

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



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

**IMPACTO JURÍDICO DE LA PARTICIÓN SUCESORAL DE  
INMUEBLE REGISTRADO ANTE EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE  
JURISDICCIÓN ORIGINAL EN LA SALA II, DISTRITO JUDICIAL DE  
SANTIAGO, PERÍODO 2014-2015**

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

**POR**

JOSÉ FELIZ PICHARDO  
LUIS FRANCISCO D'AZA TINEO

**ASESOR**

DR. ANTONIO LUCIANO FILPO

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
MAYO 2016

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b>	<b>I</b>
<b>DEDICATORIAS</b>	<b>II</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	3
1.3 Formulación del Problema	6
1.3.1 Sistematización del Problema	6
1.4 Objetivo General	6
1.4.1 Objetivos Específicos	7
1.5 Justificación e Importancia de la Investigación	7
1.6. Delimitación	9
1.7. Limitación	9
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO</b>	<b>10</b>
2.1 Marco Contextual	11
2.1.1 Evolución Histórica de la Ciudad de Santiago	11
2.1.2 Aspectos Geográficos, Caracterización del Municipio, la Ciudad y su entorno regional	15
2.1.3 Aspectos Educativos	16
2.1.4 Aspectos Económicos	16
2.1.5 Aspectos Culturales	18
2.1.5.1 Gestión cultural de la ciudad de Santiago	19
2.1.6 El Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	22
2.2 Marco Teórico	24
2.2.1 Generalidades sobre la Partición	24
2.2.2 Reglamentación Legal de la Partición	25
2.2.3 Tipos de Partición	26

2.2.3.1 Partición Amigable	26
2.2.3.2 Partición Judicial	27
2.2.3.3 Partición Testamentaria	27
2.2.4 La Acción de Partición	28
2.2.5 Titulares activos de la acción de partición	29
2.2.6 Competencia de la Acción de Partición	29
2.2.7 La demanda en partición: forma y contenido	30
2.2.8 La partición como resultado de una sucesión	30
2.2.9 Las sucesiones	31
2.2.10 Importancia del Derecho Sucesorio	31
2.2.11 Formas de Suceder	32
2.2.12 La apertura de una sucesión	32
2.2.13 La venta en pública subasta	32
2.2.14 Tipos de subasta	33
2.2.14.1 Subasta Voluntaria	33
2.2.14.2 Subasta Obligatoria	33
2.2.15 Procedimiento en la venta en pública subasta de una partición	34
2.2.16 La Puja	34
2.2.17 Pliego de Condiciones	35
2.2.18 Base Legal de la venta en pública subasta en la República Dominicana	35 37
2.2.19 Vías de partición	38
2.2.20 Formalidades de partición ante una sucesión en la Jurisdicción Original	39
2.2.21 Importancia de la partición en materia de sucesión en la Jurisdicción Original	39
2.2.22 Exclusión de Herederos en la Partición	40
2.2.23 Inclusión de Herederos en la Partición	41
<b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>44</b>
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	45
3.1.1 Diseño	45
3.1.2 Tipo De Investigación	45

3.1.3 Método	46
3.2 Técnicas e Instrumentos	47
3.3 Universo y Muestra	47
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos	49
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos	50
3.6 Confiabilidad y Validez	51
<b>CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	<b>52</b>
4.1 Presentación de los Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	53
4.2 Resultado de la cantidad de casos de Partición Sucesoral de Inmueble Registrado.	67
4.3 Resultados de la Entrevista aplicada al Juez de la Sala II, de la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago.	68
<b>CAPÍTULO V. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	<b>70</b>
5. Análisis de las Variables.	71
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>77</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>83</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>85</b>
<b>APÉNDICE</b>	<b>89</b>
Glosario	
Tabla de Operacionalización	
Instrumentos	
Anexos	

## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla No. 1.</b>	Presentación de casos de partición sucesoral en las salas II del Tribunal de Tierra de la Jurisdicción original, Distrito Judicial de Santiago.	<b>53</b>
<b>Tabla No. 2.</b>	Cantidad de casos le han sido fallados de partición sucesoral	54
<b>Tabla No. 3.</b>	Procedimiento más utilizado en una Partición Sucesoral	55
<b>Tabla No. 4.</b>	Tipos de Partición Sucesoral, cuál ha presentado usted como más frecuencia en las salas II	56
<b>Tabla No. 5.</b>	Cual considera usted que es la normativa más idónea para presentar una demanda en partición sucesoral	57
<b>Tabla No. 6.</b>	Alternativas en cuál o en cuáles tiene competencia el tribunal de la Jurisdicción Original.	58
<b>Tabla No. 7.</b>	Calidad para solicitar la partición sucesoral antes un tribunal de jurisdicción original.	59
<b>Tabla No. 8.</b>	Actuación tiene el Juez en una demanda de Partición Sucesoral	60
<b>Tabla No. 9.</b>	Tipos de subastas que existen a la hora de una partición sucesoral	61
<b>Tabla No. 10.</b>	Alternativa para el Juez cuando se presenta una demanda en partición sucesoral.	62
<b>Tabla No. 11.</b>	Concepto de partición sucesoral	63
<b>Tabla No. 12.</b>	Tipos de partición o particiones que establecen las normativas	64
<b>Tabla No. 13.</b>	Situaciones se presentan en una partición sucesoral	65
<b>Tabla No. 14.</b>	Cantidad de casos que entraron en el 2014 y 2015 a la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.	66

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico No. 1.</b>	Presentación de casos de partición sucesoral en las salas II del Tribunal de Tierra de la Jurisdicción original, Distrito Judicial de Santiago.	53
<b>Gráfico No. 2.</b>	Cantidad de casos le han sido fallados de partición sucesoral	54
<b>Gráfico No. 3.</b>	Procedimiento más utilizado en una Partición Sucesoral	55
<b>Gráfico No. 4.</b>	Tipos de Partición Sucesoral, cuál ha presentado usted como más frecuencia en las salas II	56
<b>Gráfico No. 5.</b>	Cual considera usted que es la normativa más idónea para presentar una demanda en partición sucesoral	57
<b>Gráfico No. 6.</b>	Alternativas en cuál o en cuáles tiene competencia el tribunal de la Jurisdicción Original.	58
<b>Gráfico No. 7.</b>	Calidad para solicitar la partición sucesoral antes un tribunal de jurisdicción original.	59
<b>Gráfico No. 8.</b>	Actuación tiene el Juez en una demanda de Partición Sucesoral	60
<b>Gráfico No. 9.</b>	Tipos de subastas que existen a la hora de una partición sucesoral	61
<b>Gráfico No. 10.</b>	Alternativa para el Juez cuando se presenta una demanda en partición sucesoral.	62
<b>Gráfico No. 11.</b>	Concepto de partición sucesoral	63
<b>Gráfico No. 12.</b>	Tipos de partición o particiones que establecen las normativas	64
<b>Gráfico No. 13.</b>	Situaciones se presentan en una partición sucesoral	65
<b>Gráfico No. 14.</b>	Cantidad de casos que entraron en el 2014 y 2015 a la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.	66

## COMPENDIO

Esta investigación fue llevada a cabo en la ciudad de Santiago de los Caballeros, situada en la Región del Cibao, una de las regiones más prosperas de la República Dominicana, y dentro del valle del mismo nombre.

La investigación pretende analizar el impacto jurídico de la partición como resultado de sucesión de inmueble registrado ante el tribunal de tierras de jurisdicción original en la Sala II, del Distrito Judicial de Santiago, período 2014-2015.

Cuando se habla de partición los problemas existentes son los siguientes: en los casos de partición litigiosa de derecho registrado es competencia de los tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria. El tribunal de Jurisdicción Original que territorialmente corresponde el inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmueble registrado en primera instancia y el tribunal superior de tierra la conoce en segunda instancia en grado de apelación.

Si existiesen inmuebles ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será la competente. La jurisdicción civil ordinaria, también es competente para conocer la partición litigiosa, es la más amplia y su atribución abarca los muebles, los inmuebles registrados y los inmuebles no registrados. De tal manera que cuando se dan estas condiciones, la jurisdicción ordinaria es la vía expedita para conocer de dicho proceso.

En la actualidad, a pesar de que la ley estipula el procedimiento a seguir en una partición sucesoral, se presentan situaciones que requieren de la decisión de un Juez y a veces de intervención de más de un tribunal, estos eventos son tales como: El conflicto generado por la Inclusión o Exclusión de Heredero, en donde una mala aplicación genera la violación de un derecho fundamental, como es el derecho de propiedad, por lo que se hace necesario determinar el Impacto Jurídico

que genera en la Partición Sucesoral en la Sala II del Tribunal de la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago.

A si como también, la Partición Litigiosa y el apoderamiento de más de un tribunal, son eventos que hacen el proceso largo y costoso en perjuicio de los sucesores, por lo que se hace necesario evitar que se sigan presentando.

Los objetivos trazados para esta investigación, son los siguientes: a) Determinar la cantidad de casos que se han presentados sobre partición sucesoral de inmuebles registrados en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago. Identificar los tipos de partición sucesoral que más se presentan en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago. Identificar los tipos de subasta que existen en una partición. Verificar los eventos que se presentan en el proceso de una partición sucesoral en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago.

El Marco Contextual, tratado conjuntamente con el Marco Teórico en el Capítulo II de esta investigación, describe los aspectos más significativos de la ciudad de Santiago de los Caballeros y de la provincia de Santiago, empezando por la evolución histórica de la Ciudad, que principia con el primer asentamiento de lo que sería el "Primer Santiago de América".

El origen del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago está íntimamente unido al de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria del país, que nació del Sistema Torrens, sistema creado en Australia por Robert Torrens, quien era Comisionado de Aduanas y luego Registrador General o Director de Registro.

El sistema Torrens fue adoptado en la República durante la Ocupación de los EE. UU. (Orden Ejecutiva Ley 511, de fecha 1 de Junio de 1920), con el propósito de organizar el desorden existente en el sistema inmobiliario, por el fraude y el chantaje, de que eran víctimas los verdaderos dueños, que en muchos de los casos



eran despojados de sus propiedades, constituyendo al estancamiento del País y una completa reducción de la riqueza.

Con la promulgación, en el 1947, de la Ley de Registro de Tierras No. 1542, se revoluciona todo el sistema inmobiliario dominicano, en lo referente al Registro. De acuerdo esta Ley, la Jurisdicción Inmobiliaria la conforman: el Tribunal Superior de Tierras, el Tribunal de Jurisdicción Original, el Registro de Títulos, el Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras, la Dirección General de Mensuras Catastrales y la Secretaría de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En cuanto a la ciudad de Santiago, fue creado el tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, mediante la Ley 267-98, de fecha 30 del mes Junio del 1998, se crea este tribunal con sede en la ciudad de Santiago de los Caballeros. Al momento de su creación el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, tenía competencia sobre todos los asuntos inmobiliarios de las Provincias de Santiago, La Vega, Salcedo, Monseñor Nouel, Espaillat, Duarte, María Trinidad Sánchez, Samaná, Sánchez Ramírez, Valverde, Puerto Plata, Montecristi, Santiago Rodríguez y Dajabón.

La parte del capítulo dedicado al Marco Teórico de la investigación se destina a desplegar la teoría referente a la partición, así como el procedimiento a seguir en la misma.

La partición es la operación por la que los copropietarios de un bien determinado o de un patrimonio ponen fin a la indivisión, sustituyendo en favor de cada uno la parte que tenía sobre la totalidad del bien o patrimonio por una parte material distinta de aquella. Entonces, se dice que hay partición, cuando existe una masa de bienes en propiedad común; es decir, cuando concurre una Comunidad de Bienes, razón por la cual, se hacen necesarias algunas generalidades respecto a la misma, la indivisión en sí y su culminación con la partición.

La partición es la distribución que se hace de una herencia entre varias personas, es un mediante en el cual los copropietarios de un bien dan por terminada la indivisión de esta, reclamando cada parte por su propio beneficio.

Para Capitant, H. (1995) la partición es la “operación por la cual los copropietarios de un bien determinado o de un patrimonio ponen fin a la indivisión, sustituyendo en favor de cada uno la parte que tenía sobre la totalidad del bien o patrimonio por una parte material distinta de aquella”. De hecho, dependiendo del caso en particular, la partición suele aparecer de dos formas: sencilla y compleja.

En el ámbito netamente sucesorio, la partición es considerada la aplicación de bienes o valores determinados de los que figuran en el inventario o constituyen la herencia, hecha a cada uno de los partícipes en pago de su haber, según su respectivo título, y se lleva a cabo sobre bienes pertenecientes a copropietarios, es decir, se parte una masa de bienes. La partición puede asumir tres formas legalmente designadas, a saber: Partición Amigable, Partición Judicial y Partición Testamentaria.

En la partición amigable los herederos acuden armoniosamente a la división de los bienes comunes, estando sujetos a acuerdos entre los copartícipes que serán sometidos al Tribunal para fines de homologación. Si se está en presencia de una sucesión, ésta será precedida de una determinación de herederos, que no es litigiosa, es decir, que no se da en jurisdicción contenciosa, sino, graciosa o de carácter administrativo.

La partición judicial se produce a falta de acuerdo entre los herederos, y se deja en manos del tribunal el decidir la forma en que los bienes serán distribuidos. La misma es obligatoria, en caso de desacuerdo de los copartícipes o de ausencia, minoría o interdicción de uno de ellos, estando sometida a una serie de formalidades, de acuerdo al Artículo 815 del Código Civil, y el 966 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, que textualmente dice: "A nadie puede obligarse a

permanecer en el estado de indivisión de bienes, y siempre puede pedirse la partición, a pesar de los pactos y prohibiciones que hubiere en contrario" y, como en toda controversia judicial, se deben examinar tres elementos: la acción en partición, la jurisdicción y el proceso de partición como tal.

La Ley 108-05 establece como competencia exclusiva de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el saneamiento (Artículo23) y la resolución de litis sobre derechos registrales (Artículo29). También es competente para conocer de las litis sobre derechos registrales aun cuando no versen directamente sobre el derecho de propiedad. Es competente para conocer de las acciones reales, las que son dirigidas in-rem contra las tierras, siendo al dictaminar decidido el titular del derecho real en cuestión.

En la partición testamentaria, el *de cujus*, o sea, aquel de cuya sucesión se trata, ha dispuesto, con arreglo a determinadas reglas, la forma en que los bienes comunes serán atribuidos a los herederos.

En la acción en partición, la acción personal, o sea, que puede dirigirse únicamente contra las personas que tienen la calidad de comunero. Supone una litis-consorcio pasivo necesario y es un derecho potestativo. La misma es irrenunciable e imprescindible y tiene un fundamento de orden público: poner fin a un estado que dentro de la economía liberal no favorece, al contrario, traba el desarrollo de las iniciativas individuales, base del progreso colectivo o social. Son titulares activos de la acción de partición: los coparticipes; sus herederos; el cesionario de un coasignatario, y otros sujetos, como los propietarios fiduciarios del fideicomiso asignado, cuya situación no precisaremos especialmente en este estudio.

En relación a la competencia de la acción en partición, y conforme al Artículo 822 del Código Civil, todas las contestaciones de carácter litigioso deberán ser resueltas por el Tribunal del Juzgado de Primera Instancia, en sus atribuciones civiles, del lugar de la apertura de la sucesión y homologar los actos bajo firma privada y las

determinaciones de herederos, en situaciones amigables. El Tribunal de Tierras se encargará de resolver las particiones amigables, existan o no inmuebles registrados.

En lo referente a la demanda en partición hecha judicialmente, de conformidad con el Artículo 966, del Código de Procedimiento Civil, y considerando los Artículos 823, 838 y 815 del Código Civil, se procederá a ella a requerimiento del titular más diligente, mediante acto de alguacil, con una relación sumaria que exponga cronológicamente los hechos a partir de la muerte del *de cuius*. La demanda en partición se realiza en base a una determinación de herederos.

Todas las personas tienen un patrimonio, y su propiedad puede ser adquirida y transmitida por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, y por efecto de obligaciones (Artículo 711 del Código Civil), razón por la cual, cuando existe una sucesión, hay que proceder a dividir lo más rápido que las leyes permitan. El hecho de ponerle fin a la indivisión de una masa de bienes es de orden público, por lo que no se admite que sea derogada arbitrariamente por ningún tribunal, por lo que hay que recurrir a la partición.

De acuerdo a Pérez, A. (2014), la sucesión es la transmisión, a una o varias personas que viven del patrimonio que deja una persona a la hora de su muerte, radicando la importancia del derecho sucesorio en lo familiar, social y en la política.

En cuanto a las formas de suceder, Pérez, A. (2014, p. 27) expone, que la transmisión del patrimonio del *de cuius* a sus herederos, puede operarse de tres maneras diferentes: a) por disposición de la ley; b) por un acto jurídico unilateral obra del difunto; y c) por medio de un contrato, los cuales el autor lo explica a groso modo cada uno de ellos en su libro.

En lo que concierne a las vías de partición, Cruz, J. (2007, p.125), "tanto la ley como la abundante doctrina y jurisprudencia continua admiten dos vías para la partición: la amigable, que supone que los sucesores o herederos voluntariamente y

de manera consensuada se ponen de acuerdo para poner término al estado de indivisión, entre tanto la judicial se produce en forma rigurosamente determinada por la ley, por cuanto implica un desacuerdo entre los herederos o se impone cuando existen impases".

Exclusión de Herederos en la Partición para Gustavo Palacio (2013. P. 752) dice: "En la doctrina civil de Derecho de Sucesiones se entienden como formas de exclusión de la herencia, dos: A) La indignidad y B) la desheredación, además del caso especial de incompatibilidad para heredar. (Disipaciones Generales sobre la Sucesión testamentaria). Es más cercano en lo que concierne a las formas de exclusión de la herencia, pues, contempla las causas y los efectos de la Indignidad a diferencia de las llamadas "incapacidades para heredar".

Separación de una persona o cosa del grupo o clase a que pertenece. Prohibición, cuando se trate de disposiciones permisivas. Autorización o permiso, cuando sea el caso de normas prohibitivas.

Inclusión de Herederos en la Partición. La demanda en inclusión de herederos por ante los tribunales de tierras, es una acción con características litigiosas; mediante la cual se plantea la modificación de una resolución administrativa dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, o una sentencia con carácter definitivo, con el fin de que sea incluido en la determinación de herederos también en su calidad de continuador jurídico del de-cujus (difunto), para que se registren a su nombre los derechos que fueron distribuidos de forma irregular, es decir, solo a una parte de los sucesores.

El procedimiento a seguir en la demanda en inclusión de herederos, es el mismo procedimiento a seguir para una litis de derechos registrados. El demandante debe aportar las pruebas de su filiación o de hijo del de-cujus, depositando el acta de nacimiento.

Dentro del marco metodológico se tiene que el diseño utilizado para la investigación fue el no experimental bajo un enfoque cuantitativo y de corte transversal, la misma es no experimental, puesto que no busca llevar a la comprobación los problemas planteados; los tipos de investigación fueron: documental descriptiva y de campo, el deductivo ya que parte de lo general para llegar a lo particular.

En cuanto a la población estuvo dividida en dos, estos fueron los abogados y el juez de la segunda sala de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, para los abogados se preparo una encuesta con las preguntas totalmente cerradas y para el juez una entrevista con las preguntas abiertas.

En cuanto a los resultados se tiene encontraron lo siguientes: Tipos de Partición Sucesoral, cuál ha presentado usted como más frecuencia en las salas II. La partición sucesoral litigiosa es la que más los abogados han interpuesto ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, así lo confirman el 76% de ellos, solo el 24% a acudido a la partición sucesoral amigable en la segunda sala de Jurisdicción Original.

El tribunal de Jurisdicción Original es competente para conocer todo lo relativo a la partición de la masa sucesoral, esto es siempre y cuando la mismo sean derechos de inmuebles registrados, así lo confirman el 89% de los encuestados, mientras que el 11% contradicen al especificar que también el tribunal de Jurisdicción Original puede conocer de derechos no registrados.

Calidad para solicitar la partición sucesoral antes un tribunal de jurisdicción original. Para solicitar la partición sucesoral la persona debe demostrar la calidad que posee para acudir al tribunal, el 85.5% opinaron que solo los copropietarios, coherederos o coparticipe pueden solicitar la partición, por otro lado, el 14.5% opinaron que el abogados del estado también tiene competencia para solicitar dicha acción.

El 54.5% de los abogados que han interpuesto demandas sobre partición sucesoral entienden que su dominio es muy bueno, mientras que el 45.5% solo opinaron que son bueno cuando se habla de realizar una partición sucesoral.

·

Cuando al juez se le presenta una demanda en partición sucesoral, el mismo tienen varias alternativas para proteger el proceso mientras dura, primero dictar medidas provisionales así lo entienden el 89% de los encuestados, los demás hablaron de que el juez puede dictar medida de instrucción, para los fines es la misma porque lo que buscan es proteger el inmueble.

Tipos de partición o particiones que establecen las normativas estas son partición amigable y partición judicial, así se observó también en las opiniones de los abogados encuestados. Situaciones que se presentan en una partición sucesoral. Las situaciones que dan para presentar una partición sucesoral, esta la exclusión e inclusión de heredero, coparticipes, desacuerdo entre los herederos y el apoderamiento del tribunal, son de las situaciones que se presentan y que llevan a que el proceso no agilice, así lo entienden el 94.5% de los profesionales encuestados.

·

Dentro de las principales conclusiones están las siguientes:

En cuanto al objetivo específico No. 1: Determinar la cantidad de casos que se han presentados sobre partición sucesoral de inmuebles registrados en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el periodo 2014-2015. Por medio de la certificación emitida por el tribunal de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, específicamente en la segunda sala de dicho tribunal, se encontró que en los casos conocidos fueron 370 entre el período 2014 y 2015.

Ahora bien, de estos casos en el año 2014 solo se presentaron 155 demandas sobre partición sucesoral sobre inmuebles registrados, mientras que en 2015 el

auge de demandas sobre partición de inmuebles fue más alta, esta ascendió a 2015.

Objetivo Específico No. 2: Identificar los tipos de Partición Sucesoral que más se presentan en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago. En la investigación se logró Identificar los tipos de particiones que pueden darse dentro de una sucesión en la Jurisdicción Inmobiliaria encontrándose las clases que de éstas existen en una sucesión de inmuebles registrados ante la Jurisdicción Inmobiliaria son: la partición amigable y la partición judicial o litigiosa.

La mas presentada de las particiones es la litigiosa, en virtud que es muy difícil lograr poner de acuerdo a una masa sucesoral y como nadie está obligado a vivir en estado de indivisión y al verse en desacuerdo se acude al tribunal para que sea este que tome la decisión de cómo repartirá los viene dejados por el de cujus.

Objetivo específico No. 3: identificar los tipos de subastas que existen en una partición sucesoral. Encontrando aquí que existen dos tipos de subastas las cuales son la subasta voluntaria y la subasta obligatoria, siendo la subasta obligatoria la ordenada por el juez a falta de acuerdo entre las partes.

Cuando al juez se le presenta una demanda en partición sucesoral, el mismo tienen varias alternativas para proteger el proceso mientras dura, primero dictar medidas provisionales así lo entienden el 89% de los abogados encuestados, los demás hablaron de que el juez puede dictar medida de instrucción para los fines es la misma porque lo que buscan es proteger el inmueble. Entiéndase que el Juez de Jurisdicción Original posee la facultad de ser un juez activo por ende puede dirigir la investigación como él lo crea conveniente y si es preciso mandas hacer nuevas investigaciones.



Es por lo anteriormente expresado que el tratamiento Jurídico que se le da a la partición sucesoral de inmuebles registrados en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago, es el adecuado porque tanto el tribunal como las partes interesada le dan seguimiento hasta lograr la sentencia y la adjudicación de la misma.

El 40% de los casos de partición de sucesoral son rechazados porque los abogados no saben fundamentar sus demandas, porque los expedientes los depositan incompletos o simplemente porque ellos no se saben manejar en audiencia, ahora bien en cuanto a dominio y presentación escénica está preparado, pero en materia de documentación y manejo de leyes existen deficiencia según la respuesta del juez.

Objetivo específico No. 4: Verificar los eventos que se presentan en el proceso de una partición Sucesoral en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago.

En este caso los eventos más comunes son la exclusión e inclusión de herederos, llevando esto a alargar los procesos, incluso muchas veces a un nuevo conocimiento porque si estos problemas resultan durante el proceso donde se conoce la partición, todo resultaría favorable, pero en la mayoría de los casos esto viene después de emitida una sentencia esto conlleva a un nuevo conocimiento de los hechos y por ende del caso para determinar nuevamente porque ese heredero que solicita su inclusión no fue notificado antes o para verificar porque se debe excluir un heredero de la masa sucesoral.

Objetivo General: Analizar el Impacto Jurídico de una Partición como resultado de una Sucesión de Inmuebles Registrados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en la Sala II, del Distrito Judicial de Santiago, Período 2014-2015, donde se determino que: De acuerdo a la investigación, el nivel de conocimiento que poseen los abogados encuestados sobre el procedimiento o los procedimientos de una

demanda en partición de inmueble, no es suficiente porque el tribunal se ha visto en la obligación de rechazar de un 35% a 40% de los casos.

Por otro lado al interrogar a los abogados sobre la ley por la cual se debe dirigir un proceso sobre partición de inmuebles registrados, muchos de estos seleccionaron que por el código civil, y si bien es cierto que el derecho civil es la base del derecho y del cual se puede auxiliar casos inmobiliarios, mas cierto es que los casos inmobiliarios son registrados por la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario, por ende con esta pregunta quedo de manifiesto la falta de preparación de los juristas de Santiago.

Después de haber visto las conclusiones se recomienda lo siguiente:

A los abogados. Seguir capacitándose en materia de partición y en los procedimientos ante el Tribunal de Jurisdicción Original, estando conscientes de la importancia de esta figura jurídica, tanto para el Derecho Inmobiliario en sí como para la sociedad en general. Para los abogados que han decidido seguir ejerciendo en asuntos inmobiliarios es de suma importancia que conozcan a cabalidad todo lo relacionado a las formalidades, ya que las mismas hay que seguir las minuciosamente en una partición sucesoral de inmueble registrado. Al Legislador. Aunque se reconoce que la Ley de Tierras, 108-05, fue muy abarcadora en lo de la partición, en lo que corresponde a los terrenos registrados, el Legislador dejó un hueco en lo relativo la partición de bienes de menores (que está consagrada en el Código Civil), por lo que se recomienda lo siguiente: Cuando haya un terreno registrado de un menor, consigne en la Ley que el tribunal que conozca de esa partición sea el de Tribunal de Tierras.

Al Tribunal: Segunda Sala. Debido al gran cúmulo de trabajo, el Tribunal debe organizarse mejor, sobre todo en cuanto a tener una base de datos, pues, si bien es cierto que éste lleva estadísticas de la cantidad de expedientes, no lo hace igual con los casos de partición que se presentan.

## CONCLUSIONES

Analizados esmeradamente los datos aportados por la encuesta y la entrevista, así como la forma en que se fueron desarrollando los objetivos planteados, se concluye de la manera siguiente:

En cuanto al objetivo específico No. 1: Determinar la cantidad de casos que se han presentados sobre partición sucesoral de inmuebles registrados en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de de Santiago, durante el periodo 2014-2015.

Por medio de la certificación emitida por el tribunal de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, específicamente en la segunda sala de dicho tribunal, se encontró que en los casos conocidos fueron 370 entre el período 2014 y 2015.

Ahora bien, de estos casos en el año 2014 solo se presentaron 155 demandas sobre partición sucesoral sobre inmuebles registrados, mientras que el en 2015 el auge de demandas sobre partición de inmuebles fue más alta, esta ascendió a 2015.

**Objetivo Específico No. 2: Identificar los tipos de Partición Sucesoral que más se presentan en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago.**

Existen dos tipos de particiones sucesorales estas son: partición amigable y partición judicial, así se observo también en las opiniones de los abogados encuestados. Entiéndase que la partición es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios y coherederos y/o coparticipes de un inmueble registrado.

En la investigación se logró Identificar los tipos de particiones que pueden darse dentro de una sucesión en la Jurisdicción Inmobiliaria encontrándose las clases que de éstas existen en una sucesión de inmuebles registrados ante la Jurisdicción Inmobiliaria son: la partición amigable y la partición judicial o litigiosa.

La mas presentada de las particiones es la litigiosa, en virtud que es muy difícil lograr poner de acuerdo a una masa sucesoral y como nadie está obligado a vivir en estado de indivisión y al verse en desacuerdo se acude al tribunal para que sea este que tome la decisión de cómo repartirá los viene dejados por el de cujus.

**Objetivo específico No. 3: Identificar los tipos de subastas que existen a la hora de una partición sucesoral.**

Los tipos de subastas encontrados son la subasta voluntaria y la subasta obligatoria, para los fines del tema la subasta obligatoria es la que la interpone el tribunal de pleno derecho y a falta de acuerdo entre las partes.

Una subasta pública es un procedimiento para la venta de un bien a través del cual se pretende determinar el comprador y el precio, según el sistema de competencia entre varios posibles compradores, adjudicando el bien al que mayor precio ofrezca. Además, la subasta pública se diferencia de otro tipo de subastas por el hecho de que cualquier persona puede pujar por la compra del bien.

El término subasta pública a menudo se relaciona también con la subasta judicial que se lleva a cabo, de forma obligada, para la venta de uno o más bienes de un deudor que han sido embargados para el pago a sus acreedores.

**Objetivo específico No. 4: Verificar los eventos que se presentan en el proceso de una partición Sucesoral en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago.**

En este caso los eventos más comunes son la exclusión e inclusión de herederos, llevando esto a alargar los procesos, incluso muchas veces a un nuevo conocimiento porque si estos problemas resultan durante el proceso donde se conoce la partición, todo resultaría favorable, pero en la mayoría de los casos esto viene después de emitida una sentencia esto conlleva a un nuevo conocimiento de los hechos y por ende del caso para determinar nuevamente porque ese heredero que solicita su inclusión no fue notificado antes o para verificar porque se debe excluir un heredero de la masa sucesoral.

**En cuanto al objetivo general**

Los resultados de la investigación sobre el impacto jurídico de la partición como resultado de sucesión de inmueble registrado ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en la Sala II, del Distrito Judicial de Santiago, período 2014-2015, dan a los investigadores y autores de este Trabajo Final la potestad de aseverar el cabal cumplimiento por parte de los mismos del Objetivo general: **Analizar el Impacto Jurídico de una Partición como resultado de una Sucesión de Inmuebles Registrados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en la Sala II, del Distrito Judicial de Santiago, Período 2014-2015**, donde se determino que:

El impacto Jurídico de una Partición como resultado de una Sucesión de Inmuebles Registrados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en la Sala, es notable a la hora de entrevistar al juez de la Jurisdicción Original que se han visto en la obligación de rechazar de un 35% a 40% de los casos por mala fundamentación en las demandas.

Otro impacto notable ha sido la cantidad de casos que se conocieron en el período seleccionado, encontrando que de 370 casos entrados, todos fueron fallados, demostrando esto la agilidad del proceso o la lentitud del tribunal a la hora de emitir la información.

Por otro lado, al interrogar a los abogados sobre la ley por la cual se debe dirigir un proceso sobre partición de inmuebles registrados, la mayoría han seleccionado la ley por la que se rigen los inmuebles registrados que es la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acosta, P. y Potentini, V. (2009). Código Civil, Actualizado con la Ley189-01, (Novena Edición), Moca: Editora Dalis.

Ciprián, R. (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. (Segunda edición), Santo Domingo, Editora Alfa y Omega.

Comprés, W. (1996). *Incidencia de la Comunidad Legal de Bienes en la Partición Sucesoral*. Santiago: Tesis de Licenciatura en Derecho, Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).

Cruz, J. (2007). *Hallazgos Sobre Sucesiones y Donaciones*. Santo Domingo: Editora Centenario.

Dewar Reyes, D. (2015). Gaceta Judicial, enero 2015, Procedimiento de Partición. Santo Domingo, República Dominicana.

Díaz, M. (2008). *Código Civil*. Santo Domingo: Editora Amigo del Hogar.

Hernández, Y. (2012). *Los incidentes del embargo inmobiliario*. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo.

Mirabal, L. y Monción, S. (2010). *Compendio de Legislación Inmobiliaria*. Santiago de los Caballeros:

Monción S. (2011). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción inmobiliaria*. Santo domingo: Omnimedia, S.A

Moronta, N. (2007). *Análisis Jurídico de la Partición de Bienes de la Comunidad*. Santiago: Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad Abierta Para Adultos (UAPA).  
República Dominicana. (2005). Ley No, 108-05 del 23 de marzo de 2005 sobre Registro Inmobiliario. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Manatí.  
Palacio, G., (2013). Proceso para la venta de bienes de partición sucesoral. Santo Domingo: Talleres de Editora Checo.

Pérez, E. (2006). *Régimen legal del embargo inmobiliario y sus incidentes*. Santo Domingo: Talleres de Editora Checo.

Pérez, A. (2006). *Procedimiento Civil*, Tomo I, Volumen 1 (12ma. Edición). Santo Domingo: Amigo del Hogar.

Pérez, A. (2014). *Sucesiones y Liberalidades*. (Octava edición), Santo domingo, amigo del Hogar.

*Plan Estratégico de Santiago (PES)*, (2010). (Primera edición), Santiago: Editora Premium, S.A.

Sánchez, L. (2013). *El Fiscal Inmobiliario*. (Primera edición), Santiago: Editora Búho.



## WEB

Hernández, M. E. (1998). Tu Abogado Defensor. [en línea]. Madrid: Vásquez Apraiz y Asociados. Disponible en: <http://www.tuabogadodefensor.com/particion-de-la-herencia/> [2015, 15 de diciembre].

DEFINICION.DE (2008-2015). [en línea]. Disponible en: [//definicion.de/particion/](http://definicion.de/particion/) [2015, 18 de diciembre].

Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana: La Partición (2008- 2015). [en <http://www.one.gob.do/Estadisticas/134/educacion> línea]. Disponible en: <http://www.slideshare.net/enjportal/enj-400-presentacin-particin> [2015, 18 de diciembre].

Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana (2007, agosto). [en línea]. Santo Domingo: Cámara de Diputados. Disponible en: [//www.oas.org/dil/esp/Código%20de%20Procedimiento%20Civil%20de%20la%20República%20Dominicana.pdf](http://www.oas.org/dil/esp/Código%20de%20Procedimiento%20Civil%20de%20la%20República%20Dominicana.pdf) [2015, 18 de diciembre].

Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario (2005, 22 febrero). [en línea]. Santo Domingo: Cámara de Diputados. Disponible en: [www.consultoria.gov.do/leyes/REGISTRO%20INMOBILIARIO%202005](http://www.consultoria.gov.do/leyes/REGISTRO%20INMOBILIARIO%202005) [2015, 18 de diciembre].

Rosario, E. (2011). *La economía de Santiago se decae frente al país*. [en línea]. Santo Domingo: Disponible en: <http://hoy.com.do/la-economia-de-santiago-se-cae-frente-al-pais/> [2016, 11 de marzo].

## **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)