

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



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

**TRATAMIENTO JURIDICO DADO A LAS DEMANDAS EN  
NULIDAD DE VENTA DE INMUEBLES REGISTRADOS POR  
SIMULACION DE VENTAS EN LAS SALAS I, II, Y III, DEL  
TRIBUNAL DE TIERRA DE JURIDICCION ORIGINAL DE  
SANTIAGO, EN EL PERIODO 2016- 2017**

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

**PRESENTADO POR:**

**XIOMARA MARIA ABREU  
MARINA LUNA BORBON  
NIDIA NATIVIDAD MARTINEZ**

**ASESORES:**

**DRA. DAISY  
TAVERAS  
MIGUEL ÁNGEL DÍAZ THOMAS, M.A**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
AGOSTO 2017**

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCION</b>	
<b>1.1 Antecedentes de la Investigación</b>	2
<b>1.2 Planteamiento del Problema</b>	3
<b>1.3 Formulación del Problema</b>	5
1.3.1 Sistematización	5
<b>1.4 Objetivos de la Investigación</b>	6
1.4.1 Objetivo General	6
1.4.2 Objetivos Específicos	6
<b>1.5 Justificación</b>	7
<b>1.6 Delimitación</b>	7
<b>1.7 Limitaciones</b>	8
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO</b>	
<b>2.1 Marco Contextual</b>	10
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	10
2.1.2 Historia	10
2.1.3 Geografía	10
2.1.4 Economía	11
2.1.5 Descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	11
<b>2.2 Marco Conceptual</b>	13
2.2.1 Aspectos Generales de la Nulidad	13
2.2.2 Nulidad de venta de Inmuebles Registrados	14
2.2.2.1 Contrato de compra venta de inmueble	14
2.2.2.2 Demanda en Nulidad	16
2.2.3 Simulación de los Actos Jurídicos	19
2.2.3.1 Concepto de acto Jurídico	19
2.2.3.2 Historia de la Simulación	20
2.2.3.3 Concepto de Simulación	24
2.2.4 Clasificación de la simulación	26
2.2.4.1 Simulación Absoluta	27
2.2.4.2 Simulación Relativa	27
2.2.5 Características de los actos simulados	27

2.2.6 Efectos Jurídicos de la Simulación	29
2.2.7 Procedimientos y plazos para la Acción en Simulación	31
2.2.8 Acción en Simulación Intentada por un Tercero	32
2.2.9 La Prueba en la Acción en Simulación	34
2.2.10 El contraescrito en la Acción de Simulación	37
2.2.10 Prescripción de la Acción en los Actos Simulados	39
<b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>	
<b>3.1 Diseño, Tipo y Método de Investigación</b>	42
3.1.1. Diseño de Investigación	42
3.1.2 Tipo de Investigación	42
3.1.3 Método de Investigación	43
<b>3.2 Técnicas e Instrumentos</b>	43
<b>3.3 Población y Muestra</b>	44
<b>3.4 Procedimiento de Recolección de Datos</b>	45
<b>3.5 Procedimiento de Análisis de los Datos</b>	45
<b>3.6 Confiabilidad y Validez</b>	45
<b>CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Resultados de la Encuesta Aplicada a los Abogados	48
4.2 Resultados de la Entrevista aplicada al Juez	60
4.3 Análisis de la sentencia 201700159 de fecha 02de marzo del 2017	61
<b>CAPÍTULO V. ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Discusión de Resultados	63
<b>CONCLUSIONES</b>	71
<b>RECOMENDACIONES</b>	78
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	79

## LISTADO DE TABLAS

Tabla No. 1. Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión de abogado	48
Tabla No. 2. Ha incoado demandas en nulidad de ventas de inmuebles registrados por ser productos de una simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, período mayo 2016 – mayo 2017	49
Tabla No.3. Cantidad de demandas que ha presentado	50
Tabla No. 4. Cantidad de casos en los que ha presentado demandas que le han sido admitidos sus solicitudes	51
Tabla No. 5. Cantidad de casos en los que ha presentado demandas que le han sido desestimadas sus solicitudes	52
Tabla No. 6. Procedimiento empleado en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación	53
Tabla No. 7 Papel que tiene el juez en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago	54
Tabla No. 8. Medidas que asume el juez en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación	55
Tabla No. 9. Frecuencia que son rechazadas las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación por no estar consignada en la ley 108-05	56
Tabla No. 10. Considera usted que los actores judiciales tienen el nivel de conocimiento adecuado para el manejo de demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación	57
Tabla No. 11. Considera que se hace difícil probar la situación que se ha hecho de un acto en base al cual se ha generado una venta de un inmueble registrado	58
Tabla No. 12. Efectos que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos de ventas	59

## LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión de abogado	48
Gráfico No. 2. Ha incoado demandas en nulidad de ventas de inmuebles registrados por ser productos de una simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, período mayo 2016 – mayo 2017	49
Gráfico No.3. Cantidad de demandas que ha presentado	50
Gráfico No. 4. Cantidad de casos en los que ha presentado demandas que le han sido admitidos sus solicitudes	51
Gráfico No. 5. Cantidad de casos en los que ha presentado demandas que le han sido desestimadas sus solicitudes	52
Gráfico No. 6. Procedimiento empleado en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación	53
Gráfico No. 7 Papel que tiene el juez en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago	54
Gráfico No. 8. Medidas que asume el juez en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación	55
Gráfico No. 9. Frecuencia que son rechazadas las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación por no estar consignada en la ley 108-05	56
Gráfico No. 10. Considera usted que los actores judiciales tienen el nivel de conocimiento adecuado para el manejo de demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación	57
Gráfico No. 11. Considera que se hace difícil probar la situación que se ha hecho de un acto en base al cual se ha generado una venta de un inmueble registrado	58
Gráfico No. 12. Efectos que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos de ventas	59

## COMPENDIO

La presente investigación analiza el tratamiento jurídico dado, en la demanda en nulidad de ventas de inmuebles registrados por simulación de actos de ventas. Actualmente existe una problemática, ya que no está contemplada en la ley, ni en el código civil, solo se conoce en las doctrinas y en las jurisprudencias, por tal razón, los casos de simulación de los actos de ventas sobre derechos registrados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, no se conocen como demanda principal.

Es común que en los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en las salas I, II, y III, se presentan demandas, donde se procuran conocer, Litis sobre derechos registrados, en las cuales se pretende anular, el acto de venta que ha dado origen al certificado de título, alegando la simulación del acto de venta que lo ha originado, observándose como realidad lo difícil que resulta mostrar que el acto fue simulado, sobre todo, cuando no existe un contra escrito.

El procedimiento en la demanda en nulidad de los actos de ventas de inmuebles registrados, es una realidad que afecta considerablemente a muchos ciudadanos que algunas veces por ignorancia de los asuntos propiamente jurídicos, se ven envueltos en problemas judiciales, fruto de un acto simulado, que en la mayoría de los casos, unas de las partes envueltas en el acto simulado lo hace como un acto de buena fe, sin percatarse de su verdadero fin, el cual lo pone en conflicto con la ley e intereses encontrados, ya que se presenta lo que no es, trayendo como consecuencia al propietario que sus derechos se vean afectados, ya que en muchos casos, quien hace las veces de simulador, al llegar el momento de restituir la cosa a su verdadero dueño, no quiere hacerlo voluntariamente, teniendo que apoderar el propietario real del inmueble, a un tribunal competente, para que éste luego de ponderar el caso y verificar todas las pruebas presentadas, determine quién es el verdadero propietario, y si en realidad existió o no una simulación.

De lo anteriormente expresado se deduce que el propietario de un inmueble que adquirió mediante simulación para aparentar que el bien que es de su propiedad le pertenece a otra persona, cuando desee volver dicho bien a su patrimonio, si el que se ha prestado para facilitar dicha simulación se negare, se presenta una situación que le perjudica y deberá gastar dinero y tiempo en un procedimiento por ante los tribunales, y lograr demostrar al juez, por medio de pruebas fehacientes, que él es el verdadero propietario del referido bien y que la otra persona, no es más que un simulador.

Siendo la simulación una operación en virtud de la cual se crea una situación jurídica aparente que es diferente de la situación jurídica verdadera, producto de la ocurrencia de determinadas circunstancias adversas a los intereses patrimoniales de las partes contratantes, no menos cierto es que los jueces, tienen como base jurídica, para emitir las decisiones, las doctrinas y las jurisprudencias. La simulación es una maniobra con la finalidad de ocultar el verdadero negocio, y presentando el acto de venta de forma fraudulenta.

En principio la prueba de la simulación debe ser hecha esencialmente mediante un contra escrito y no por testimonios, ni presunciones cuando se trata de terrenos registrados, no es menos cierto que aun cuando un acto de venta reúna las condiciones y formalidades que establece la ley de Registro de Tierras, nada se opone sin embargo a que el mismo sea declarado simulado y hecho en fraude de la persona que lo impugna, si de los hechos y circunstancias de la causa se desprenden la simulación.

En la demanda en nulidad de venta de inmueble, el juez juega un papel muy importante, ya que si bien es cierto que el contra escrito surte efecto entre las parte, cabe destacar para el tercer adquiriente de buena fe, no surte restricción alguna, en virtud de que compró pensando que el acto aparente era real y con un certificado de título con garantía del Estado obre cargas y gravámenes.

De seguir esta problemática, incrementaran los actos fraudulentos, que perjudican

en algunos casos, así como a: cónyuges, herederos, terceros y demás perjudicados mediante actos de ventas simulados, los cuales necesitan estar contemplados en la ley.

En el marco teórico se presenta de manera detallada todo lo concerniente a la simulación de los actos jurídicos. El fenómeno simulatorio consiste en el acuerdo de dos o más personas para fingir jurídicamente un negocio, o algunos elementos del mismo, con el fin de crear ante terceros la apariencia de cierto acto jurídico elegido por las partes, y sus efectos de ley, contrariando el fin del acto jurídico concreto.

Ferrara, F. (2002, p. 56), expresa que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros.

Para Coste, R. (2001, p. 43), sólo es posible hablar de verdadera simulación por interposición de persona cuando, por efecto de un contrato simulado, alguien aparece investido de todos los derechos de propietario y así se oculta la realidad de un contrato; pero no cuando el mandatario actúa propio nomine sin revelar al tercero que actúa en ejercicio de un mandato, ni cuando hay verdadera transferencia de derechos pero que, por defecto de una forma de publicidad, tal negocio no se comunica a terceros. Se ha convenido ciertamente en algo: en fijar, engañar. Existe en verdad una simulación de consentimiento que imprime falsedad al acto aparente, que es en fin lo que caracteriza al concepto de simulación de la conducta humana en general.

Según Monción, S. (2017), la simulación es el acto jurídico aparente que se hace con el objetivo de ocultar la verdadera situación jurídica. A la persona que se presta



a facilitar el acto simulado se le llama comúnmente testafierro que es el que retiene en virtud de un acto con apariencia jurídica los bienes que el titular real de los derechos le ha traspasado, derechos que más tarde habrá de restituir al mandante o verdadero propietario. La simulación es toda operación en virtud de la cual se crea una situación jurídica aparente que difiere de la situación jurídica verdadera, producto de la ocurrencia de determinadas circunstancias adversas a los intereses patrimoniales de las partes contratantes.

Ferrara, F. (2002, p. 59) expresa que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros.

La simulación como institución jurídica no está prevista por la ley, sino que es una creación de la jurisprudencia y la doctrina, pero es necesario destacar que por analogía se puede interpretar una vinculación con los artículos 2092 y 2093 del Código Civil que disponen que: “todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes del deudor son prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismos causas legítimas de preferencia.

La acción en simulación puede ser ejercida por cualquier persona y no debe ser confundida con la acción pauliana que es la que se acuerda a los acreedores para demandar la revocación de los actos celebrados por el deudor en perjuicio o en fraude de sus derechos, ni tampoco con la acción oblicua, también denominada acción indirecta o acción subrogatoria, que es la que se acuerda al acreedor para ejercer las mismas acciones que competen a su deudor negligente, con excepción de aquellos derechos que son inherentes a la persona.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no

experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular y de elementos concretos, es decir, que se partirá del planteamiento del problema, el objetivo general y específicos, hasta llegar a conclusiones concretas acerca de la problemática a las excepciones del procedimiento, portando recomendaciones prácticas para reforzar las debilidades que puedan encontrarse en este estudio.

La técnica utilizada fue la encuesta, la cual busca conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario, en este caso aplicado a la cantidad de sujetos informantes en la ciudad de Santiago. El cuestionario fue diseñado en base a los indicadores extraídos de las variables objeto de estudio.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según los datos suministrados por las secretarías de la Salas I y II del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, en las mismas se han incoado en el en el período 2016-2017, demandas en nulidad de ventas por estar fundamentada dicha venta en actos simulados, mientras que en la Sala III no se han incoado dichas demandas. Sin embargo, las Secretarías de las Salas I y II hacen constar que, debido a que estas demandas son registradas como Litis sobre derechos registrado, se hace muy difícil clasificar y cuantificar aquellas que son específicamente por simulación (ver anexo certificaciones)

Según la consideración del Juez es muy frecuente que se presentan casos de demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en esta sala, del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.

En este sentido, el 59% de los abogados han incoado demandas en nulidad de ventas de inmuebles registrados por ser productos de una simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, período mayo 2016 – mayo 2017, mientras que el 33% no. El 49% de los encuestados han

presentado de 1 a 5 demandas, el 41% de 6 a 10 y 10% entre 11 a 15 demandas. El 54% de los encuestados dice que han sido de 1 a 5 las demandas que ha presentado que le han sido admitidas sus solicitudes, 34% de 6 a 10 y 12% de 11 a 15.

Se concluye este objetivo, expresando que, han sido frecuentes las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las Salas, I, II del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, período mayo 2016 – mayo 2017.

Según el 100% de los abogados encuestados y el juez el procedimiento es el de la Litis sobre derechos registrados es el indicado para las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en esta sala, del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.

El 98% de los abogados encuestados y el Juez dicen que es pasivo el papel que tiene el juez en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago y el 2% dijo que es activo.

Según los resultados de la investigación, el 53% de los abogados encuestados dicen que el acogimiento de la demanda es la principal de las medidas que asumen los jueces en las demandas en nulidad de la venta por simulación, el 24% rechazo de la demanda, el 15% considera la demanda como improcedente y el 8% seleccionaron la opción otro. El juez expresa que la conducción del proceso a solicitud de partes es la principal medida que asume en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación.

El presente objetivo se concluye expresando que el acogimiento de la demanda y conducción del proceso a solicitud de partes, son las principales medidas que asume el juez, en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por

simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.

En cuanto a las situaciones, el 44% de los abogados encuestados dice que casi siempre son rechazadas las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación por no estar consignada en la ley 108-05, 34% dice que nunca, 20% algunas veces y 2% siempre. Sin embargo el juez contradice a los abogados, ya que considera que no tiene mucho asidero rechazar las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación.

En este sentido, el 86% de los encuestados consideran que el efecto que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos de ventas es la inexistente del mismo y el 14% dicen que es la persistencia del acto.

Según el Juez, el principal efecto que generan las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en esta sala, del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, es que se abre un proceso donde la Litis puede ser acogida o rechazada, en las partes instanciadas.

Cabe destacar en este sentido, que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo, es por ello que dicho acto debe ser anulado.

El presente objetivo se concluye afirmando que, según los resultados obtenidos, que la principal consecuencia jurídica que conlleva la simulación de los actos jurídicos, de manera absoluta entre las partes contratantes y frente a los terceros es la nulidad, seguida de la inexistencia del acto mismo.

## CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por los instrumentos aplicados, se puede concluir de la manera siguiente:

Con relación al objetivo específico No. 1, **Determinar la cantidad de casos que se han conocido de demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, período mayo 2016 – mayo 2017.**

Los datos suministrados por las secretarías de las Salas I y II del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, expresan que en las mismas se han incoado en el período 2016-2017, demandas en nulidad de ventas por estar fundamentada dicha venta en actos simulados, mientras que en la Sala III no se han incoado dichas demandas. Sin embargo, las Secretarías de las Salas I y II hacen constar que, debido a que estas demandas son registradas como Litis sobre derechos registrado, se hace muy difícil clasificar y cuantificar aquellas que son específicamente por simulación (ver anexo certificaciones)

El Juez asegura que es muy frecuente que se presentan casos de demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en esta sala, del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.

En este sentido, el 59% de los abogados han incoado demandas en nulidad de ventas de inmuebles registrados por ser productos de una simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, período mayo 2016 – mayo 2017, mientras que el 33% no. El 49% de los encuestados han presentado de 1 a 5 demandas, el 41% de 6 a 10 y 10% entre 11 a 15 demandas. El 54% de los encuestados dice que han sido de 1 a 5 las demandas que ha presentado que le han sido admitidas sus solicitudes, 34% de 6 a 10 y 12% de 11 a 15.

Se concluye este objetivo, expresando que, han sido frecuentes las demandas en

nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las Salas, I, II del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, período mayo 2016 – mayo 2017.

Con relación al objetivo específico No. 2: **Determinar el procedimiento que se da en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.**

Según el 100% de los abogados encuestados y el juez el procedimiento es el de la Litis sobre derechos registrados es el indicado para las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en esta sala, del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.

Con relación al objetivo específico No. 3: **Verificar el papel del juez, en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago**

El 98% de los abogados encuestados y el Juez dicen que es pasivo el papel que tiene el juez en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago y el 2% dijo que es activo.

Con relación al objetivo específico No. 4: **Identificar las medidas que asume el juez, en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.**

De acuerdo a los resultados de la investigación, el 53% de los abogados encuestados dicen que el acogimiento de la demanda es la principal de las medidas que asumen los jueces en las demandas en nulidad de la venta por simulación, el 24% rechazo de la demanda, el 15% considera la demanda como improcedente y el 8% seleccionaron la opción otro especifique. El juez expresa que la conducción del proceso a solicitud de partes es la principal medida que asume en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación.

Se concluye este objetivo, expresando que el acogimiento de la demanda y conducción del proceso a solicitud de partes, son las principales medidas que asume el juez, en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, lo cual ha quedado demostrado en el análisis realizado a la sentencia. (ver sentencia anexo)

Con relación al objetivo específico No. 5: **Verificar las situaciones que se le presentan a los actores judiciales, en el procedimiento de las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.**

Se pudo constatar que las situaciones que se presentan, el 44% de los abogados encuestados dice que casi siempre son rechazadas las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación por no estar consignada en la ley 108-05, 34% dice que nunca, 20% algunas veces y 2% siempre. Sin embargo el juez contradice a los abogados, ya que considera que no tiene mucho asidero rechazar las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación.

Con relación al objetivo específico No. 6: **Determinar los efectos que se generan en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.**

En este sentido, el 86% de los encuestados consideran que el efecto que se genera en la nulidad absoluta en la simulación de los actos de ventas es la inexistencia del mismo y el 14% dicen que es la persistencia del acto.

Según el Juez, el principal efecto que generan las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en esta sala, del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, es que se abre un proceso donde la Litis puede ser acogida o rechazada, en las partes instanciadas.

Cabe destacar en este sentido, que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo, es por ello que dicho acto debe ser anulado.

El presente objetivo se concluye afirmando que, según los resultados obtenidos, que la principal consecuencia jurídica que conlleva la simulación de los actos jurídicos, de manera absoluta entre las partes contratantes y frente a los terceros es la nulidad, seguida de la inexistencia del acto mismo.

Con relación al objetivo general: **Analizar el tratamiento jurídico que se da a las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación, en las salas I, II Y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, en el período 2016-2017**, se concluye lo siguiente:

Al analizar los datos arrojado por la presente investigación, se concluye que el tratamiento jurídico que hasta el momento se da a las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación, en las salas I, II Y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago, es siguiendo el procedimiento es el de la Litis sobre derechos registrados, el cual se inicia mediante una instancia motivada sobre los hechos que se pretenden probar y el derecho que debe ser aplicado, por ante la Secretaria del Despacho Judicial del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original.

Mediante los resultados de la investigación, se ha podido determinar que los casos de demanda en nulidad de venta de inmueble registrados, por simulación de venta en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, han tenido incidencia, ya que durante el referido período se presentó con frecuencia este tipo de acción por ante la jurisdicción inmobiliaria, los cuales buscan ocultar la verdadera situación jurídica, mediante un testafarro que retiene, en virtud de un acto con apariencia jurídica, los bienes que el



titular real de los derechos le ha traspasado, derechos que más tarde éste habrá de restituir al mandante o verdadero propietario.

Se ha determinado además que tanto los abogados encuestados y como los jueces dicen que es pasivo el papel que tiene el juez en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación, expresando que el acogimiento de la demanda y conducción del proceso a solicitud de partes, son las principales medidas que asumen los magistrados, en las demandas en nulidad de venta de inmuebles registrados por simulación en las salas, I, II y III del Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de Santiago.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Biaggi, J. (2002). Suplemento Jurisprudencial Años 2005-2007 en Materia de Tierras, Constitucional, Contencioso Administrativo y Tributario, Santo Domingo, República Dominicana.

Capitán, H. (2001). Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina.

Carbonner J. (1960). El Negocio Jurídico. Madrid: Editorial Civitas.

Carnelutti, F. (1944) El Acto Simulado. Editora Uteha. Buenos Aires, Argentina.

Ciriaco, C. y Coronado, I. (2004). Análisis de la Simulación de los Actos Jurídicos en Terrenos Registrados en la Provincia de Dajabón, Período 2001-2004. Santiago de los Caballeros: Universidad Tecnológica de Santiago.

Coste, R. (2001). De la convention de prete-nom. París.

Cruz, A. (2002). La Acción en Simulación de los Contratos de Transferencia en el Sistema de Registro de la Propiedad Inmobiliaria ante la Jurisdicción de Tierras en el Distrito Judicial de Puerto Plata, Período 2000-2002. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia (2003). Madrid: Real Academia.

Ferrara, G. (2002), La simulación de los negocios jurídicos. Madrid, Revista de Derecho.

Hernández, F. (2002). Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Santiago, República Dominicana, Ediciones UAPA.

Machincado, J. (2015)) Doctrina General del Contrato Simulado. Editora Ejea, Buenos Aires, Argentina.

Monción, S. (2017), La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria, formularios y jurisprudencias. Segunda Edición. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Pérez, A. (2004). El Referimiento Inmobiliario. Santiago, Republica Dominicana.

Quinceno, F. (2000). Simulación de Actos Jurídicos Compilación y Extractos. Editora Jurídica de Colombia Ltda, Colombia.

República Dominicana (1990). Código Civil. Santo Domingo Editora Tiempo.

República Dominicana. Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, de fecha 23 de marzo del 2005.

Santana, V. (2002). Derecho Procesal en Materia de Tierras. Tomo I. Santo Domingo: Editora Centenario

Suprema Corte de Justicia Boletin Judicial, (B.J.No.1063, junio 1999, Pag.871)

Suprema Corte de Justicia, Boletin Judicial, 1974(B.J.No.758.1974, Pag.21)

Suprema Corte de Justicia. Boletin Judicial (Cas.Diciembre de 1999 B.J. No.Pag.646)

Suprema Corte de Justicia. Boletin Judicial, (B.J.No.1058,1999, Pag.523)

Torres, A, (1998) El contrato Simulado. Editora Ejea Buenos Aires.

## **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)