Graw Hill.
- Bonnecase, J. (1997). *Tratado elemental de derecho civil (Parte A)*, Volumen 1, Trad. Enrique Figueroa Alfonso. México: Editorial Pedagógica Iberoamericana.
- Cabanellas de Torres, G. (S.F.). *Diccionario jurídico elemental*. Buenos Aires: Editorial Heliasta.
- Capitant, H. (1979). *Vocabulario jurídico*. Buenos Aires: Editorial Depalma.
- Castillo, L. (2008). *Derechos fundamentales y procesos constitucionales*. Perú: Editora Jurídica Grijley, E. I. R. L.
- Campillo, J. (1989). *Primer Santiago de América 1495-1995*. Santo Domingo: Academia Dominicana de la Historia.
- Cedeño, V. (2006). *Derecho registral y jurisdiccional inmobiliario*. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Chiovenda, G. (1989). *Instituciones de derecho procesal civil (Volumen II)*. México: Editora Tiempo.
- Ciprián, R. (2001). *Constitucionalidad y derechos del ciudadano*. Santo Domingo: Editora Centenario.
- Código Civil de la República Dominicana*. (2005). Moca: Editora Dalis.

Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana. (2003). Moca: Editora Dalis.

Colin, A. y Capitant, H. (1961). *Curso elemental de derecho civil*, Tomo Segundo, Volumen I: Madrid: Incapacidad Civil-Personas Jurídicas, Instituto Editorial Reus.

Confesor, P. (2007). *Ensayo sobre un manual de derecho inmobiliario. Analogía con la jurisprudencia.* Santo Domingo: Editora Búho.

Constitución de la República Dominicana. (2010). Santo Domingo.

Couture, E. (2002). *Fundamentos del derecho procesal civil.* (4ta. Ed.). Argentina: Editorial B de F Ltd.

De la Rosa, D. (2003) *Historia de Santiago* (ganador del concurso Mi País, La Identidad del Joven Dominicano). (1era. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones de la Secretaría de Estado de la Juventud, Editora El Nuevo Diario, S. A.

Diccionario Jurídico Espasa (1993). Madrid: Editora Espasa Calpe, S. A.

Dobal, C. (1977). *Antigüedades, arte y tradición en Santiago de los Caballeros.* (1era. Ed.). Santiago de los Caballeros: UCMM.

Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana (2003). Tomo IV, Santo Domingo.

Fernández, R. (2002). *Metodología de la investigación en ciencias sociales.* (1era. Ed.). Santo Domingo: Editora Búho.

Fisher, L. & Navarro, A. (1997). *Investigación de Mercados.* (2da. Ed.) México: Editora Mc Craw Hill.

- Fundación Institucionalidad y Justicia, Inc. [FINJUS] (2012). Constitución comentada (2da. Ed.). Santo Domingo: Publicación Editada con los Auspicios de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos.
- García, J. (2000). Derecho constitucional dominicano. (2da. Ed.). Santo Domingo: Editora Corripio, C. por A.
- García, M. (1998). El «status» del Tribunal Constitucional. Revista Española de Derecho Constitucional número 100, Enero/Abril.
- Gozaíni, O. (2006). Introducción al derecho procesal constitucional. Argentina: Rubinzal-Culzoni Editores.
- Guinchard, S. y Ferrand, F. (2006). Procédure civile, droit interne et droit communautaire. (28va. Ed.). París: Dalloz.
- Guzmán, F. (2009). Ley 5038 de 1958 sobre condominios comentada, anotada y concordada con la Ley 108-05 de registro inmobiliario. Santo Domingo: Express Print.
- Guerrero, F. (2012). Guía procedimental y otros aspectos legales, ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. (1era. Ed.) República Dominicana: Papito's Talleres Gráficos.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, L. (2010). Metodología de la investigación. (2da. Ed.) México: Editora McGraw-Hill.
- Herrera, R. (2001). El debido proceso penal en la jurisprudencia constitucional: contiene textos de jurisprudencia sobre proceso penal y normas penales e índice temático. Costa Rica: Editorial Investigaciones Jurídicas, S. A.

Jorge, E. (2010). Derecho constitucional, Volumen I (3era. Ed.). Santo Domingo: Amigo del Hogar.

Jorge, E. (2012). Derecho constitucional, Volumen II. (2da. Edición). Santo Domingo: Amigo del Hogar.

Ley No. 108-05 de Registro inmobiliario de la República Dominicana, promulgada el 23 de marzo de 2005, Modificada por la Ley No. 51-07 y Reglamentos Modificados de los Tribunales de Tierras, de Registro de Títulos, e Mensuras Catastrales y de Constancias Anotadas (1era. Ed.). Preparada por el Lic. Leonardo L. Mirabal Vargas y Lic. Segundo E. Monción (2007). Santiago.

Mazeaud, H., (1959). Lecciones de derecho civil. Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Manzanares, A. (2010). Hacia un concepto de constitución. Madrid: Herder.

Mazeaud. H. (1959). Derecho civil. Buenos Aires: Editorial Europa América.

Mirabal, L. (2011). Compendio de legislación inmobiliaria (2da. Ed.). Revisada y Actualizada. Santiago de los Caballeros.

Molas, I. (1998). Derecho constitucional. Madrid: Editora Tecnos.

Monción, S. (2011). La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, formularios y jurisprudencias. (1era. Ed.). Santiago, República Dominicana: Omnimedia, S. A., Impresos Comerciales.

Pellerano, J. (2008). Constitución, interpretación e inconstitucionalidad. Santo Domingo: Edición Fundación Institucionalidad y Justicia (FINJUS) y Asociación Herrera Billini.

Pereira, A. (2005). Lecciones de teoría constitucional. (2da. Ed.). México: Editorial Porrúa.

Pereira, A. (2006). Teoría constitucional. (2da. Ed.). Chile: Editora LexisNexis.

Pérez, A. (2008). Procedimiento civil (3ra. Edición). Santo Domingo: Editora Taller.

Pérez, A. (2002). Procedimiento civil, Tomo II, Volumen II. Santo Domingo: Editora Taller.

Planiol, M. y Ripert, G. (1997). Derecho civil (Parte A), Volumen 3. México: Editora Harla.

Raful, E. y Chamorro, F. (2003). Constitución y garantías procesales, Manual práctico para el ejercicio de la defensa, El desarrollo del proceso. EL PARME (Programa del gobierno dominicano financiado por la unión europea).

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

Ruíz, M. (2005). Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana.

Roldán, A., Medrano, A., Gil, D., Ciprián, R., Cruceta, J., Pérez, J., Tembory, M., Vásquez, D., García, A., Pellerano, J., Balbuena, P., Requero, J. (2000). Curso Garantías Constitucionales. Santo Domingo: De los Textos del Proyecto de Fortalecimiento del Poder Judicial.

Santana, V. (2008). Derecho procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo: Editora Búho.

- Santana, J. (2010). Las demandas incidentales entre las partes originarias de la instancia. Vicerrectoría de Postgrado. Área de Ciencias Jurídicas de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).
- Satta, S. (1971). Manual de derecho procesal civil. Volumen I: Las disposiciones generales. El proceso de cognición. Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Sieckmann, J. (2011). La teoría principalista de los derechos fundamentales. Estudios sobre la teoría de los derechos fundamentales de Robert Alexey. Madrid: Ediciones Jurídicas y Sociales, S. A.
- Vargas, J. (2013). El tribunal constitucional y las garantías de derechos fundamentales. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo.
- Zagrebelsky, G. (2011). El derecho dúctil. Ley, derecho, justicia. Madrid: Editorial Trotta.

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