

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



TEMA

**COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN
ORIGINAL DE LA PROVINCIA DE SANTIAGO SALA II PARA JUZGAR
INFRACCIONES PENALES, PERÍODO ABRIL 2013 - ABRIL 2014.**

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

POR

LIC. LEOVIGILDO MINAYA FONDEUR

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Mayo, 2014

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.3 Formulación del Problema	11
1.3.1 Sistematización	11
1.4 Objetivos de la Investigación	12
1.4.1 Objetivo General	12
1.4.2 Objetivos Específicos	12
1.5 Justificación	13
1.6 Delimitación	15
1.7 Limitaciones	15
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	
2.1 Santiago de los Caballeros	18
2.1.1 Aspectos Históricos	19
2.1.2 Aspectos Geográficos	19
2.1.3 Aspectos Socioeconómicos	20
2.1.4 Aspectos Culturales	22
2.1.5 Aspectos Educativos	23
2.2 Jurisdicción Inmobiliaria	24
2.2.1 Descripción de la jurisdicción inmobiliaria de Santiago	25
2.2.2 Tribunal Superior de Tierras	25
2.2.3 Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago	26
2.2.4 Abogado del Estado	27
2.2.5 Dirección Nacional de Registro de Títulos	27
2.2.5.1 Departamento de Registro de Título de Santiago	28
2.2.6 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	29
2.2.6.1 Dirección Regional de Mensuras Catastrales Dpto. Norte	31
2.3 Tópicos Generales de las Jurisdicción Inmobiliaria y la Penal	32
2.3.1 La problemática procesal de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para juzgar infracciones penales	32
2.3.1.1 Reseña histórica de la Jurisdicción Inmobiliaria	35
2.3. 2 Reseña histórica de la Jurisdicción Penal	47
2.3.2.1 Antecedentes de la administración de justicia en la	48

colonia de Santo Domingo		
2.3.2. 2	La Jurisdicción penal durante la era colonial	50
2.4	La acción judicial en sentido general	52
2.4.1	La acción judicial Inmobiliaria ordinaria	53
2.4.2	La acción judicial penal ejercida por ante la Jurisdicción Inmobiliaria	54
2.5	Propósitos principales de la Ley de Registro Inmobiliario y su vinculación a las infracciones penales	57
2.6	Principales propósitos de la Jurisdicción Penal	59
2.6.1	Diferencia entre los propósitos de la Jurisdicción Inmobiliaria y la penal	60
2.7	Competencia ordinaria de la Jurisdicción Inmobiliaria	61
2.7.1	Significación de la previsión del artículo 113 de la Ley de Registro Inmobiliario	63
2.7.2	Infracciones penales previstas por el artículo 113 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y su posibilidad de ser Juzgadas por la Jurisdicción Inmobiliaria	66
2.7.2.1	La sanción por la comisión del Delito de Audiencia	67
2.7.2.2	El Perjurio	70
2.7.2.3	La obstaculización de los trabajos de mensura	70
2.7.2.4	La obstaculización de medidas de publicidad	71
2.8	Previsiones del artículo 114 de la Ley de Registro Inmobiliario La viabilidad de su aplicación	71
2.8.1	Posibles conflictos de competencia en caso del Tribunal de Tierras conocer infracciones penales	72
2.9	El Tribunal de Tierras en funciones de tribunal represivo	75
2.9.1	Semántica del título VII de la Ley de Reg. Inmobiliario	75
2.9.2	Las infracciones penales por ante la Jurisdicción Inmobiliaria según la doctrina	76
2.9.3	Conformación de los tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria en función de tribunal penal	78
2.10	Los principios del Código Procesal Penal y su aplicación ante la Jurisdicción Inmobiliaria como tribunal represivo	79
2.11	Disposiciones procesales penales y su posible aplicación ante la jurisdicción inmobiliaria	88
2.11.1	La Instrucción de un proceso penal para ser conocido por la Jurisdicción Inmobiliaria	88
2.11.2	Comparación de los despachos judiciales de la Jurisdicción Inmobiliaria y Penal	88
2.11.3	La resolución 1920 y su aplicación en la Jurisdicción Inmobiliaria en función de tribunal represivo	92
2.12	La Ley Sustantiva ante La Competencia Atribuida A La Jurisdicción Inmobiliaria Para Conocer Infracciones Penales	94

2.12.1 Utilidad de la competencia atribuida a la Jurisdicción Inmobiliaria para juzgar infracciones penales	94
2.12.2 El derecho al Debido Procedimiento (“Debido Proceso”) de ley	96
2.12.3 El Derecho de Defensa	98
2.12.4 La Tutela Judicial Efectiva	99

CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Tipo y Método de Investigación	102
3.1.1. Diseño de Investigación	102
3.1.2 Tipo de Investigación	102
3.1.3 Método de Investigación	103
3.2 Técnicas e Instrumentos	103
3.3 Población y Muestra	103
3.4 Procedimiento de Recolección de Datos	105
3.5 Procedimiento de Análisis de los Datos	106
3.6 Confiabilidad y Validez	106

CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultados de la Encuesta Aplicada a los Abogados	108
4.2 Resultados de la Entrevista Aplicada al Juez	129

CAPÍTULO V ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de los Resultados	131
--------------------------------	-----

CONCLUSIONES	141
RECOMENDACIONES	149
BIBLIOGRAFÍA	153
APÉNDICES	157

COMPENDIO

La presente investigación es sobre la competencia de la Sala No. II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago para juzgar infracciones penales, durante el período abril 2013 a abril 2014.

El problema respecto a la competencia atribuida al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para juzgar infracciones penales, principalmente radica en que, la parte in fine del párrafo 4to. del artículo 114 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que: “el Tribunal de Tierras es el competente para juzgar las infracciones a las normas penales que se cometan por ante dicho tribunal.” Sin embargo, la referida ley no establece el procedimiento que se debe seguir para cumplir con tal mandato, sino que el procedimiento a seguir resulta de la aplicación del principio 8vo. de la misma Ley de Registro Inmobiliario. Este principio establece la supletoriedad del derecho común para los casos en los que exista duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de alguna disposición de la referida ley.

El carácter supletorio del derecho común implica que el procedimiento a seguir debe ser el instituido por la Ley 76-02, mejor conocida como Código Procesal Penal; pero, resulta que este código, vigente a partir del año 2004, es decir, con anterioridad a la Ley de Registro Inmobiliario, en sus artículos 56 y 57, establece que la Jurisdicción Penal Ordinaria es la única competente para juzgar las infracciones de carácter penal en todo el territorio nacional. Con esta disposición a los Tribunales de Tierras le queda negada la competencia para juzgar infracciones penales.

Lo dicho en el párrafo anterior se traduce en un evidente conflicto de competencia que, a simple vista, podría resolverse acudiendo a las teorías para la solución de conflictos entre leyes, pero, dado que el conflicto parece que atañe aspectos de principio de la ley penal, entre los que se incluye el “Principio del Juez Natural,” el cual está establecido en el artículo 4 del Código Procesal Penal y, dado que este y otros más contenidos en la normativa procesal penal son de corte

o carácter sustantivo, es decir, provienen de la Ley Sustantiva (Constitución), se infiere entonces que para resolver el conflicto es necesario acudir a las normas establecidas en la Ley Sustantiva.

En sentido fáctico, el problema de la competencia atribuida al Tribunal de Tierras y por ende a la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, consiste en que, es de público conocimiento que, por ante dicha sala e incluso todas las demás salas de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, ciertamente se producen infracciones penales.

Atribuir competencia al juez de lo inmobiliario para juzgar infracciones penales, representa un problema, porque en algunos tipos de procesos inmobiliarios la Ley 108-05, confiere al Juez de la Jurisdicción Inmobiliaria un papel activo. Tal es el caso del saneamiento, sin embargo, en materia penal, los jueces deben asumir un papel neutral. Solo deben decidir de oficio aquellas cuestiones que sean de orden público y que violenten los derechos fundamentales de las partes.

Otro aspecto del problema de la competencia atribuida al Tribunal de Tierras es que este no cuenta con las infraestructuras, las oficinas auxiliares y el personal administrativo necesario y especializado para agotar todo el procedimiento que implica el juzgamiento de infracciones penales.

Hay un aspecto del problema de la competencia atribuida al Tribunal de tierras para conocer infracciones penales que no puede dejar de ser señalado, se trata de la utilidad que debe tener toda norma o disposición legal. La Ley Sustantiva señala en el numeral 15 del artículo 40, entre otras disposiciones establece lo siguiente: "...La ley es igual para todos, sólo puede ordenar lo que es justo y útil para la comunidad y no puede prohibir más que lo que le perjudica."

Siendo la utilidad un mandato constitucional, significa que es una disposición que se sobrepone a toda ley adjetiva, incluyendo la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Es importante destacar, además, una disposición que tiene aplicación en lo que se viene analizando, se trata de la obligatoriedad del cumplimiento de la ley. Quiere esto decir que todos los actores, principalmente los jueces, están obligados a tomar el mandato de la Ley Sustantiva, y tal cual como si fuera una cinta métrica, medir la utilidad de las disposiciones de las diferentes leyes adjetivas.

Lo ideal sería que la competencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y por ende, la de los demás tribunales de las diferentes Jurisdicciones de Tierras de la Rep. Dom., sea una disposición clara, precisa, sin reflejar ningún tipo de contradicción con ninguna otra legislación; sobre todo, con la Ley Sustantiva, pero, la realidad es que todo parece indicar que entre las disposiciones de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la Ley 76-02 que instituye el Código Procesal Penal, existen algunas contradicciones relativas al conocimiento de las infracciones penales.

La realidad antes planteada es la que ha impulsado al maestrante a realizar la presente investigación, ya que de continuar la incertidumbre o indefinición que parece existir con respecto a la competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y por ende, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, continuará existiendo una inseguridad jurídica que en nada beneficia al Estado y la sociedad dominicana, ya que, esto aleja las inversiones extranjeras, inversiones estas que son necesarias para que la República Dominicana pueda alcanzar los niveles de desarrollo que demandan los tiempos actuales.

La problemática antes planteada hace necesario determinar entonces, en qué medida es útil y acorde a la Ley Sustantiva la competencia atribuida por los artículos 113 y 114 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario a la Sala II del

Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago para juzgar infracciones penales que ocurran ante dicho tribunal en ocasión de un proceso de carácter inmobiliario.

Se ha procurado, además, responder a preguntas respecto al tipo de infracciones penales que, a juicio de la comunidad jurídica de Santiago está facultado juzgar el Tribunal de Tierras. Se incluyen además un buen número de otras interrogantes que al mismo tiempo constituyen objetivos procurados con la presente investigación.

La necesidad de satisfacer las pretensiones antes indicadas justifica en parte la presente investigación. Otra razón que justifica esta investigación es que, los abogados necesitan tener precisión y actuar con logicidad al acudir a los tribunales de la república para la solución de los conflictos jurídicos.

Parte de la importancia de esta investigación está en que pretende constituir un aporte doctrinal que permitirá despejar cualquier duda respecto al tema investigado, lo cual contribuirá a su vez a la seguridad jurídica. Y procura encontrar una respuesta a las interrogantes que surgen de la problemática planteada.

El estudio al que corresponde el presente compendio está delimitado en tres aspectos importantes: personas, espacio o lugar y tiempo, es decir, la comunidad jurídica de Santiago, la segunda sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de Santiago. El tiempo lo es el periodo que va desde abril 2013– abril 2014.

Esta investigación cuenta con descripción de un marco geográfico histórico del municipio de Santiago y su provincia. En cuanto a lo geográficos se explica la importancia de que la provincia de Santiago; la forma en la que los munícipes Santiaguenses han participado en las gestas heroicas y han contribuido al

enriquecimiento de la cultura del pueblo dominicano y dentro de este el pueblo de Santiago.

Es útil señalar que el municipio de Santiago de los Caballeros, conserva hermosos monumentos de arquitecturas clásicas. A la entrada de la ciudad está el majestuoso Monumento a los Héroes de la Restauración, haciéndose acompañar por el Gran teatro del Cibao, ubicado en la parte frontal del mismo.

Santiago de los Caballeros, se destaca en los deportes, actualmente este municipio, en dicha actividad es uno de los de mayor desarrollo y pujanza de la Rep. Dom. En lo educativo Santiago ocupa uno de los primeros lugares, ya que cuenta con una amplia dotación de centros de enseñanza básica y media, así como dos centros de educación técnico-vocacional.

Santiago por ser la segunda ciudad de mayor actividad económica del país cuenta con una jurisdicción inmobiliaria, la cual está compuesta por un Tribunal Superior de Tierras, un Tribunal de Jurisdicción Original, por una oficina regional del Abogado del Estado, por una Dirección Regional de Mensuras Catastrales, por una Dirección Regional de Registro de Títulos y por una Secretaría de los Despachos Judiciales.

Los orígenes o antecedentes de la Jurisdicción Inmobiliaria en la Rep. Dom., se remontan al sistema de tenencia de la tierra en Castilla, al momento del descubrimiento de la isla por los europeos. Desde este entonces, en el aspecto histórico se realiza un amplio recorrido histórico hasta llegar a los tiempos actuales.

Al igual que la Jurisdicción Inmobiliaria, la penal también posee su historia, la cual parte desde el momento mismo de la llegada de los españoles a América hasta culminar con la última reforma que dio al traste con la Ley 76-02 mejor conocida como Código Procesal Penal.

Para estudiar la competencia del Tribunal de Tierras para juzgar infracciones penales, se requiere adentrarse en lo procesal penal y penal propiamente dicho y la factibilidad o viabilidad de la aplicación de la referida competencia. Se ha de incluir en el estudio temas como: la acción judicial en sentido general, la acción judicial Inmobiliaria ordinaria. Esta, en sentido amplio, es una acción relativa a uno o más inmuebles. Esta puede ser: sobre inmuebles registrados o no registrados. La Jurisdicción Inmobiliaria creada por medio de la Ley 108-05, según los propósitos extraídos de sus principios sólo es competente para conocer aquellos tipos de acciones que se refieren a inmuebles registrados o en proceso de registro.

Independientemente a la discusión relativa a las infracciones penales, la Jurisdicción Inmobiliaria conoce de varios tipos de acciones, estas son: el saneamiento, las acciones posesorias, la Revisión por Causa de Fraude, el desalojo judicial, la demanda en ejecución de los efectos de la venta, la demanda en contra del fondo de garantía, demanda en rescisión de contrato suscrito con el agrimensor, entre otras.

En cuanto a la acción judicial penal ejercida por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, Sánchez L. (2013, p. 31) expresa que: “Sin embargo, este apoderamiento se inicia por ante el Abogado del Estado, cuando se trata de conocer infracciones penales y no por vía directa ante el tribunal.”

A la luz de lo antes dicho de la acción judicial, la acción penal vendría a ser el ejercicio de los derechos de acudir a la jurisdicción para la protección de una prerrogativa contemplada en las normativas de carácter penal o represivo, es decir, aquellas que podrían tener como consecuencia una pena privativa de libertad. En la República Dominicana, la acción penal del derecho común, entiéndase, el derecho penal ordinario, está contemplada a partir del artículo 29 del Código Procesal Penal. Esta puede ser: pública Per-Se, o pública a instancia privada o acción penal privada.

Bien es sabido que de conformidad a lo que establece la Ley No. 51-07, del 23 de abril de 2007, que modifica la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre Registro Inmobiliario, el Abogado del Estado, además de asumir la representación y defensa del Estado dominicano en todos los procedimientos que así se requiera ante la Jurisdicción Inmobiliaria; tiene las funciones de Ministerio Público ante la jurisdicción. A la luz de dicha disposición es este funcionario quien tendría que realizar las investigaciones de las infracciones penales que ocurran por ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Cuando la acción a perseguir fuere del tipo señalado por el artículo 31 del Código Procesal Penal, es decir, de acción pública a instancia privada, entonces tendría la víctima que presentar un escrito de querrela por ante el Abogado del Estado. Solo con la presentación del escrito de querrela, podría el abogado del Estado perseguir la acción.

De lo antes dicho habría que deducir de manera lógica, que el tipo de infracción penal de acción privada no puede ser perseguida en lo inmediato ocurra por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que requiere de un trámite previo.

Como puede apreciarse al estudiar la Ley de Registro Inmobiliario, ninguno de sus propósitos está orientado a que la Jurisdicción Inmobiliaria sirva de medio para el combate de las violaciones a las leyes penales propiamente dicho. Esto da la idea de que atribuirle competencia al Tribunal de Tierras para conocer infracciones penales, sin importar la índole, constituye una disposición incompleta porque carece de procedimiento para su ejecución.

La jurisdicción penal, como toda jurisdicción, tiene propósitos específicos que cumplir. No se puede decir que existe un solo propósito. El derecho procesal penal, como parte de la jurisdicción penal tiene un propósito que se puede decir, es el principal o primordial. Se trata del que está establecido en el artículo o

principio 2 del Código Procesal Penal. Dicho artículo, textualmente establece lo siguiente: “Art. 2. Solución del conflicto. Los tribunales procuran resolver el conflicto surgido a consecuencia del hecho punible, para contribuir a restaurar la armonía social.”

Entre la Jurisdicción Inmobiliaria y la penal existe una diferencia entre sus propósitos. Al respecto, el jurista Dotel, H. (2001, p.3) señala que, “la vida en sociedad solo es posible si ella previene y reprime los actos que perturban o pueden perturbar su existencia y la de sus miembros. El derecho penal tiene por meta asegurar y organizar esa prevención.” Ahora bien, la represión a la que se refiere lo antes expuesto no es una represión cualquiera, sino la más drástica de las que pueden recibir los individuos: se trata de la pena privativa de libertad. De ahí la gran diferencia entre el derecho privado o civil, y el derecho penal. Toda sanción que implique privación de la libertad, le incumbe al derecho penal.

La competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria es únicamente en razón de la materia. Se dice que en principio es así, porque como bien se puede deducir del título del presente estudio y de lo dispuesto por los artículos 113 y 114 de la Ley de Registro Inmobiliario, estos atribuyen competencia a los Tribunales de Tierras para conocer de infracciones penales, de modo que la competencia sufre una especie de sutura, que hace obligatorio decir que la competencia en razón de la materia, es en principio.

Tal y como ha sido reiterado en múltiples ocasiones, el Tribunal de Tierras fue creado para dirimir conflictos relativos a los inmuebles y los derechos registrados sobre los mismos. Sin embargo, producto de las disposiciones de los Arts. 113 y 114 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, a dicho tribunal se le ha querido dar la categoría o funciones de tribunal represivo bajo determinadas circunstancias.

La conformación de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para juzgar infracciones penales, es otro grave problema a resolver producto de la competencia atribuida a esta jurisdicción para juzgar infracciones penales. Se analiza en este informe que la ley 108-05 de Registro Inmobiliario no cuenta con un procedimiento propio para juzgar infracciones de índole penales, sino que tendría que hacer uso de la normativa procesal penal establecida por la ley 76-02.

Atribuir competencia al Tribunal de Tierras para juzgar infracciones penales, entra en conflicto con una serie de disposiciones del Código Procesal Penal especialmente sus principios. Entre los cuales se cuentan: “Primacía de la Constitución y los tratados; Solución alternativa de conflicto, Juicio previo. Juez natural. “Imparcialidad e independencia. Derecho a recurrir,” entre otros Interpretación.

El estudio al que corresponde el presente informe requiere que se tenga una visión general de todos los aspectos en relación al derecho procesal penal, es por tal razón que debe verse lo referente a ciertas disposiciones penales y su posible aplicación a la hora del Tribunal de Tierras hacer las funciones de tribunal penal. De igual modo la posible instrucción de un proceso penal para ser conocida por la Jurisdicción Inmobiliaria.

El artículo 73 del Código Procesal Penal establece lo siguiente: Art. 73. “Jueces de la instrucción. Corresponde a los jueces de la instrucción resolver todas las cuestiones en las que la ley requiera la intervención de un juez durante el procedimiento preparatorio, dirigir la audiencia preliminar, dictar las resoluciones pertinentes y dictar sentencia conforme a las reglas del procedimiento abreviado.”

Este artículo plantea una disyuntiva. Si la Jurisdicción Inmobiliaria es competente para conocer las infracciones penales que ocurren por ante ella o en ocasión de un proceso inmobiliario, ¿Por ante cuál jurisdicción debería llevarse la etapa de instrucción? dicho de otro modo, ¿De dónde saldrían los jueces que

harían las funciones de juez de instrucción que vigilen el procedimiento preparatorio? Esta pregunta es obligatoria, porque también es obligatorio que los procesos penales cumplan una etapa preparatoria.

Tanto la Jurisdicción Inmobiliaria como la Jurisdicción Penal, en sus respectivas leyes y reglamentos, tienen previstos sus correspondientes despachos judiciales. La Ley de Registro Inmobiliario tiene previsto el despacho judicial en el artículo 18 y 19. Estos despachos son indispensable para el manejo de todo procesa en ambas jurisdicciones.

El marco teórico de la presente investigación lleva a su parte final analizando temas como: la Ley Sustantiva ante la competencia atribuida a la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer infracciones penales; Utilidad de la competencia atribuida a la Jurisdicción Inmobiliaria para juzgar infracciones penales.

La presente investigación es producto de un trabajo organizado metodológicamente, de modo que obedece a un diseño en el que se describe un tipo y un método de investigación. Esta investigación se utiliza un diseño no experimental bajo un enfoque cuantitativo. Es no experimental, debido a que no se manipularon las variables, se estudió la realidad tal y como se presenta y al mismo tiempo es cuantitativa, puesto que los resultados se han presentado en forma numérica, es decir en cuadros y gráficos para ser interpretados.

En sentido general, en cuanto a lo metodológico, se procura analizar el fondo del problema planteado, a través de procedimientos específicos que incluye las técnicas de observación y recolección de datos. Además, se incluyen: encuestas y entrevistas, las cuales buscan conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario, de preguntas cerradas en el caso de los abogados, y de preguntas abiertas estructuradas en el caso del Juez. Los cuestionarios han sido diseñados en base a los indicadores extraídos de las variables objeto de estudio.

Los datos bibliográficos han sido recogidos en diferentes obras y documentos en las principales bibliotecas de la ciudad de Santiago y en la biblioteca personal del autor del presente informe e investigación. En dicho proceso, se ha usado la técnica de fichas bibliográficas con el fin de que la información recolectada no se extravíe, y pudiera estar disponible en el momento necesario.

En la recolección de los datos participaron, además, dos elementos importantes y vinculados entre sí: Primero, la selección y elaboración del instrumento de medición que consiste en un cuestionario de preguntas cerradas, para que los resultados fueran confiables y válidos; segundo, la aplicación de dicho instrumento a la población seleccionada para medir las variables y sus indicadores.

Esta investigación cuenta con una presentación de resultados, es decir: aparecen resultados respecto a las encuestas aplicadas al juez de la sala en la que recae el estudio y los abogados de ejercicio privado. Los resultados de mayor importancia son las que indican que el 100% de los encuestados ha llevado casos por ante el Tribunal de Tierras, y que en el 67% de los casos llevado por ante los Tribunales de Tierras de la Provincia de Santiago, durante el periodo abril 2013 – abril 2014 se han cometido algún tipo de infracción penal, mientras que el 33% dice que no.

Otro dato interesante es que el 45% de las infracciones que se han presentado ha sido por usos de documentos falsos, 26% por falsedad en escritura, 19% violación de propiedad y 10% destrucción de los avisos de publicidad.

El estudio arroja otro dato importante y es que, en un 100% de las veces en que se han cometido infracciones penales, las víctimas no han sometido casos o más bien, ejercido acciones penales por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción original de Santiago, durante el periodo abril 2013 – abril 2014, sino

que cuando han ejercido las acciones penales ha sido por ante la Jurisdicción Penal Ordinaria.

Después de graficar los datos, el presente estudio se refiere a la discusión de los resultados. Se incluyen como variables la cantidad de veces en la que durante el periodo de estudio se ha sometido infracciones penales por ante la sala objeto del estudio. Los resultados son interesantísimos y confirman las diferentes hipótesis expuestas en el planteamiento del problema.

De los datos puede deducirse que, tal y como ha sido señalado en el planteamiento del problema, por ante la Jurisdicción Inmobiliaria o más bien, por ante los Tribunales de Tierras, ciertamente se producen infracciones penales, y que las dos más comunes son la falsedad en escritura y el uso de documentos falsos. Sin embargo y a pesar de su ocurrencia, estas no son perseguidas o más bien, sometidas por ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Según los resultados de las encuestas realizadas a los abogados, la entrevista realizada al juez y la certificación emitida por la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, no se han sometido ni conocido casos de acciones penales durante el periodo de estudio. Con los anteriores resultados queda demostrados que las infracciones ocurren o más bien son cometidas, pero los abogados de ejercicio privado, ni el Abogado del Estado han sometido casos o ejercidas acciones por ante la sala objeto del estudio.

Con el no sometimiento a la acción de la justicia a los infractores de las leyes penales por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, se demuestra una desconfianza de los usuarios en la referida jurisdicción, en cambio, la jurisdicción que si le da confianza a los usuarios es la penal ordinaria. Esta, aunque a simple vista parecería si se realiza una lectura superficial de las disposiciones de los 113 y 114 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, sin embargo, al comparar el mandato de tale artículos con los principios de la Ley Sustantiva, se convierte en una esfinge

con pies de barro. Finalmente, se puede sostener que el Tribunal de Tierras, en sentido práctico, no tiene facultad ni siquiera para las infracciones penales que dice la misma ley y algunos autores entienden que son propias de la Jurisdicción Inmobiliaria. No lo es porque el sistema acusatorio o adversarial imperante en la Rep. Dom., no permite que ningún juez actúe sino es bajo el principio de justicia rogada. El Tribunal de Tierras, podía juzgar infracciones penales en el pasado, pero eso se debía a que todo el sistema jurídico nacional se basaba en el modelo inquisitorio de persecución de las infracciones. Pero este sistema es cosa del pasado o mejor dicho, es letra muerta hoy día en la República Dominicana.

CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por las encuestas realizadas, y después de haber visto las teorías expuesta en el marco teórico, se puede concluir de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico No. 1. **Verificar en cuántas ocasiones, durante el periodo abril 2013 a abril 2014, se han sometidos infracciones penales por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago**

Según los resultados de la investigación, han sido frecuentes las ocasiones en las cuales durante el periodo abril 2013 a abril 2014, se han cometido infracciones penales por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, lo cual es confirmado por la mayoría de abogados privados en ejercicio, que en un 67% confirman que de los casos llevados por estos por ante el citado tribunal y periodo se han cometido algún tipo de infracción penal, entre las que se destacan: el uso de documentos falsos, falsedad en escritura, violación de propiedad y destrucción de los avisos de publicidad.

Por su lado el juez de la Segunda Sala, expresó que durante el tiempo que ha laborado en esta sala, se han producido algunos tipos de infracciones penales de las contempladas en la legislación nacional, al mismo tiempo expresó que los tipos de infracciones más comunes son: uso de documentos falsos, violación de propiedad y destrucción de los avisos de publicidad.

Con relación al objetivo específico No. 2. **Verificar cuántos casos de infracciones penales han sido conocidos por ante la Sala II el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, durante el periodo abril 2013 a abril 2014, se concluye lo siguiente:**

Según los resultados de las encuestas realizadas a los abogados, la entrevista realizada al juez y la certificación emitida por la Sala II del Tribunal de Tierras de

Jurisdicción Original, no se han sometido ni conocido casos de acciones penales durante el periodo de estudio.

Con relación al objetivo específico No. 3: **Determinar el nivel de utilidad que, para juzgar infracciones penales, tiene la competencia atribuida a la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Según la opinión del 90% los abogados encuestados, y el Juez entrevistado, el nivel de utilidad de la competencia atribuida por los artículos 113 y 114 de la ley 108-05 al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago para juzgar infracciones penales es un nivel 0 en una escala de 0 a 10.

Con relación al objetivo específico No. 4: **Determinar si la cuenta la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, con los elementos estructurales para juzgar las infracciones penales**, se concluye lo siguiente:

Los resultados de la investigación han mostrado que la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, no cuenta con los elementos estructurales para juzgar las infracciones penales, estas afirmaciones se fundamentan en la opinión del 69% de los abogados privados y el juez encuestado, los cuales así lo consideran, e incluso van más allá, al considerar que tampoco poseen estos mecanismos otros tribunales de Tierras del país. De lo antes visto se puede inferir que la sala objeto de estudio le sería imposible juzgar infracciones penales.

Con relación al objetivo específico No. 5: **Determinar la jurisdicción ante la cual deben los abogados privados y el abogado del Estado someter las acciones judiciales por infracciones penales ocurridas por ante la Sala II del**

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, el 90% de los abogados, considera que es ante la Jurisdicción penal ordinaria, que tanto los abogados privados y el Abogado del Estado, deben someter las violaciones penales que ocurran en el Tribunal de Tierras y el 10% expresa que es ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Al igual que los abogados, el juez recalca que, tanto el Abogado del Estado, como los particulares, (víctimas), deben someter por ante la Jurisdicción Penal Ordinaria las violaciones penales que ocurran en el Tribunal de Tierras.

Con relación al objetivo específico No. 6: **Determinar los tipos de infracciones penales para los cuales está facultado, es decir, es competente juzgar la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, el 90% de los abogados y el Juez, consideran que la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago no es competente para conocer acciones penales. Considerando ambos que en caso de conocer la Jurisdicción inmobiliaria un proceso penal nunca se podría garantizar la Tutela Judicial Efectiva y los Derechos Fundamentales de las personas.

Con relación al objetivo general: **Analizar la competencia de la Sala No. II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago para conocer infracciones penales, durante el período abril 2013 a abril 2014**, se concluye lo siguiente:

Que ciertamente, tal y como se prevé en el planteamiento del problema, la competencia atribuida al Tribunal de Tierras para juzgar infracciones penales es

totalmente inútil, y lo es no solo en sentido práctico de que los abogados no hacen uso de ella para perseguir la sanción a las infracciones penales cometida en ocasión de un proceso inmobiliario, sino que lo es también en sentido sustantivo, o constitucional.

Es útil recordar que el ordinal 15 del artículo 40 de la Ley Sustantiva vigente, establece lo siguiente: “a nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda ni impedírsele lo que la ley no prohíbe. La ley es igual para todos: sólo puede ordenar lo que es justo y útil para la comunidad y no puede prohibir más que lo que le perjudica.”

Con respecto a lo antes visto se puede decir que, otorgar competencia a la Jurisdicción Inmobiliaria para que juzgue determinadas infracciones penales, no es otra cosa que prohibir a la Jurisdicción Penal Ordinaria que juzgue las violaciones para la cuales ella ha sido creada, pero, cabe preguntarse, cual es la utilidad o que provecho o beneficio tiene que sea el Tribunal de Tierras el que juzgue las infracciones penales que ocurran en su ámbito.

La competencia atribuida a la Jurisdicción Inmobiliaria es improcedente e inviable. Improcedente porque no se corresponde con el actual sistema de derechos procesal penal que impera en la Rep. Dom. En el único sistema que tenía cabida era en el antiguo sistema procesal penal, denominado inquisitorio.

En este, los jueces, tal cual inquisidor de la Santa Inquisición, que cabe señalar de santa no tenía nada, si algo tenía era del diablo y jamás de la filosofía cristiana; pues bien, como se venía explicando, el juez, ante la ocurrencia de una infracción, lo que hacía es que, sin cumplir ningún tipo de instrucción o procedimiento previo, aumentaba los cargos que ya existían contra el imputado y casi siempre terminada condenándolo por todo lo que se le imputaba.

El actual sistema, el acusador o adversarial, aunque deficiente en ciertos aspectos, es más humano y procura la igualdad de armas de las partes. Requiere del cumplimiento de una serie de trámites y requisitos previos a toda actuación de los órganos jurisdiccionales, de modo que, sin el cumplimiento de tales requisitos, las actuaciones de los actores del sistema estarían afectadas de nulidad. Tal nulidad está determinada por los artículos 69 y 73 de la Ley Sustantiva del Estado.

Juzgar infracciones penales por parte del Tribunal de Tierras es una decisión impensada por parte del legislador. El juez de lo inmobiliario, por lo regular, carece de conocimiento especializado en materia de derecho penal y procesal penal, y esta situación parece indicar que no sea posible que, careciendo de los conocimientos técnicos procesales, y de los elementos estructurales u órganos auxiliares pueda garantizar el Debido Procedimiento de Ley, es decir, aquella figura jurídica mejor conocida como Debido Proceso, y por ende, la Tutela Judicial Efectiva.

Es importante señalar que, el atribuir competencia a la Jurisdicción Inmobiliaria para juzgar infracciones penales es algo absurdo. Este se debe a que, no se explica, como es que después del Estado haber realizado tantos esfuerzos para mejorar el despacho judicial en el ámbito inmobiliario y en el penal, y después de haber sometido ambas jurisdicciones a profundos cambios, decide atribuir competencia al Tribunal de Tierras para juzgar infracciones penales; todo esto en contradicción del principio de juez natural establecido en el artículo 4 del Código Procesal Penal.

Es útil señalar que existen otras ramas en el sistema de derecho dominicano, que poseen, o más bien, se producen infracciones penales que le son propias, tal es el caso de derecho de trabajo, sin embargo, el legislador no incurrió en el error de atribuirle a la jurisdicción laboral la facultad de juzgar tales infracciones.

Se ha evidenciado que durante los procesos conocidos por la sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Santiago, ciertamente

se ha producido infracciones penales, incluso se ha podido comprobar que por las demás salas del mismo tribunal se ha producido o más bien, cometido infracciones penales, pero, tales infracciones no son perseguidas, dicho de otro modo, sometidas por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de

Es una competencia controversial e incompleta, que no tiene base sólida. No las tiene porque no cuenta con una normativa procesal penal propia, sino que la normativa procesal penal lo es la establecida en el Código Procesal Penal. El no tener una normativa procesal provoca una gran controversia en cuanto a lo procedimental. Si el legislador tratara o hubiera tratado de crearle una normativa procesal, sería contraria a un gran número de principios de la Ley Sustantiva, tales como:

- El Debido Procedimiento de Ley (Debido Proceso). La contrariedad resulta porque, ante cualquier disyuntiva de qué cual procedimiento aplicar en determinada circunstancia, la última palabra la tiene la Ley Sustantiva. Esta será la que determina cual es el procedimiento a seguir, y lo será el que este más acorde con ella, por garantizar los derechos fundamentales de las partes, en especial los del imputado.
- El principio de separación de funciones y de imparcialidad del juez. Estas contradicciones se darían en el proceso penal inmobiliario debido a que al ocurrir un delito de audiencia, un perjurio o cualquier otra infracción penal, si el juez o jueces tomaran alguna iniciativa respecto a la infracción y decidiese enviar el caso al Ministerio Público o llamarlo para juzgar en lo inmediato, incluso aun en el caso de que fuere para juzgar al infractor posteriormente, estarían el juez o jueces, incurriendo en violación al principio de separación de funciones e imparcialidad.
- Ha quedado demostrado que la competencia atribuida al Tribunal de Tierras para juzgar infracciones penales, no puede aplicarse a ningún tipo de violación

penal; esto en razón de que toda vez que una persona vaya ser juzgada, sin importar la materia que fuere, siempre que se discuta una pretensión en justicia y que el juez o tribunal vaya a dictar una decisión que sea susceptible de adquirir la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, obligatoriamente, deberá implicar una citación previa a la persona que ha de ser juzgado.

- Otra condición indispensable es que el demandado, imputado o sometido, el juez o tribunal tiene que garantizarle la tutela judicial efectiva, y tal garantía solo es posible, si se cumplen con los demás principios sustantivos que gobiernan o controlan el sistema de derechos en la República Dominicana.

En conclusión y a manera de resumen, se puede decir, que la competencia atribuida a los Tribunales de Tierras para juzgar infracciones penales es definitivamente: inútil, improcedente, inconstitucional, carente de bases sólidas, es decir, insostenible, contraria al clima de seguridad jurídica que debe mostrar el Estado dominicano para atraer la inversión extranjera. En fin, un absurdo jurídico legislativo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alcaldía de Santiago. (2014). <http://ayuntamientosantiagoord.com>

Bernal, C. (2006). *Metodología de la Investigación*. México, D.F., Pearson educación.

Biaggi Lama, J. (2009). *El referimiento como mecanismo jurisdiccional de protección de los derechos fundamentales*. Santo Domingo: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Bosch, J. (1991). *Composición Social Dominicana*. (17va. edición) Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega,.

Camacho, I. (2006). *Código Procesal Penal Anotado*, (1era. edición). Santo Domingo. República Dominicana.

Capitant, H. (1978). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Editorial Depalma.

Ciprian R. (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. (3era. Ed.). Editora Taller. Santo Domingo, República Dominicana.

Couture J. (2004). *Fundamento de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires Argentina.

De la Cruz R. y Vásquez R. (2012.) *Las acciones personales conocidas en la primera y segunda sala del tribunal de tierras de jurisdicción original de la provincia de Santiago, a la luz de la ley 108-05, en el período junio 2011- junio 2012*. Tesis inédita de maestría. Universidad Abierta Para Adultos, UAPA, Escuela de Postgrado, Santiago de los Caballeros, Rep. Dom.

Diccionario Enciclopédico Larousse (2010). Méjico, D.F.

Dotel H. (2001). *Fundamentos de Derechos Penal*, Santo Domingo, D.N. República Dominicana: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Estévez, E. (2012). *Notas Sobre Historia del Derecho Dominicano*. Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Somos Literatura.

Fisher, L. & Navarro V. (1995). *Introducción a la Investigación de Mercado*. (3era, Ed.) .México: Editorial Mc Graw Hill.

Fundación Institucionalidad y Justicia (FINJUS), (2012) *Constitución Comentada* (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana.

Guerrero, F. (2012). *Guía Procedimental y Otros Aspectos Legales ante Los Tribunales de La Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Corripio.

Hernández, F. (2001). *Investigación Documental*, Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones UAPA.

Jorge, E. (2003). *Derecho Constitucional*. Santo Domingo. Rep. Dom.

Monción, S. (2011). *La Litis, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Formularios y Jurisprudencias*. (2da. Ed.). Santo Domingo: Corripio.

Organización de Estados Americanos. *Convención Americana de los Derechos Humanos*.

Oficina Senatorial de Santiago. (2014). Página web, <http://senaduriasantiago.com>

República Dominicana (2002) *Código Civil de la República Dominicana*. Moca: Dalis

República Dominicana (2002) *Código Penal de la República Dominicana*. Moca: Dalis

República Dominicana (2002) *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*. Moca: Dalis

República Dominicana (2002). *Ley 76-02, Código Procesal Penal de la República Dominicana*. Moca: Dalis

República Dominicana (2010). *Ley Sustantiva (Constitución) de la República*. Promulgada en el año 2010. Moca: Dalis

República Dominicana, (1998) *Ley 1542 de Registro de Tierra*. (Derogada)

República Dominicana, (2002). *Código de Procedimiento Civil*. Moca: Dalis

República Dominicana, (2002). *Ley 821 de Organización Judicial*. Moca: Dalis

Rodríguez, J. (2004). *Antigüedades, arte y tradición en Santiago de los Caballeros*. Santiago de los Caballeros: PUCMM.

Ruiz M. *Estudio Sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. Santo Domingo.

Sánchez L. (2013) *El Fiscal Inmobiliario*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Búho.

Suprema Corte de Justicia II. (2003). Resolución 1920 del 3 de Noviembre del año 2003, sobre medidas adecuación para la implementación del Código Procesal Penal.

Suprema Corte de Justicia VI. (2005) Resolución No. 1734-2005 que establece el Reglamento sobre la Gestión Administrativa de las Secretarías de los Tribunales al Amparo del CPP.

Suprema Corte de Justicia VII. (2009) *Reglamento General de Registro de Títulos*.

Suprema Corte de Justicia VIII. (2010) *Historia del Poder Judicial Dominicano*, 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