

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



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

**TRATAMIENTO JURÍDICO DADO A LA HOMOLOGACIÓN DE LOS  
CONTRATOS DE CUOTA LITIS POR ANTE EL TRIBUNAL  
SUPERIOR DE TIERRAS DEL DEPARTAMENTO NORTE Y LOS  
TRIBUNALES DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, SALAS I, II E ITINERANTE, EN  
EL PERÍODO MARZO 2014- MARZO 2017**

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

**PRESENTADO POR:**

**DILENNY CAROLINA CAMACHO DIPLÁN  
JULISSA ALTAGRACIA ROSARIO DURÁN  
FRANIA CAROLINA OVALLES ESTRELLA**

**ASESORES:**

**DOCTORA DAISY TAVERAS  
LICENCIADO MIGUEL ÁNGEL DÍAZ THOMAS**

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

# ÍNDICE GENERAL

Pág.

<b>DEDICATORIAS</b> .....	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b> .....	<b>V</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b> .....	<b>VI</b>
<b>LISTA DE TABLAS</b> .....	<b>VII</b>

## **CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN**

1.1 Antecedentes de la Investigación.....	2
1.2 Planteamiento del Problema .....	4
1.3 Formulación del Problema .....	7
1.3.1 Sistematización del Problema.....	7
1.4 Objetivo General .....	8
1.4.1 Objetivos Específicos .....	8
1.5 Justificación .....	9
1.6 Delimitación .....	10
1.7 Limitaciones .....	11

## **CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO**

<b>2.1. Marco Contextual</b> .....	<b>13</b>
2.1.1. Reseña histórica de Santiago de los Caballeros.....	13
2.1.2. Geografía de Santiago de los Caballeros .....	14
2.1.3. Jurisdicción Inmobiliaria.....	14
<b>2.2. Marco Teórico</b> .....	<b>15</b>
2.2.1. Concepto de costas y honorarios .....	18
2.2.1.2. Diferencia entre costas y honorarios .....	22
2.2.2. Nociones generales del contrato de cuota litis.....	24
2.2.3. Concepto de Homologación.....	30
2.2.4. Competencia de los Tribunales de Tierras para la homologación de los contratos de cuota litis .....	32
2.2.4.1. Acción personal .....	37
2.2.4.2. Acción mixta .....	41
2.2.5. Análisis del procedimiento para la homologación de los contratos de cuota	

litis	45
2.2.5.1. Procedimiento administrativo o gracioso .....	47
2.2.5.2. Procedimiento contencioso o contradictorio .....	54
2.2.5.3. Vías de impugnación del auto homologatorio .....	59
2.2.6. Efectos jurídicos que se derivan de la homologación de los contratos de cuota litis.....	63
2.2.6.1. Debido Proceso .....	65
2.2.6.2. Seguridad Jurídica.....	78

### **CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO**

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método .....	85
3.1.1 Diseño .....	85
3.1.2 Tipo de Investigación .....	85
3.1.3 Método.....	87
3.2 Técnica e Instrumentos.....	87
3.3 Población y Muestra .....	88
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos .....	91
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos .....	91
3.6 Validez y Confiabilidad.....	91

### **CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Presentación de los resultados del cuestionario aplicado a los abogados.....	94
4.2 Presentación de los resultados de las entrevistas aplicadas a los jueces .....	103
4.3 Resultados sobre la cantidad de solicitudes de homologación de contratos de cuota litis .....	106

### **CAPÍTULO V ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1. Análisis y discusión de los resultados .....	112
---	-----

<b>CONCLUSIONES</b> .....	120
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	126
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	129
<b>APÉNDICES</b> .....	137
<b>OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES</b> .....	138
<b>GLOSARIO</b> .....	153

## LISTA DE GRÁFICOS

1. Interposición de Solicitudes de Homologación de Cuota Litis.	93
2. Cantidad de Casos Sometidos.	94
3. Cantidad de Casos Fallados.	95
4. Cantidad de Casos en Trámites.	96
5. Forma de Interposición de la Homologación de Cuota Litis.	97
6. Tribunal Competente para la Homologación de Cuota Litis.	98
7. Medida Adoptada por el Juez sobre la Homologación de Cuota Litis.	99
8. ¿La Variedad de Criterios Vulnera Derechos?	100
9. Efectos Jurídicos de la Variedad de Criterios de los Tribunales de Tierras.	101

## LISTA DE TABLAS

1. ¿Ha llevado usted algún proceso de solicitud de homologación de contratos de cuota litis por ante los Tribunales de Tierras?	93
2. ¿Cuántos procesos ha llevado usted en los cuales se ha planteado la homologación de los contratos de cuota litis por ante los Tribunales de Tierras?	94
3. ¿Cuántos casos de homologación de contratos de cuota litis le han sido fallados?	95
4. ¿Cuántos casos de homologación de contratos de cuota litis se encuentran en trámites?	96

5. ¿Cómo entiende usted que deben ser sometidos los casos de homologación de contratos de cuota litis relativos a procesos conocidos por ante los Tribunales de Tierras? 97
6. ¿Cuál es el tribunal competente para conocer de la homologación de los contratos de cuota litis de procesos instrumentados por ante los Tribunales de Tierras? 98
7. ¿Cuál ha sido la medida adoptada por el juez en los casos de homologación de los contratos de cuota litis conocidos por ante los Tribunales de Tierras? 99
8. ¿Considera usted que la variedad de criterios del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, vulnera los derechos e intereses de las partes? 100
9. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que se derivan de la variedad de criterios del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, sobre los casos de homologación de contratos de cuota litis? 101

## COMPENDIO

La presente investigación ha sido realizada en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, durante el período marzo 2014 - marzo 2017.

La ciudad de Santiago es la segunda más importante del país, fundada en 1495 como el "Primer Santiago de América" y popularmente se le conoce como la "Ciudad Corazón". Está localizada en la Región Norte o Cibao, a 155 kilómetros de Santo Domingo, con una superficie total de 612 kilómetros cuadrados. Tiene 963,421 habitantes distribuidos en 9 municipios y 16 distritos municipales.

La Ciudad Corazón constituye el principal centro metropolitano de la Región Norte, así como uno de los principales centros económicos, financieros, políticos, sociales y culturales del país; su economía está basada en la comercialización e industrialización de productos agropecuarios, entre los que se destacan el ron, el tabaco y los textiles.

Esta investigación está orientada a analizar el tratamiento jurídico dado a la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014 - marzo 2017.

Resulta que en el ámbito jurídico es muy común que se utilicen los términos de costas y honorarios de manera indistinta como si se tratasen de una misma figura, pero la realidad es que tienen acepciones totalmente diferentes. Las costas se refieren a los gastos en que las partes incurren como consecuencia de iniciar acciones judiciales y que son distraídas en provecho del abogado de la parte gananciosa, mientras que los honorarios corresponden al pago pactado por el cliente y su abogado, como consecuencia de la asesoría y servicios jurídicos brindados, independientemente de quien obtenga ganancia de causa.

En este sentido, la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo 66 refiere de manera específica que los órganos jurisdiccionales podrán condenar al pago de las costas a la parte que sucumba en el proceso y aprobar las mismas de acuerdo con la ley, haciendo alusión a la Ley No. 302 del 18 de junio de 1964, sobre Honorarios de los Abogados, modificada por la Ley No. 95-88 del 20 de noviembre de 1988, instrumento legal que regula todo lo relativo a las costas y honorarios en la República Dominicana, independientemente de la rama del derecho de que se trate.

Esta última normativa, en su artículo 10 dispone que el estado de los gastos y honorarios en que incurran los abogados por ante los Tribunales de Tierras será aprobado por el Presidente de dicho Tribunal. Sin embargo, la Ley No. 108-05 no hace mención alguna sobre los honorarios de los abogados y, por ende, del procedimiento a seguir para incoar una acción en homologación del contrato de cuota litis por ante esta Jurisdicción.

La indicada omisión y la confusión que genera el uso incorrecto de ambos términos, es decir, costas y honorarios, suscita una problemática en cuanto a la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer de una solicitud de homologación de un contrato de cuota litis, así como al procedimiento a seguir en caso de que se admita la competencia, por lo cual algunos optan por el procedimiento administrativo o gracioso, mientras que otros se inclinan por la vía contenciosa o contradictoria, a través de una litis sobre derechos registrados.

Lo anterior atenta contra la seguridad jurídica y la tutela judicial efectiva que debe existir en un Estado Social y Democrático de Derecho, en vista de que deja a los usuarios en un limbo en cuanto al tratamiento jurídico para el sometimiento de la homologación de los contratos de cuota litis.

Por lo antes expresado, el Objetivo General de esta indagación se enfocó en analizar el tratamiento jurídico dado a la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de

Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014- marzo 2017.

Como objetivos específicos se plantearon los siguientes: 1. Determinar la cantidad de casos de homologación de los contratos de cuota litis que se presentan por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014 – marzo 2017. 2. Analizar el procedimiento que se utiliza para la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante. 3. Identificar las medidas que implementa el juez en los casos de homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante y 4. Identificar los efectos que se derivan de los casos de homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante.

Después de haber realizado diferentes averiguaciones en distintas fuentes sobre esta temática, se determinó utilizar el diseño no experimental, bajo un enfoque cuantitativo de corte transversal, debido a que las variables no se manipularon, sino que se observaron y describieron, en un período de tiempo exacto.

En ese sentido, la presente investigación responde a varios criterios, por ser documental, de campo y descriptiva, ya que los datos se obtuvieron mediante el análisis de diversas fuentes de información como libros, revistas, periódicos, entre otros, y de forma práctica, a través de la aplicación de cuestionarios y entrevistas. Además, se utilizaron datos descriptivos específicos orientados al tratamiento jurídico dado a la homologación de los contratos de cuota litis por ante los Tribunales de Tierras de esta Provincia.

Por otro lado, el método utilizado fue el deductivo, debido a que se analizó de forma general la homologación de los contratos de cuota litis, para determinar de manera particular cual ha sido el tratamiento jurídico dado a esta figura por los Tribunales de Tierras de Santiago, en el período antes indicado.

En adición a lo anterior, en esta indagación se aplicaron las siguientes técnicas e instrumentos: El análisis de documentos bibliográficos como libros, tesis, jurisprudencias, etc., la realización de una encuesta cuyo instrumento se basó en aplicar un cuestionario con preguntas cerradas, fundamentalmente de elección única, a una muestra de la población de los abogados que ejercen la materia inmobiliaria en este Departamento Judicial y la realización de entrevistas a los jueces de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Salas I, II e Itinerante y a los del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo instrumento se centró en efectuar preguntas abiertas.

La población utilizada estuvo compuesta por 5,906 abogados, en virtud de la certificación emitida por el Colegio de Abogados, Seccional de Santiago, en fecha 5 de junio de 2017 y 10 jueces que componen el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante y el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte. Por lo tanto, para la selección de la muestra en relación con los abogados, se utilizó la fórmula de Fisher y Navarro (1996) destinada para poblaciones finitas. En cuanto a los jueces se escogió la totalidad de la población. La muestra resultante de la fórmula fue de 67 abogados.

Para el desarrollo del marco teórico, se consultaron exhaustivamente diversas fuentes bibliográficas, especialmente doctrina y jurisprudencia relacionadas con el tema objeto de estudio, analizando las diferentes posturas y estableciendo sus puntos de vistas al respecto.

En primer lugar, se señalaron los conceptos de costas y honorarios para inmediatamente hacer referencia al contrato de cuota litis, el cual consiste en una

convención pactada entre el abogado y su cliente, en donde el primero se compromete a poner a disposición del segundo todos sus conocimientos y pericias para representarlo en justicia, a cambio de la retribución económica de una parte o porcentaje del valor de los bienes o derechos involucrados en el pleito legal que será asumida por el cliente. A pesar de que no existe una postura unánime sobre la naturaleza jurídica del contrato de cuota litis, la teoría con mayor preponderancia es la que le atribuye naturaleza mixta, con características propias del mandato asalariado y del contrato de servicio.

Ahora bien, la homologación de los contratos de cuota litis respecto de gestiones llevadas a los tribunales que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria, hace alusión a la facultad del Tribunal de Tierras apoderado de constatar que el contenido del contrato suscrito entre el abogado y su cliente se encuentra dentro del marco de la legalidad y, por lo tanto, es susceptible de ser ejecutado.

Para determinar si los Tribunales de Tierras que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria pueden conocer de este tipo de acción, es preciso, además, establecer cuál es el carácter de dicha acción, es decir, si se trata de un carácter personal, real o mixto, puesto que, en principio, estos tribunales de excepción son competentes para conocer de todo lo relativo a acciones que involucren derechos reales inmobiliarios como señala el principio I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y la homologación de los contratos de cuota litis involucra un contrato de carácter personal que, por consiguiente, no corresponde a una acción real pura.

La postura con mayor relevancia es la que establece que cuando la acción que se pretende incoar sea personal, si sobre la misma incide la alteración de un derecho real inmobiliario, entonces queda revestida de un carácter mixto y, por lo tanto, entra en la competencia de los Tribunales de Tierras.

Sin embargo, existe confusión al respecto, puesto que la Sala Itinerante del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, es del

criterio de que la acción de homologar actos es un asunto esencialmente personal y por lo tanto no se circunscribe a su competencia, sin antes verificar el contenido del acto que se pretende homologar para determinar si del mismo se desprende la modificación de un derecho real registrado.

Tampoco existe un criterio unánime en cuanto a la forma en que debe introducirse esta solicitud por ante dicho tribunal, si de manera graciosa o contenciosa. Sin embargo, predomina el que considera que el procedimiento a seguir al respecto debe ser gracioso o administrativo, conforme lo dispone la Ley No. 302 sobre Honorarios de Abogados anteriormente abordada. Puesto que el aspecto contradictorio inicia al momento de la notificación del auto homologatorio, en el cual la contraparte puede hacer uso de las vías de impugnación establecidas por la ley, por lo cual no se estaría violentando el derecho de defensa ni el doble grado de jurisdicción.

En caso de que se admita la homologación de los contratos de cuota litis, el solicitante deberá notificar el auto homologatorio a la otra parte del contrato a los fines de que comience a correr el plazo para la interposición de los recursos o impugnación y el mismo pueda adquirir la autoridad de la cosa juzgada. Si el auto no fuere impugnado, luego de cumplidos los plazos el contrato se convierte en un título ejecutivo, por lo que el abogado solicita una certificación de no recurso y de manera directa el tribunal remite al Registro de Títulos correspondiente la ejecución del auto, ordenando la modificación del derecho de propiedad en cuestión y registrando a favor del abogado el porcentaje que haya sido acogido con respecto al inmueble correspondiente.

En cuanto a las vías de impugnación, existe disparidad de criterios, pues algunos se inclinan por la acción principal en nulidad establecida por la jurisprudencia para recurrir las decisiones administrativas en el Derecho Común, mientras que otros son del criterio de que los autos homologatorios deben ser atacados por los recursos administrativos contemplados en la Ley No. 108-05,

correspondientes a los recursos de reconsideración, jerárquico y jurisdiccional, debido a que esta ley especial está supliendo las deficiencias del derecho común y sería absurdo no hacer uso de ella, además de que resulta más eficiente y conforme a una mejor administración de justicia.

Por último, la variedad de criterios en relación a la competencia y al procedimiento a seguir podría suponer un atentado contra la Seguridad Jurídica y el Debido Proceso de ley que deben existir en un Estado Social y Democrático de Derecho, ya que dejan a los usuarios en un limbo en cuanto al tratamiento jurídico que debe dársele a este tipo de casos.

En otro orden de ideas, la investigación de campo fue realizada en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago y el procedimiento utilizado para la recolección de los datos consistió en la aplicación de cuestionarios a los abogados santiagueros que frecuentan los Tribunales de Tierras de esta Provincia y de entrevistas a los jueces de dichos Tribunales. Así mismo, las investigadoras se trasladaron a las oficinas del Colegio de Abogados y de las secretarías de los referidos juzgados, de donde obtuvieron certificaciones sobre la cantidad de abogados inscritos en este Departamento Judicial y de los procesos sobre homologación de contratos de cuota litis fallados y en trámites por ante dichos Tribunales, respectivamente.

En cuanto a la presentación de los resultados, éstos se mostraron a través de tablas hechas en Word y gráficos de pastel elaborados en Excel, con estadística descriptiva iniciando con los porcentajes más relevantes.

Esta investigación es confiable y válida debido a que cumple con todos los requisitos metodológicos que rigen la materia y porque los datos fueron obtenidos de abogados y jueces que ejercen el Derecho Inmobiliario, como personas idóneas para los fines perseguidos. La información recolectada fue analizada, tabulada y organizada de manera clara y precisa con el objetivo de evitar errores que pudieran afectar la credibilidad de la misma.

En ese sentido, luego de analizar y tabular los datos en cuestión se presentaron las siguientes conclusiones:

En cuanto al primer objetivo específico relativo a la cantidad de casos de homologación de contratos de cuota litis que se presentan por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014 – marzo 2017, se determinó que se presentaron un total de 14 casos: 4 correspondientes al Tribunal Superior de Tierras, los cuales fueron fallados en su totalidad, y 10 a las Salas I, II e Itinerante, encontrándose 2 de ellos pendientes de recibir fallo por ante la Sala Itinerante, es decir, un total de 12 fallados y 2 en trámites. De ahí se colige que son pocos los casos de esta naturaleza que manejan los Tribunales de Tierras y que la mayoría de las solicitudes presentadas por los juristas han sido falladas.

En lo que respecta al segundo objetivo referente a analizar el procedimiento que se utiliza para la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, se verificó que el 67% de los abogados encuestados son de la postura de que la homologación de contratos de cuota litis se debe interponer a través de una instancia administrativa por ante los Tribunales de Tierras que conocieron del caso principal, el 29% entiende que se debe incoar mediante instancia administrativa pero ante los Tribunales Ordinarios y el 4% considera que se deben interponer a través de una litis sobre derechos registrados, es decir, de forma contenciosa. De aquí se colige que el 96% de los juristas piensan que el procedimiento a utilizar para tales fines debe ser el administrativo.

De su parte, los magistrados jueces que integran el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante tienen

disparidad de criterios, pues dos de ellos consideran que el procedimiento que se debe utilizar para este tipo de solicitudes es el administrativo y el otro se inclina por el procedimiento contradictorio, mediante una litis sobre derechos registrados. Esa disparidad se atenuó un poco en otro ángulo, pues casi todos los jueces que conforman el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, opinan que, en principio, el procedimiento que se debe utilizar es el administrativo, a excepción de uno de ellos que considera que debe ser el contencioso.

Conforme a los resultados de los datos recolectados, se observó que la gran disparidad existe entre los jueces, puesto que la mayoría de los abogados opina que el procedimiento a utilizar para interponer las solicitudes de homologación de contratos de cuota litis debe ser el administrativo.

Mediante el tercer objetivo, dirigido a identificar las medidas que implementa el juez en los casos de homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, se constató que el 65% de los abogados considera que el tribunal competente para decidir sobre la homologación de los contratos de cuota litis es el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que conoció del proceso principal, mientras que el 30% entiende que el tribunal competente será el de Derecho Común, independientemente de donde se haya debatido la demanda principal. Para el 5% restante el juzgado competente es el Tribunal Superior de Tierras que instruyó el caso.

En ese mismo orden, el 79% de los encuestados manifestaron que los jueces inmobiliarios han admitido de manera graciosa los casos de homologación de contratos de cuota litis, mientras que el 9% dijo que los han rechazado por ser una acción de carácter personal, declinándolos entonces al tribunal ordinario. Un 8% estableció que el juez adoptó otras medidas, pero sin especificarlas y el 4% opinó que los han rechazado por haber sido sometidos de manera administrativa.

En cuanto al criterio de los jueces, los magistrados que integran el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago tienen disparidad de enfoques. Uno opina que las solicitudes de homologación de cuota litis deben ser sometidas por ante los tribunales ordinarios, mientras los demás expresan que el Tribunal de Tierras es competente para conocer de los mismos. De su parte, la mayoría de los jueces que conforman el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, consideran al Tribunal de Tierras competente, con la particularidad de que uno de ellos entiende que el tribunal competente no es Tribunal del Tierras que conoció del caso, sino que siempre lo será el Presidente del Tribunal Superior de Tierras.

Por tal razón, se concluyó que a pesar de que existe controversia respecto al tribunal competente y al procedimiento a seguir, que son los que fundamentan las decisiones de los tribunales, hay preponderancia en la postura de que debe realizarse de manera administrativa ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que conoció del caso.

A través del cuarto objetivo, referente a identificar los efectos jurídicos que se derivan de los casos de homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, se determinó que el 42% de los abogados encuestados manifestaron que la variedad de criterios de los Tribunales de Tierras sobre la homologación de los contratos de cuota litis atenta contra la seguridad jurídica. El 33% opina que ello viola el debido proceso y el 25% estableció que existen otros tipos de efectos, sin hacer especificaciones.

Por su parte, para los jueces entrevistados los efectos que se derivan de la variedad de criterios con respecto al tema objeto de estudio son la laceración a la seguridad jurídica, la violación al derecho de defensa de los abogados, al principio

de razonabilidad, a la economía procesal y a la buena administración de justicia.

En consecuencia, de lo antes expresado se observa que el efecto más relevante tanto para los juristas como para los jueces es la inobservancia al principio de seguridad jurídica.

A partir de lo anterior, en relación con el objetivo general que se propone analizar el tratamiento jurídico dado a la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014- marzo 2017, se ha concluido que cuando se toma en consideración el vacío normativo en lo que respecta a esta figura jurídica en la materia inmobiliaria y lo obsoleta que resulta la Ley No. 302 de 1964 sobre Honorarios de los Abogados, modificada por la Ley No. 95-88 del 20 de noviembre de 1988, se infiere que se le ha dado un tratamiento jurídico aceptable a las solicitudes de homologación de contratos de cuota litis, lo cual se desprende del criterio que han tenido gran parte de los abogados en este período de investigación para someter las solicitudes de lugar, en cuanto al procedimiento y al tribunal competente, así como de los criterios adoptados por los jueces para conocer de los mismos.

Ahora bien, el tratamiento adoptado no ha sido completamente satisfactorio porque dentro de un mismo tribunal, de manera más grave en primera instancia, los jueces no han podido unificar criterios que brinden la seguridad jurídica a los usuarios del sistema al momento de someter casos de este tipo. Esto produce efectos negativos, como lo es la violación de derechos en contra de los solicitantes.

Finalmente, con los datos recolectados se pueden observar las discrepancias indicadas, aunque predomina el criterio de admitir que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que conoció del caso es el competente para atender este tipo de solicitudes, por medio de un proceso que debe ser administrativo. De todos modos, estos procesos suelen ser resueltos con rapidez, puesto que la mora judicial constatada es baja, o sea, que la variedad de criterios no afecta la celeridad.

## CONCLUSIONES

A continuación, se indican las conclusiones de la presente investigación, basadas en los resultados del trabajo de campo realizado por las investigadoras, con la finalidad de analizar el tratamiento jurídico dado a la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014- marzo 2017.

En ese sentido, luego de haber evaluado los datos arrojados por las encuestas practicadas a los abogados y las entrevistas realizadas a los jueces que ejercen sus funciones en la Jurisdicción de Santiago, se puede concluir de la manera siguiente:

En relación con el objetivo específico No. 1, consistente en determinar la cantidad de casos de homologación de los contratos de cuota litis que se presentan por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014 – marzo 2017, conforme a las certificaciones expedidas por las secretarías de los referidos Tribunales se determinó que en esos 3 años se presentaron un total de 14 casos: 4 correspondientes al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, los cuales fueron fallados en su totalidad, y 10 a las Salas I, II e Itinerante del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, encontrándose 2 de ellos pendientes de recibir fallo por ante la Sala Itinerante, es decir, un total de 12 fallados y 2 en trámites. De donde se colige que son pocos los casos de esta naturaleza que manejan los Tribunales de Tierras.

Los datos precedentemente expuestos coinciden con los obtenidos a través de las encuestas aplicadas a los abogados que ejercen en esta provincia, pues el 83% ha interpuesto de 1 a 5 procesos y el 17% de 6 a 10 casos. Además, al 89% de éstos le han sido fallados de 1 a 5 de sus casos, al 6% de 6 a 10 y el 5% restante tiene procesos en trámites.

Sobre este particular también los jueces entrevistados y encuestados coincidieron en que son pocos los procesos de homologación de contratos de cuotas litis que han conocido, pues la mayoría ha manejado de 1 a 5 casos, los cuales han sido fallados casi en su totalidad, comprobándose que los tribunales han decidido la mayoría de las solicitudes presentadas por los juristas.

En cuanto al objetivo No. 2 referente a analizar el procedimiento que se utiliza para la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, se ha verificado que el 67% de los abogados encuestados son de la postura de que la homologación de contratos de cuota litis se debe interponer a través de una instancia administrativa por ante los Tribunales de Tierras que conocieron del caso principal, el 29% entiende que se debe incoar mediante instancia administrativa pero ante los Tribunales Ordinarios y el 4% considera que se deben interponer a través de una litis sobre derechos registrados, es decir, de forma contenciosa. De ello se colige que el 96% de los juristas piensan que el procedimiento a utilizar para tales fines debe ser el administrativo.

De su parte, los magistrados jueces que integran el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante tienen disparidad de criterios, pues dos de ellos consideran que el procedimiento que se debe utilizar para este tipo de solicitudes es el gracioso o administrativo y el otro se inclina por el procedimiento contradictorio, mediante litis sobre derechos registrados. Esa disparidad se atenuó un poco en otro ángulo, pues casi todos los jueces que conforman el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, opinan que, en principio, el procedimiento que se debe utilizar es el administrativo, a excepción de uno de ellos que considera que debe ser el contencioso.

Conforme a los resultados de los datos recolectados, se puede concluir que la gran disparidad existe entre los jueces, puesto que la mayoría de los abogados

opina que el procedimiento a utilizar para interponer las solicitudes de homologación de contratos de cuota litis debe ser el administrativo.

En lo que respecta al objetivo No. 3 dirigido a identificar las medidas que implementa el juez en los casos de homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, se ha constatado que el 65% de los abogados considera que el tribunal competente para decidir sobre la homologación de los contratos de cuota litis es el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que conoció del proceso principal, mientras que el 30% entiende que el tribunal competente será el de Derecho Común, independientemente de donde se haya debatido la demanda principal y para el 5% restante el tribunal competente es el Tribunal Superior de Tierras que instruyó el caso. En ese mismo orden, el 79% de los encuestados manifestaron que los jueces inmobiliarios han admitido de manera graciosa los casos de homologación de los contratos de cuota litis, mientras que el 9% dijo que los han rechazado por ser una acción de carácter personal, declinándolos entonces al tribunal ordinario. Un 8% estableció que el juez adoptó otras medidas, pero sin especificarlas y el 4% opinó que los han rechazado por haber sido sometidos de manera administrativa.

En cuanto al criterio de los jueces, los magistrados que integran el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago tienen disparidad de enfoques. Uno opina que las solicitudes de homologación de cuota litis deben ser sometidas por ante los tribunales ordinarios, mientras los demás expresan que el Tribunal de Tierras es competente para conocer de los mismos. Por otra parte, la mayoría de los jueces que conforman el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, consideran al Tribunal de Tierras competente, con la particularidad de que uno de ellos entiende que el tribunal competente no es Tribunal del Tierras que conoció del caso, sino que siempre lo será el Presidente del Tribunal Superior de Tierras.

Por tal razón, se concluye que a pesar de que existe controversia respecto al tribunal competente y el procedimiento a seguir, que son los que fundamentan las decisiones de los tribunales, hay preponderancia en la postura de que debe realizarse de manera administrativa ante el Tribunal de Tierras que conoció del caso.

En lo que respecta al objetivo No. 4 que busca identificar los efectos jurídicos que se derivan de los casos de homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, el 42% de los abogados encuestados manifestaron que la variedad de criterios de los Tribunales de Tierras sobre la homologación de los contratos de cuota litis atenta contra la seguridad jurídica, el 33% opina que ello viola el debido proceso y el 25% estableció que existen otros tipos de efectos, sin hacer especificaciones.

Por su parte, para los jueces entrevistados los efectos que se derivan de la variedad de criterios con respecto al tema objeto de estudio son la laceración a la seguridad jurídica, la violación al derecho de defensa de los abogados, al principio de razonabilidad, a la economía procesal y a la buena administración de justicia.

En consecuencia, de lo antes expresado se observa que el efecto más relevante tanto para los juristas como para los jueces es la inobservancia al principio de seguridad jurídica.

A partir de lo anterior, en relación con el objetivo general que se propone analizar el tratamiento jurídico dado a la homologación de los contratos de cuota litis por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Salas I, II e Itinerante, en el período marzo 2014- marzo 2017, se concluye que:

Cuando se toma en consideración el vacío normativo en lo que respecta a esta figura jurídica en la materia inmobiliaria y lo obsoleta que resulta la Ley No. 302

de 1964 sobre Honorarios de los Abogados, modificada por la Ley No. 85-88 del 20 de noviembre de 1988, se infiere que se le ha dado un tratamiento jurídico aceptable a las solicitudes de homologación de contratos de cuota litis, lo cual se desprende del criterio que han tenido gran parte de los abogados en este período de investigación para someter las solicitudes de lugar, en cuanto al procedimiento y al tribunal competente, así como de los criterios adoptados por los jueces para conocer de los mismos.

Ahora bien, el tratamiento adoptado no ha sido completamente satisfactorio porque dentro de un mismo tribunal, de manera más grave en primera instancia, los jueces no han podido unificar criterios que brinden la seguridad jurídica a los usuarios del sistema al momento de someter casos de este tipo. Esto produce efectos negativos, como lo es la violación de derechos en contra de los solicitantes.

Finalmente, con los datos recolectados se pueden observar las discrepancias indicadas, aunque existe preponderancia en admitir que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que conoció del caso es el competente para atender este tipo de solicitudes, por medio de un proceso que, en principio, debe ser administrativo o gracioso. De todos modos, estos procesos suelen ser resueltos con cierta rapidez, puesto que la mora judicial constatada es bastante baja, o sea, que la variedad de criterios no afecta la celeridad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### LIBROS:

Capitant, H. (1930). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires, Argentina, Ediciones

Depalma. Concepción, F. 2014. *El precedente constitucional en la República*

*Dominicana*. Santo

Domingo, República Dominicana, Soto Castillo.

Estévez, N. (2012). *Ley No. 834 de 1978: Comentada y anotada en el orden de sus artículos, con doctrina y jurisprudencia dominicana y francesa*. (3ra. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana, Editora Corripio.

Fisher, L. y Navarro, A. 1996. *Introducción a la Investigación de Mercados*. (3era edición).

México, McGraw Hill.

Gozaíni, O. (2004). *Derecho Procesal Constitucional: El debido proceso*. Santa Fe, Argentina, Rubinzal-Culzoni Editores.

Guerrero, F. (2017). *Guía Procedimental y otros aspectos legales, ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Tomo I. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

Guzmán, F. (2015), *Repertorio de la jurisprudencia civil, comercial e inmobiliaria de la República Dominicana (2001-2014)*. Santo Domingo, República Dominicana, Gaceta Judicial.

Hernandez, F. (2002). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Búho.

Hernandez, R., Fernández, C. y Baptista, L. (2006). *Metodología de la Investigación*. (5ta.

Ed.). Mexico , McGraw Hill.

Jorge, E. (2012). *Derecho Constitucional*. (2da. Ed.). Vol. II. Santo Domingo, República Dominicana, Iusnovum.

Martin, R. (2013). *Déontologie de l' avocat*. (11va. Ed.). Paris, Francia, LexisNexis.

Mazeaud, H., L., y J. (1976). *Lecciones de Derecho Civil*. V. IV. Buenos Aires, Argentina, Ediciones Jurídicas Europa-América.

Monción, S. (2011). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria formularios y jurisprudencia*. (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

Monción, S. (2017). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria formularios y jurisprudencia*. (4ta. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

Peces-Barba, G. (1999). *Curso de Derechos Fundamentales*. Madrid, España, Universidad Carlos III y Boletín Oficial del Estado.

Pérez, A. (2002). *Procedimiento Civil*. (5ta. Ed.). Tomo II, Vol. I. Santo Domingo, República Dominicana, Amigo Del Hogar.

Santana, V. (2002). *Derecho Procesal en materia de tierras*. Tomo I. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

Tavares, F. (2010). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*. (7ma. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenário.

Tobón, N. (2008). *Marketin Jurídico: relaciones con la responsabilidad profesional*. Bogotá, Colombia, Editorial Universidad del Rosario.

Potentini, T. (2010). *Manual de Derecho Constitucional Dominicano*. Santo Domingo, República Dominicana, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

### **TESIS:**

Abud, A. (2011). Incidencias del Poder de Cuota Litis en materia laboral. Tesis de grado no publicada. Santiago de los Caballeros, República Dominicana, Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).

Cabrera, N. y Núñez, A. (2014). Las costas y los honorarios del procedimiento en los procesos inmobiliarios ante el Tribunal de Jurisdicción Original, Sala II del Distrito Judicial de Santiago en el período enero a diciembre del 2013. Tesis de grado no publicada. Santiago de los Caballeros, República Dominicana, Universidad Abierta Para Adultos UAPA.

Grullón, M. (2013). Las costas del procedimiento en los procesos inmobiliarios. Tesis de grado no publicada. Santiago, República Dominicana, Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).

### **PONENCIA DE CONGRESO:**

Guzmán, B. (2016). *Las costas y los honorarios de los abogados en la legislación Dominicana*. Diplomado sobre los procedimientos especiales civiles y comerciales. Santo Domingo, República Dominicana, Fundación Institucionalidad y Justicia, Inc. (Finjus)-Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU).

### **PUBLICACIONES DIGITALES:**

Hernández, Y. (2016). Precisiones Jurídicas: Sobre la liquidación de las costas y los honorarios de abogados ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Disponible en <http://yoaldo.org/?p=298>

## **LEYES:**

República Dominicana. Código Civil Dominicano. Santo Domingo.

República Dominicana. Código de Procedimiento Civil Dominicano. Santo Domingo.

República Dominicana. Constitución de la República Dominicana. Santo Domingo, 26 de enero 2010.

República Dominicana. Decreto No. 1290 que ratifica el Código de Ética del Colegio de Abogados de la República Dominicana. De fecha 2 de agosto de 1983. G. O. No. 9619.

República Dominicana. Ley No. 302 sobre Honorarios de Abogados. Santo Domingo, 1964.

República Dominicana. Ley No. 1542 de Registro de Tierras. Santo Domingo. 11 de octubre del 1947.

República Dominicana. Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario. Santo Domingo. 23 de marzo del 2005.

República Dominicana. Ley No. 137-11 Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales. Santo Domingo. 15 de junio de 2011.

## **JURISPRUDENCIA:**

Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Sentencia No. 18. 25 de enero del 2006.

B.J. No. 1142.

Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia. Sentencia No. 11. 9 de mayo de 2007. B.J. No. 1158.

Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia. Sentencia No. 13. 20 de febrero de 2008.

B.J. No. 1167.

Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia. Sentencia No. 100. 31 de octubre de 2012.

B.J. No. 1223.

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala I.  
Sentencia No. 20140851. 24 de octubre de 2014.

Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte. Resolución No. 201400124. 06 de marzo de 2014.

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala I.  
Sentencia No. 20140711. 3 de septiembre de 2014.

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala II.  
Sentencia No. 201401108. 2 de diciembre de 2014.

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala II.  
Sentencia No. 20140185. 18 de marzo de 2014.

Tribunal Superior de Tierra del Departamento Norte. Resolución No. 201400169. 8 de abril de 2014.

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala II.  
Sentencia No. 20140298. 15 de abril de 2014.

Tribunal Constitucional. Sentencia No. TC/0137/15. 10 de junio de 2015. Disponible en:

<http://www.tribunalconstitucional.gob.do/sites/default/files/documentos/Sentencia%20TC%200137-15%20C.pdf>

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala II.  
Sentencia No. 201500882. 28 de septiembre de 2015.

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala II.  
Sentencia No. 201600112. 2 de febrero de 2016.

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, Sala  
Itinerante.

Resolución No. 201400792. 29 de agosto de 2014.

Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del  
Distrito Nacional. Procedimiento para liquidar costas y honorarios. Disponible en:  
[http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/servicios/procedimiento\\_liquidar\\_co  
stas\\_honorarios\\_abogados.PDF](http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/servicios/procedimiento_liquidar_co<br/>stas_honorarios_abogados.PDF)

## **REVISTAS:**

Acosta, H. (2009). La garantía del doble grado de jurisdicción. *Revista Gaceta Judicial*. 13 (276). pp. 26-35.

Acosta, H. (2009). Consagración constitucional del derecho a recurrir la sentencia y la doble instancia. *Revista Gaceta Judicial*. 14 (283). pp. 52-54.

Ciprián, R. (2009). Peligro para la seguridad jurídica inmobiliaria. *Revista Gaceta Judicial*.  
13 (271). pp. 58 y 59.

Cury, J. (2006). La muerte del cuotalitis. *Periódico Hoy*. p.16

Guzmán, B. (2008). Las costas en el saneamiento inmobiliario. *Revista Gaceta Judicial*. 12 (263). pp. 44 y 45.

## **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)