

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA

ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRIA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS EN EL MUNICIPIO DE
GASPAR HERNANDEZ, EN EL PERÍODO 2006-2007.

TRABAJO FINAL COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN
LEGISLACIÓN DE TIERRAS.

Por:

Fabio E. Aponte García
Pedro José Capellán Hernández

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA DOMINICANA
ENERO, 2008.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
COMPENDIO	IV
INTRODUCCIÓN	V

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE GASPAR HERNÁNDEZ Y DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE MOCA.

1.1. Aspectos Generales del Municipio de Gaspar Hernández	1
1.1.1. Orígenes	1
1.1.2. División Política	1
1.1.3. Aspecto Educativo	2
1.1.4. Aspecto Cultural	2
1.1.5. Aspecto Económico	3
1.2. Aspectos Específicos del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento de Moca	3
1.3. Antecedentes de la investigación	5

CAPÍTULO II:

LOS DERECHOS REGISTRADOS Y LAS LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS.

2.1. Terrenos Registrados	9
2.1.1. Origen y Evolución de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana	13
2.1.2. Diferentes Sistemas de Registro Inmobiliario en la República Dominicana	15
2.2. La Litis sobre Derechos Registrados	20
2.2.1. Concepto de Litis sobre Derechos Registrados conforme Con las Leyes Números 1542 y 108-05	20
2.2.1.1. Concepto de Litis sobre Derechos Registrados Conforme a la Ley Número 1542	20
2.2.1.2. Litis sobre Derechos Registrados Conforme a la Ley Número 108-05	25
2.2.2. Tribunal Competente en Materia de Litis Sobre Derechos Registrados Conforme a la Ley Número 1542	26
2.2.3. Competencia en Materia de Litis sobre Derechos Registrados Conforme a la Número 108-05	28

2.3. Causas que dan origen a las Litis sobre Derechos Registrados	29
2.3.1. Procedimiento en los casos de Litis sobre Derechos Registrados	36
2.3.1.1. En la Ley Número 1542	37
2.3.1.2. En la Ley Número 108-05	39
2.3.2. La Prueba ante la Litis sobre Derecho Registrado	43
2.3.2.1. La Prueba en la Litis conforme a la Ley Número 1542	43
2.3.2.2. La Prueba en la Litis conforme a la Ley Número 108-05	45
2.3.3. Papel de Juez en el Proceso de Litis sobre Derechos Registrados conforme a las Leyes Números 1542 y 108-05	47
2.3.3.1. Papel del Juez en el Proceso de Litis sobre Derechos Registrados conforme a la Ley Número 1542	47
2.3.3.2. Papel del Juez en el Proceso de Litis sobre Derechos Registrados conforme a la Ley 108-05	51
2.3.4. Efectos de la Litis sobre Derechos Registrados	52
2.3.5. Los Recursos en la Litis sobre Derechos Registrados	52
2.3.5.1. Recursos en la Litis sobre Derechos Registrados en la Ley Número 1542	53
2.3.5.2. Recursos en la Litis sobre Derechos Registrados en la Ley Número 108-05	55

CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

3.1. Tablas y Gráficos	58
3.2. Análisis de la entrevista aplicada al Juez	70

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Discusión de Resultados	73
Conclusiones	86
Recomendaciones	92
Anexos y/o Apéndices	93
Bibliografía	107

COMPENDIO

La litis sobre derechos registrados, es un proceso judicial de carácter privado de interés entre los litigantes, por lo que las partes en una litis son las mismas que pueden concurrir en cualquier proceso judicial. En este procedimiento, la parte demandante tiene un papel activo y la demandada un rol pasivo, pudiendo presentarse también los terceros, que pueden ser intervinientes forzosos o voluntarios.

Resulta conveniente precisar que toda parte de una litis sobre derechos registrados que se considere perjudicado por la violación de su derecho de defensa, tiene abiertas las vías procesales para hacer valer sus derechos y pretensiones.

Este estudio tiene por finalidad analizar la incidencia de la litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, en el período 2006-2007.

De manera particular, se busca determinar la cantidad de casos de litis sobre derechos registrados conocidos por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca en el período 2006 – 2007; determinar el tipo de litis sobre derechos registrados que más se presentó en el Municipio de Gaspar Hernández en el período 2006-2007; determinar las causas que influyen en la cantidad de casos de litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, y determinar los efectos que producen las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández.

En lo relativo a la metodología utilizada en este estudio, se debe resaltar que esta es una investigación cuantitativa, no experimental, de carácter bibliográfico y de campo, en la cual se utilizó como técnica la encuesta, y como instrumentos, el cuestionario y la entrevista.

El cuestionario se aplicó a abogados que ejercen en materia inmobiliaria en la Provincia Espaillat y, particularmente, en el Municipio de Gaspar Hernández, y la entrevista se realizó al Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, todo ello con la finalidad de obtener sus opiniones en cuanto a esta problemática y, como consecuencia de ello, una visión global de la realidad en estudio.

El Municipio de Gaspar Hernández, está enclavado en la parte Norte de la Provincia Espaillat y tiene como límite las costas del Océano Atlántico, con una extensión superficial de 375.73 Km.², divididos en la zona rural en tres secciones principales que son: La Piragua, Ojo de Agua y Bejuco Blanco, y tres Distrito Municipales que son: Joba Arriba, Veragua y Magnate; y una población de 37,786 habitantes de acuerdo al Censo de Población del año 2002.

En lo económico, es pertinente destacar, que esta comunidad es eminentemente agrícola, debido a las excelentes condiciones que ofrecen sus terrenos para el cultivo de diferentes rubros agrícolas. Siendo importante también, su desarrollo comercial y turístico.

En lo judicial, por pertenecer Gaspar Hernández a la Provincia Espaillat, los asuntos concernientes a esta materia, son ventilados en el Distrito Judicial de Espaillat, es por esto que, el Tribunal competente para conocer asuntos de litis sobre derechos registrados en terrenos ubicados en este Municipio, se dirimen ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca.

El registro inmobiliario es el procedimiento mediante el cual se da legitimidad a los derechos de una o varias personas sobre determinados terrenos, constituyendo el primer paso para obtener el certificado de título de dichos terrenos.

Desde este punto de vista, un terreno se considera registrado desde el momento en que se han cumplido todas las formalidades de Ley a tal efecto. A nivel general, las litis sobre derechos registrados como su nombre lo indica, se

refieren a todo asunto que involucra pugna de intereses en cuanto a derechos registrados, teniendo éstos un carácter privado entre las partes.

Desde este punto de vista, las litis se reputan desde el momento en que la cosa o inmueble sea litigiosa, es decir cuando existe una demanda y una contestación seria sobre el fondo del derecho de que se trata.

Los hallazgos más relevantes de esta investigación, se sintetizan en los aspectos siguientes:

En cuanto a la ocurrencia de casos de litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, se observa que el 95% de los abogados cuestionados resaltó esa presencia, lo que evidencia la gran dinámica procesal de estos casos en ese entorno.

En lo relativo al fundamento de las litis sobre derecho registrados en ese Municipio, se evidenció que el 46% de la muestra coincidió al afirmar las contestaciones surgidas entre copropietarios de una parcela sin que se indiquen los límites correspondientes.

De la misma forma, se observó que la causa más común de litis sobre derechos registrados que se ha presentado en el Municipio de Gaspar Hernández en el período 2006 – 2007 es la ocupación ilegal, de acuerdo al 33% de los abogados en estudio; mientras que la nulidad de actos de venta y la determinación de herederos ocuparon el segundo lugar en este sentido, ambas con 25% de frecuencia.

Lo anterior se relaciona estrechamente con el hecho de que el 25% de los profesionales cuestionados resaltó que la causa que más influye en las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández son las contestaciones surgidas en el proceso de deslinde, y el 20% señaló la demanda en nulidad de poder para venta.

En cuanto a los efectos que tienen mayor incidencia en las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, es pertinente resaltar que el 30% de los abogados cuestionados señaló la reducción de la demanda y el aumento de la oferta en aquellos inmuebles ubicados en el o los Distritos Catastrales objetos de tales conflictos.

Al ponderar los aspectos que deben ser objeto de cambio o modificación en los casos de litis sobre derechos registrados, es significativo el hecho de que el 33% de la muestra precisó el tiempo, los costos procesales y la burocracia imperante en este procedimiento, mientras que las alternativas costos procesales y tiempo obtuvieron un puntaje de 30% y 25%, respectivamente.

En lo que se refiere a la litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández en el período 2006-2007, segundo en importancia de la Provincia Espaillat, se viene presentando desde hace algunos años, graves dificultades relacionadas con la propiedad inmobiliaria; dificultades que tienen su origen en las constantes violaciones a dicho derecho, generadas en algunas ocasiones por simples particulares y en otras por grupos que constituidos en asociaciones reclaman derechos careciendo en la mayoría de los casos de sustentación legal.

Desde la anterior perspectiva, son frecuentes los casos en los que se reclama un derecho de propiedad, sin que exista junto a ese reclamo fundamento jurídico. Sin embargo, esa falta de derecho no impide que los legítimos y verdaderos dueños de esas propiedades, como respuesta a dicha acción ilegal, tengan que involucrarse en litis no deseadas, ya que las mismas le producen intranquilidad y lo conducen a múltiples gastos generados como consecuencia de incoar este tipo de acción ante los Tribunales.

Esta situación genera incertidumbre y gran preocupación, pues conduce a que muchas personas interesadas en hacer inversiones importantes allí, cambien de parecer o de actitud, lo que obstaculiza en cierto modo el desarrollo de una de las zonas turísticas más importantes con las que cuenta la República Dominicana.

Los conflictos relacionados con la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Gaspar Hernández, han sido de tal magnitud, que en la Oficina del Registro de Títulos del Departamento de Moca existe actualmente un aviso que reza de la siguiente manera: “Por orden del Tribunal se prohíben las oposiciones sobre las parcelas Nos. 14-1, 14-2, 14-3, 14-4 y 14-5 y sobre las parcelas Nos. 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 de Gaspar Hernández.”

La justificación a esta medida se encuentra en el hecho de la gran cantidad de demandas en oposición a terrenos ubicados en estas parcelas, al parecer, se llevaron a cabo de forma alegre y temeraria, lo que se considera

como un adefesio jurídico, pues aunque parezca legítima, coarta el derecho y acceso a la justicia, en violación a las Leyes 1542 ,108-05 y también a la Carta Magna.

Antes de abordar la importancia y justificación relacionada al tema de la Litis sobre Derechos Registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, resulta pertinente definir lo que se entiende por litis sobre Derechos Registrados.

En ese sentido, Ruíz Tejada, (1952. p. 398), la define las litis sobre derechos registrados “como aquellas que ponen en juego el derecho sobre la propiedad inmobiliaria o algún derecho real accesorio, registrado como una consecuencia de hechos jurídicos que se han originado entre las partes después de registrada la parcela.”

De la anterior definición, se desprende en principio, que solo es posible hablar de litis sobre derechos registrado en aquellos casos surgidos con posterioridad al registro del inmueble o de un derecho real accesorio registrado.

Otro autor, como el Magistrado Ciprián (2003, p. 896), define la litis sobre derechos registrados como una acción judicial que tiene un carácter privado, o sea, que está limitada a las partes que concurran a ella.

Lo indicado anteriormente, implica que la acción pertenece únicamente a las partes involucradas en el proceso, lo que no limita a que los terceros puedan intervenir en el mismo no como partes, sino como intervinientes voluntarios o forzosos.

Esta investigación tiene su fundamento en la búsqueda de alternativas que sirvan de ayuda a la solución de los problemas que han generado las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández. Con la

misma se persigue dar respuestas a las preocupaciones que tienen los propietarios de los terrenos en litis, y a las inquietudes de los abogados encargados de manejar estas litis ante la jurisdicción inmobiliaria de la Provincia Espaillat, y en especial del Municipio de Gaspar Hernández, a causa de las consecuencias negativas que han producido las mismas.

En este estudio se pretende hacer un análisis crítico de la situación de la litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, tomando como referencia los casos de esta naturaleza, que fueron conocidos por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, en el período 2006- 2007.

Este estudio adquiere relevancia, porque permite establecer una visión diagnóstica de la realidad de aquellos procesos de litis sobre derechos registrados en el municipio de referencia en el período definido, con lo que se hace un significativo aporte a la Jurisdicción Catastral Inmobiliaria y al desarrollo de la literatura jurídica nacional, pues contribuye a la determinación y las sugerencias de algunos correctivos que mejorarán la problemática en cuestión.

Resulta relevante indicar, que este trabajo de investigación también viene a satisfacer un requisito necesario para optar por el grado de Magíster en Legislación de Tierras.

Otro aspecto, importante y fundamental en que se ampara el presente estudio, es poder ofrecer soluciones a los problemas sociales que tienen sus orígenes en las litis sobre derechos registrados, procurando ayudar a alcanzar la paz, la armonía, la estabilidad social, y la seguridad jurídica del derecho de propiedad en la República Dominicana.

Para llevar a cabo este estudio fue necesario hacer visitas al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, a los fines de poder identificar y

analizar los casos litigiosos surgidos en el Municipio de Gaspar Hernández que fueron conocidos durante el período 2006- 2007, y la vez, recolectar los datos e informaciones útiles y necesarias para alcanzar los propósitos planteados. Del mismo modo, se realizó una entrevista al Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca y se aplicó un cuestionario a profesionales del Derecho, especialistas en materia catastral inmobiliaria.

Es necesario destacar que en la delimitación de este estudio se observan tres aspectos fundamentales que son:

Contexto Teórico, ya que las variables teóricas del estudio las constituyen las litis sobre derechos registrados, donde se analizan las posiciones de los entendidos en materia inmobiliaria en lo relativo al tema de la investigación.

Contexto Espacial, se observa en el hecho de que este estudio se circunscribe al área geográfica del Municipio de Gaspar Hernández, por ser el espacio físico territorial donde se llevó a cabo la investigación.

Contexto Temporal, en vista de que la investigación es realizada en el período 2006- 2007, lapso de tiempo que sirve como referencia para el análisis pormenorizado de la problemática estudiada.

La interrogante que genera esta problemática es la siguiente:

- ¿Cuál ha sido la incidencia de la litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, en el período 2006-2007?

De la pregunta anterior, surgen las siguientes sub-preguntas que sirven para formular más clara y ampliamente el problema.

- ¿Cuántos han sido los casos de litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, conocidos por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca en el período 2006-2007?
- ¿Cuál es el tipo de litis que más se presenta en el Municipio de Gaspar Hernández, en el período 2006-2007?
- ¿Cuáles son las causas que influyen en la cantidad de casos de litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández?
- ¿Cuáles son los efectos que producen las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández?

Los objetivos que persigue esta investigación son a nivel general, analizar la incidencia de la litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández en el período 2006 –2007.

De manera específica se busca:

- Determinar la cantidad de casos de litis sobre derechos registrados conocidos por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca en el período 2006 – 2007.
- Identificar el tipo de litis que más se presenta en el Municipio de Gaspar Hernández en el período 2006-2007.
- Verificar las causas que influyen en la cantidad de casos de litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández.
- Determinar los efectos que producen las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández.

Esta investigación es cuantitativa no experimental, lo primero, porque se plantea un problema específico, delimitado en un entorno concreto, en este caso, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, por ser esta instancia la que tiene competencia para conocer sobre los casos de litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, en razón a que este último, pertenece a la Provincia Espaillat, ámbito en el que se recolectan datos numéricos sobre el problema, y la medición de los resultados de las informaciones se llevó a cabo mediante un procedimiento estandarizado; en lo relativo a lo no experimental, se debe significar que en este estudio no se realizó ningún trabajo de laboratorio.

Esta investigación es de naturaleza mixta, es decir, documental, de campo y descriptiva. Es documental, porque se utilizó como fuentes de información, libros, leyes, periódicos, revistas, folletos, tesis, monografías, estadísticas y otros documentos que se relacionaron con las variables que conforman el tema, con la finalidad de elaborar un marco teórico acorde con los requerimientos de estudios de esta naturaleza.

Es de campo, porque la misma se desarrolló en gran parte, a través de entrevistas y cuestionarios que se aplicaron en el lugar de los hechos, donde se presenta el problema en estudio.

Es descriptiva, porque comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, incluyendo datos obtenidos en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca e informaciones también provenientes del Juez de esa jurisdicción, y de profesionales del derecho vinculados a la materia inmobiliaria.

El método utilizado en la presente investigación es el método deductivo, ya que se parte del análisis de una situación general para aplicarla a una situación particular. Es decir, se parte de aspectos generales relacionados con la litis sobre derechos registrados y sobre los antecedentes recopilados y consultados a este respecto, así como también lo que dice la Ley en relación a

la litis sobre derecho registrado, para llegar a conclusiones particulares que sirvan como referentes útiles para la comprensión cabal de la realidad en estudio.

La técnica que sirvió de soporte para el estudio de campo en esta investigación fue la encuesta.

Los instrumentos utilizados para la recolección de los datos e informaciones fueron el cuestionario y la entrevista, el primero, sometido a profesionales del derecho de la Provincia Espailat que ejercen en materia catastral. Y el segundo, la entrevista que se aplicó al Juez del Tribunal de Tierras del Municipio de Moca, cuya finalidad fue recavar sus opiniones en cuanto a la incidencia de casos de Litis sobre Derechos Registrados en dicho Municipio y las causas de los mismos.

Los datos fueron recolectados en dos fases: la primera, comprendió el levantamiento bibliográfico, es decir, la depuración de las informaciones teóricas, la cual se realizó para dar cumplimiento a los objetivos planteados, todo ello de acuerdo a los criterios establecidos por el método científico.

La segunda fase, tuvo que ver con el estudio de campo, es decir, la aplicación del cuestionario y la entrevista, los cuales se sometieron de manera directa; esto es mediante la interacción directa de los investigadores con las distintas muestras, lo que permitió que las informaciones fueran primarias y describieran la verdadera realidad de la situación en estudio, lo que trajo como consecuencia una mayor confiabilidad de los hallazgos.

El manejo de las informaciones obtenidas mediante los instrumentos de investigación se hizo de manera racional, tomando en consideración cada uno de los objetivos planteados, de forma tal, que su manipulación no distorsionara la naturaleza y esencia de este análisis.

En cuanto a la información bibliográfica, se tomaron los planteamientos teóricos que mejor dejaran satisfechas las variables que conforman la problemática. En lo que concierne al estudio de campo, los datos del cuestionario fueron tabulados estadísticamente y presentados en tablas de frecuencia con sus respectivos análisis y representados gráficamente, lo que permitió la visualización esquemática de la realidad tratada.

En lo relativo a la entrevista realizada al Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, esta fue objeto de análisis de acuerdo a los preceptos constitucionales y legales en materia inmobiliaria, lo que contribuyó al conocimiento real del problema desde el punto de vista teórico.

Según certificación de fecha 13 de Diciembre del 2007, expedida por el Secretario General de la Seccional del Colegio de Abogados de la República Dominicana, Provincia Espaillat, la matrícula de profesionales del derecho en esta provincia es de 540 abogados. Estos abogados y el Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca constituyen la población referencial de esta investigación.

En lo que concierne a la muestra que sirve de base para el estudio de campo en esta investigación, es conveniente destacar, que la misma se tomará de manera aleatoria (al azar), con un 90% de nivel de confiabilidad y 10% del margen de error.; mediante la siguiente fórmula de Much y Ángeles, citado por Fernando Hernández (2002, p. 153)

Para determinar la muestra en esta investigación se calculó el nivel de error de estimación que es de 10% y un nivel de confiabilidad de 90%, para una población finita, siendo importante destacar que ésta se tomó de manera aleatoria, mediante la siguiente fórmula:

$$N = \frac{Z^2 n p q}{E^2 (n-1) + z^2 p q} \quad N = 540 \text{ abogados}$$

$$N = \frac{(1.65)^2 (0.50) (0.50) (540)}{(540) (0.10)^2 + (1.65)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$N = \frac{(2.7225) (0.25) (540)}{(540) (0.01) + (2.7225) (0.25)}$$

$$N = \frac{367.53}{(540) + (0,680625)}$$

$$N = 5.4 + 0.6806 = 6.0806$$

$$N = \frac{367.53}{6.0806}$$

$$N = \underline{\underline{60}}$$

Con la finalidad de determinar que los instrumentos de medición fueran comprensibles, se llevó a cabo una prueba piloto mediante un cuestionario y una entrevista, los cuales fueron depurados de acuerdo a los fines y objetivos de esta investigación hasta conformar los instrumentos definitivos que sirven de soporte al estudio de campo de esta investigación, los que se sometieron a las distintas muestras; todo ello, tomando en consideración los criterios establecidos por la metodología y el método científico para estudios con estas características y dimensiones, lo que dio como resultado que los instrumentos aplicados fueran realmente confiables.

Las limitaciones encontradas en el transcurso de este estudio se refirieron a la escasez de tiempo para el desarrollo de cada una de las fases que conllevó este análisis, y la dificultad que representó en principio la obtención de la información necesaria para el estudio de campo, elementos que se solucionaron oportunamente, haciendo posible esta investigación.

La estructura de esta investigación es como sigue:

El capítulo I, contiene aspectos generales del Municipio de Gaspar Hernández y del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, por ser este el contexto en el cual se desarrolla este estudio.

El capítulo II, versa sobre los derechos registrados y las litis sobre derechos registrados; entre los tópicos más relevantes se encuentran los terrenos registrados, los sistemas de registros inmobiliarios en la República Dominicana, las litis sobre derechos registrados, concepto, Tribunal competente, procedimiento, prueba y papel activo del Juez en estas litis, entre otros temas. Esto así por constituir los mismos las variables teóricas que dan pertinencia a este análisis

El capítulo III, presenta la interpretación de los datos, con la finalidad de establecer una visión esquemática que permita la comprensión cabal de la realidad tratada, partiendo el estudio de campo y del análisis de la entrevista realizada.

El capítulo IV, tiene que ver con la discusión de los resultados, es decir, la relación de los datos obtenidos del cuestionario aplicado a los abogados y la entrevista al Juez, relacionándolo con las posiciones de los teóricos en materia inmobiliaria, lo que permitió llegar a conclusiones pertinentes y útiles.

CONCLUSIONES

La ponderación de la litis sobre derechos registrados de inmuebles ubicados en el Municipio de Gaspar Hernández, en el período 2006-2007, permitió llegar a las siguientes conclusiones:

La litis sobre derechos registrados constituyen los instrumentos jurídicos instituidos con la finalidad de dirimir los conflictos de derecho que se suscitan con posterioridad al primer registro de los terrenos cuando existen contestaciones judiciales que pongan en juego esos derechos, lo que resulta importante para el régimen de tenencia de la tierra en República Dominicana. Por lo común, este procedimiento se emplea como medio para reclamar el reconocimiento de derechos en el ámbito de terrenos registrados o para contrarrestar desalojos que no se fundamentan en criterios legales.

Luego de las anteriores precisiones teóricas se procede a la verificación el cumplimiento de los objetivos planteados, lo cual se observa en los aspectos siguientes:

En relación al objetivo específico número 1, que buscó determinar la cantidad de casos de litis sobre derechos registrados conocidos por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, en terrenos ubicados en el Municipio de Gaspar Hernández en el período 2006-2007, se evidencia que de acuerdo a lo indicado por el Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, de los casos de litis de estos casos, el 44% se refiere a terrenos ubicados en esta demarcación; pues de 45 casos conocidos por esta Jurisdicción, 20 correspondieron al Municipio de Gaspar Hernández, lo que implica que en esta comunidad la incidencia de estos casos es alta, si se toma en consideración la extensión territorial de este Municipio.

En cuanto al objetivo específico número 2, que persiguió identificar el tipo de litis sobre derechos registrados que más se presentó en el Municipio de

Gaspar Hernández en el período 2006-2007, se evidenció que el 72% de los abogados en estudios resaltó que el tipo de litis más frecuentes ante esta Jurisdicción en el período tomado como referencia, tiene que ver con las leyes Números 1542 (en liquidación) y 108-05, mientras que el restante 38% tuvo su origen en el contexto del derecho común, lo que es lógico, pues las indicadas leyes han regido y rigen todo lo concerniente a cuestiones inmobiliarias en el país, ámbito dentro del cual se ubican las litis sobre derechos registrados. Mientras que el Juez entrevistado señaló, la nulidad de deslindes, así como, la nulidad de actos de ventas.

Lo anterior demuestra que en cuanto a los tipos de litis sobre derechos registrados los abogados cuestionados, se refirieron al contexto de la legislación que rige esta materia y al derecho común, mientras que el Magistrado entrevistado especificó las principales causas que dan origen a las litis sobre derechos registrados.

En lo que se refiere al objetivo específico Número 3, que plantea verificar las causas que más influye en las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, se evidencia que el 25% de la muestra indicó que esas causas son por lo general, las contestaciones surgidas en el proceso de deslinde y que el efecto que tiene mayor incidencia en cuanto a estos casos, es la reducción de la demanda y el aumento de la oferta en aquellos inmuebles ubicados en los Distritos Catastrales objeto de tales conflictos, lo que deja ver un efecto eminentemente económico de estos casos, situación que adquiere mayor aval por la calidad y valor de los terrenos del Municipio de Gaspar Hernández.

El cumplimiento del objetivo específico Número 4, que tuvo por finalidad determinar los efectos que producen las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, se evidenció en el hecho de que el 30% de la muestra señaló la reducción de la demanda y el aumento de la oferta y la

disminución de la demanda de aquellos inmuebles ubicados en los Distritos Catastrales objeto de tales conflictos.

Resulta pertinente destacar además, que el 46% de estas litis tienen como fundamento contestaciones surgidas entre copropietarios de una parcela sin que se indiquen los límites correspondientes. Del mismo modo, resulta significativo el hecho de que el 62% de estas litis están en proceso y el 38% ha sido fallado.

Resulta importante también tomar en consideración, que el 80% de la muestra calificó como adecuado el seguimiento dado por los abogados y las partes involucradas a las litis sobre derechos registrados, lo que implica la solución eficiente de estos casos.

Otro punto destacable es que, el 33% de los abogados cuestionados, coincidió al afirmar que el tiempo, los costos procesales y la burocracia imperante, son aspectos que deben ser mejorados en cuanto a las litis sobre derechos registrados, para hacerlas más eficientes y así dinamizar la jurisdicción inmobiliaria.

Otro elemento a tomar en consideración es la opinión del Magistrado entrevistado, en cuanto los más beneficiados en casos de litis sobre derechos registrados, como es lógico, son aquellos que obtienen ganancias de causas, aunque en muchas ocasiones este beneficio no es sustentado sobre la base de la legalidad. Este funcionario indicó también, que de la totalidad de casos de litis sobre derechos registrados de la Provincia Esparillat el 30% han sido objeto de fallo, mientras que al referirse al Municipio de Gaspar Hernández en particular el porcentaje de los casos fallados es de 15%.

Luego de ponderadas todas las opiniones de los actores jurídicos en la problemática tratada, se concluye que:

La incidencia de casos de litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, desde la óptica de los abogados en estudio, es alta y se ubica en un porcentaje aproximado de un 95%. Este porcentaje está acorde con la realidad práctica, pues en la actualidad, existe en las Oficinas de Registro de Títulos de Moca, un aviso que prohíbe las oposiciones sobre las parcelas Números 14-1, 14-2, 14-3, 14-4 y 14-5, y sobre las parcelas Números 7 y 23, del Distrito Catastral Número 5, de Gaspar Hernández, por la gran cantidad de casos de esta naturaleza que se han presentado en dicho Municipio, lo que se erige como una limitante de importancia y que juega un papel decisivo en la incidencia de estos casos.

Este nivel de opinión está acorde con lo afirmado por el Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, el cual señaló, que de los 45 casos de litis que se ventilaron ante esta Jurisdicción, 20 correspondieron al Municipio de Gaspar Hernández, lo que equivale al 44% de la totalidad de los casos de esta naturaleza.

Con relación a los efectos de mayor incidencia de las litis sobre derechos registrados, se reveló que el 31% de los abogados encuestados indicó la reducción de la demanda y el aumento de la oferta en aquellos inmuebles ubicados en los Distritos Catastrales objeto de conflictos, constituye el mayor efecto de las litis sobre derechos registrados. Del mismo modo, el 21% de la población de abogados señaló el estancamiento de la economía como efecto de estas litis, mientras que las opciones, procedimiento de desalojo, restricción de las inversiones locales y extranjeras y la poca credibilidad de las constancias anotadas obtuvieron un porcentaje de 12% respectivamente.

De los anteriores resultados se evidencia, que la percepción de la mayor parte de los abogados en estudio en cuanto a las implicaciones de las litis sobre derechos registrados en el Municipio de Gaspar Hernández, es eminentemente económica, es decir, que toma como base las variables demanda y oferta, lo que guarda estrecha relación con el valor financiero de los terrenos ubicados en ese entorno.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ÁLVAREZ SÁNCHEZ, A. (2001). Estudio de la Ley de Tierras. (2da. Ed.) Editora Punto Mágico, Santo Domingo.

ARVELO, G. (1999) Historia del Municipio de Gaspar Hernández. Editorial Valdez, Santo Domingo

BONILLA ARTILES, G.A. (1974). Legislación de Tierras Dominicana. (2da. Ed.) Librería Dominicana, Santo Domingo.

Boletín Judicial No. 340. noviembre (1938). pp. 793-794.

Boletín Judicial No. 392 del 27 de marzo (1943), pp. 273-274.

Boletín Judicial No. 493 del 29 de agosto (1951), p. 1046.

Boletín Judicial No. 561 de fecha 21 de junio (1957), p. 689.

Boletín Judicial Número 707 de fecha 17 del mes de Agosto (1969), p. 5055

Boletín Judicial Número 973, de fecha 16 de diciembre del año 1991. p. 1741

CABANELLAS, G. (1978). Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta, S.E. Buenos Aires, Argentina.

CAPITANT, H. (1978). Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.

CIPRIÁN, R. (2003) Tratado de Derecho Inmobiliario. Editora Centenaria, S.A. Santo Domingo..

CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA (1947) Editora Dalis, Moca, República Dominicana.

Diccionario Gran Espasa Ilustrado (1999). Editorial Espasa, Madrid.

Diccionario de las Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales (1999). Editorial Heliasta, Buenos Aires.

Folleto Litis sobre Derechos Registrados (2006). Santiago de los Caballeros.

HERNÁNDEZ, F. (2002). Metodología de la investigación II. Santiago de los Caballeros: Editado por UAPA.

JOSÉ, S. (1994). Primer Seminario de Derecho Inmobiliario. “ Las Acciones ante el Tribunal el Tribunal de Tierras”. Impartido por Seminarios C.P. & Asociados, Santiago de los Caballeros.

LUPERÓN VÁSQUEZ, J. D. (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000. Editora Corripio, Santo Domingo.

MEDRANO VÁSQUEZ, M. W. (1995) Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra, Santo Domingo, República Dominicana.

MEDRANO VÁSQUEZ, M. W. (1995). Formularios Sobre el Saneamiento Inmobiliario en Santo Domingo (2da. Ed.). Santo Domingo: Impresora Mary.

Reglamento de los Tribunales de Tierras (2007).

RAVELO DE LA FUENTE, F. E. (1995) Jurisprudencia del Tribunal de Tierras, Publicaciones ONAP, (2da. Ed.), Santo Domingo..

República Dominicana (1947). Ley No. 1542. Registro de Tierras. Santo Domingo.

República Dominicana (2005). Ley No. 08-05. Registro Inmobiliario. Santo Domingo.

RUIZ TEJADA, M. R. (1952) Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria, Editora del Caribe, C. por A. Ciudad Trujillo. República Dominicana.

SANTANA POLANCO, V. (2000). Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras. Cocolo Editorial. Santo Domingo.

SANTANA POLANCO, V. (2000). Derecho Procesal en Maestría de Tierras. Santo Domingo: Cocolo Editorial Búho.

TAVARES hijo, Froilán (1995), Sobre Procedimiento Civil Dominicano, volúmenes I y II. Santo Domingo, República Dominicana.

VEGA B. W. (2002), Historia del Derecho Dominicano, (4ta. Ed.) Actualizada. Editora Amigo del Hogar. Santo Domingo, República Dominicana.

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