

La Litis sobre Derechos Registrados

La Instancia Introdutiva. Su contenido. Antiguo reglamento.

**Art. 40
Reglamento de
los Tribunales**

**Art. 61 Código de
Procedimiento
Civil**

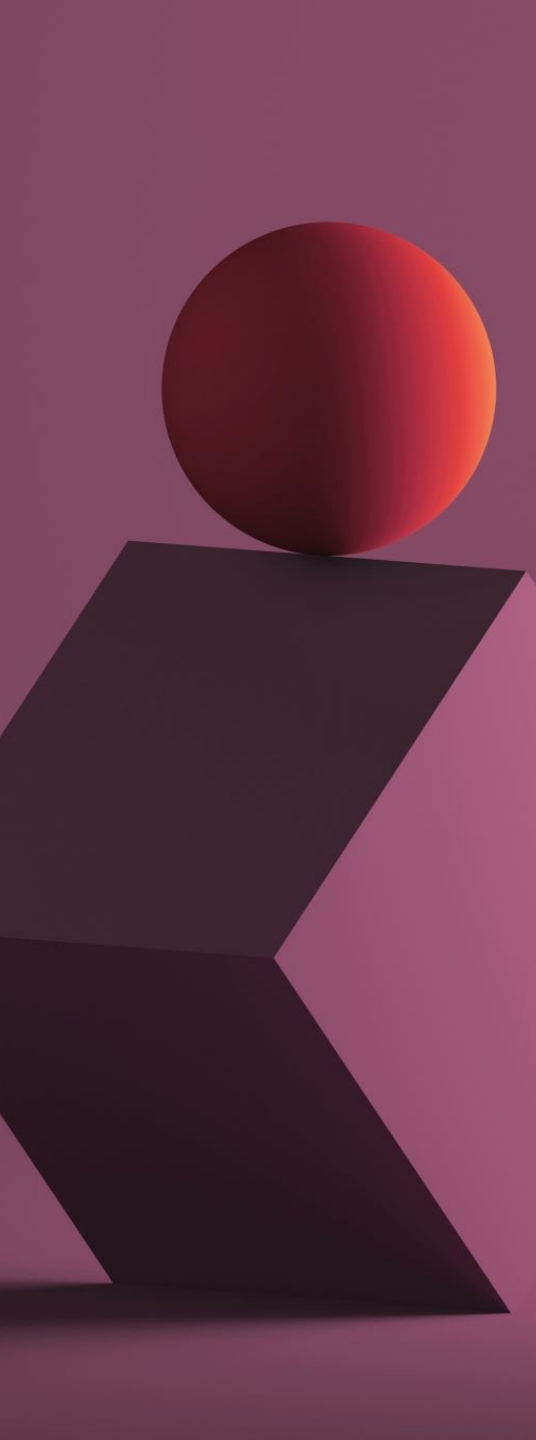


Nuevo reglamento

- **Artículo 40. Apoderamiento.** Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se apoderan mediante instancia introductiva depositada en la Secretaría del Tribunal correspondiente, sea en materia contenciosa o administrativa.

Contenido de la instancia introductiva, según el nuevo reglamento, artículo 42

- Presentarse en forma escrita, firmada por el interesado o su representante legal, si lo hubiere;
- b) Contener los datos generales que permitan identificar e individualizar al interesado o a su representante legal (nombre, número de cédula de identidad y electoral o documento de identidad, nacionalidad, domicilio, estado civil, minoridad o mayoría de edad, número de teléfono, correo electrónico), si lo hubiere;
- c) Describir la acción o recurso que se interpone, el fundamento legal **y las pruebas de que dispone para sustentar su pretensión, debiendo anexarlas;**
- d) Especificar el o los inmuebles involucrados, indicando su designación catastral y matrícula, si la tuviere, y en caso de estar amparado



-
- el derecho de propiedad por constancias anotadas, indicar además, de ser posible, la extensión superficial de la porción y el (los) propietario(s), o supuesto(s) propietario(s), a quien(es) corresponde(n);
 - e) Identificar la decisión impugnada contra la cual se incoa el recurso, cuando así corresponda;
 - **f) Llevar anexo los documentos adicionales que sean necesarios y requeridos para conocer del caso, según su naturaleza.**

Notificación al Demandado

El demandante debe depositar en la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente la notificación de la demanda a la contraparte, por acto de alguacil competente, o por cualquier otro medio permitido por la ley y las normas vigentes.

El demandante debe notificar la instancia introductiva al demandado, intimándolo a tomar conocimiento de las pruebas que hubieren sido depositadas, y depositar dicho acto en la Secretaría del Tribunal en un plazo de ocho (8) días francos, contados a partir de la fecha de recepción de la instancia en dicha Secretaría

¿Qué ocurre si la instancia no es notificada?



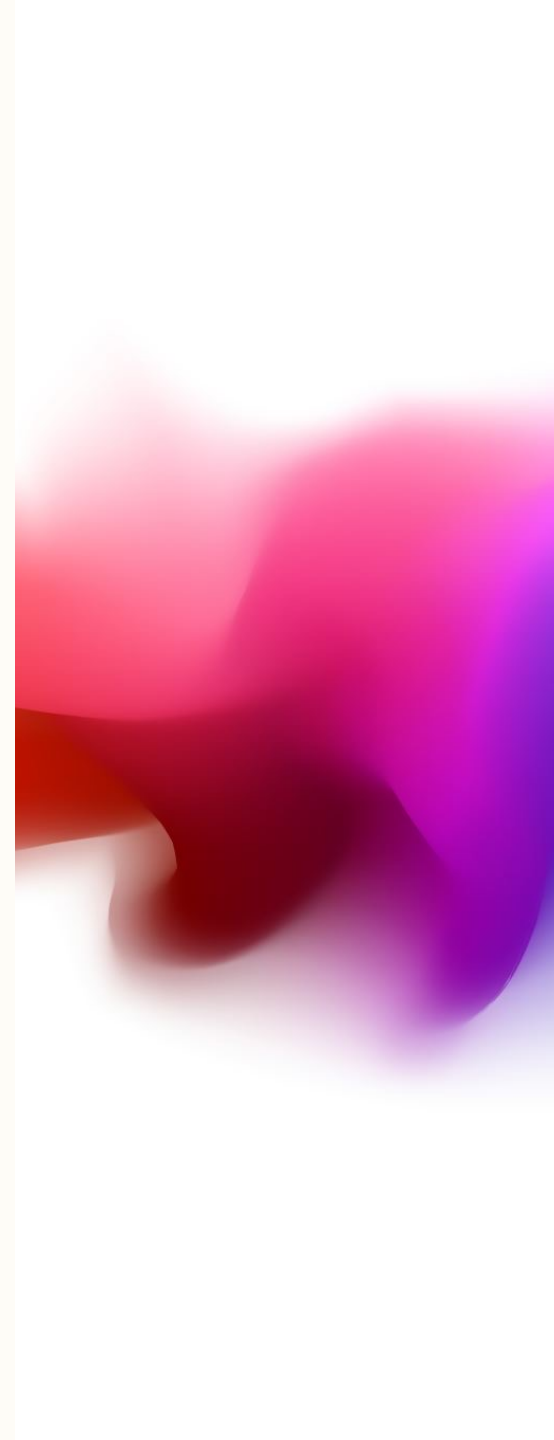
ART. 30, PÁRRAFO I, LEY 108-05



PÁRRAFO I.- HASTA TANTO EL DEMANDANTE CUMPLA CON ESTE REQUISITO EL TRIBUNAL NO DEBE FIJAR AUDIENCIA, NI DEBE REALIZAR NINGÚN TIPO DE TRÁMITE PROCESAL EN RELACIÓN CON LA DEMANDA.

Al respecto de lo anterior, indica el reglamento que:

- Hasta tanto el demandante haya depositado en la Secretaría del Despacho Judicial la notificación de la demanda a la contraparte, el juez o tribunal llamado a conocer de la litis sobre derechos registrados, no realiza ningún tipo de trámite procesal.
- Se entiende por trámite procesal las consecuencias iniciales que derivan de la demanda, como son la fijación de audiencia, la comunicación de la litis al Registro de Títulos correspondiente, y la designación de sala, cuando corresponda.
- En caso de falta de depósito del acto de notificación de demanda, el juez o tribunal solo puede esperar que transcurra el plazo de la perención, el cual ni se suspende ni se interrumpe por la falta de depósito del acto de notificación.





¿Qué pasa si la demanda es notificada y depositado el acto en el Tribunal?

- A fin de hacer oponibles a terceros, la jurisdicción apoderada de una litis sobre derechos registrados, una vez recibido el acto de alguacil contentivo de la notificación de la instancia introductiva, **lo comunica al Registro de Títulos** para que haga las anotaciones correspondientes.
- La comunicación del inicio de un proceso litigioso debe realizarse, tanto para la litis sobre derechos registrados, como **para todos los procesos contradictorios que se conozcan en los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, con excepción de los procesos de referimiento, amparo, ejecución de sentencia y acciones personales** que excepcionalmente pueden conocer los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria acorde con la dispuesto por la ley.
- Una vez comunicado el inicio del proceso, el Registro de Títulos correspondiente **debe informar al Juez o tribunal cualquier situación que afecte el estado jurídico del inmueble.**
- .

Causales para desafectar un inmueble de la inscripción de una litis

- El juez o tribunal por vía de los referimientos, puede hacer que se levanten las anotaciones:
 1. En los casos en que se incluyan en el proceso inmuebles que no son objeto del litigio.
 2. Cuando sea un litis reincidente,
 3. Cuando no se aporten las pruebas que sustentan el caso
 4. Cuando el proceso ha sido reiteradamente aplazado por el demandante o recurrente sin motivo justificado
 5. Cuando el juez o tribunal así lo estimare procedente.

Escrito de Defensa del Demandado



Elementos de la audiencia de pruebas contenidos en el nuevo reglamento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria

- La audiencia de sometimiento de pruebas es la primera audiencia, y en ella las partes **presentan las pruebas** en que apoyan sus respectivas pretensiones, mediante un **inventario con su descripción**, al que se encuentran anexas, previo deposito vía Secretaría o la entrega de copias a la contraparte en la audiencia pública.
- La citación para la primera audiencia, en los procesos de orden público o de interés privado, **en que una parte no haya constituido abogado, debe realizarse mediando un plazo de, por lo menos, ocho (8) días francos.** Si existe constitución de abogado, el plazo es de dos (2) días francos, acorde con el Derecho común

Pruebas inaccesibles

- En la audiencia de sometimiento de pruebas las partes, además de presentar el inventario escrito, comunican al Juez o tribunal aquellas pruebas que les hayan resultado inaccesibles, y que a su juicio deban ser ponderadas.
- Aquellas pruebas que, habiéndolas podido conseguir el interesado, no las haya obtenido por no realizar los trámites en el tiempo y forma requeridos, no se reputan inaccesibles.
- Cuando el Tribunal considere que a las partes les ha resultado difícil acceder a pruebas que deban ser ponderadas para la solución del caso, dispone las medidas que estime convenientes para su proveimiento.



Admisibilidad de los medios de prueba

- La admisibilidad de los medios de prueba queda subordinada a que su producción y comunicación se realice en el tiempo y en la forma determinada por este reglamento. El juez o tribunal aprecia, en cada caso, la utilidad y pertinencia de las pruebas presentadas.
- Las partes deben presentar e identificar las pruebas por lectura en la audiencia, con indicación puntual de los propósitos probatorios.
- Si se tratare de un recurso de apelación, las partes pueden limitarse a señalar al Tribunal que harán uso de los mismos documentos depositados en primer grado, o parte de ellos, y presentan bajo inventario los nuevos documentos.

Crterios del reglamento para aplazar la audiencia de pruebas

- La complejidad del caso y las circunstancias procesales que lo justificaren;
- Otorgar plazos adicionales a las partes para producir documentos que no hayan podido obtener antes de la discusión de las pruebas, por encontrarse en manos de terceros, y que éstos no los hayan facilitado a la parte interesada pese a requerimiento en tiempo hábil.
- Para la aplicación de lo anterior, es obligatorio que la parte que formula dicha solicitud haya identificado la prueba que le interesa producir, y en manos de quién se encontrare.

- 
-
- En caso de que las partes presentes estén de acuerdo, y las condiciones procesales estén dadas, el Tribunal puede, a solicitud de parte, concentrar en una sola vista la audiencia de sometimiento de prueba y la de fondo, dejando constancia en el acta de dicho acuerdo.

Primera Audiencia: Fase de presentación de Pruebas

Se presentan
las Pruebas

Se solicitan las
medidas de
instrucción

Se proponen
los incidentes

Demandas incidentales en el nuevo reglamento de los tribunales



Las demandas incidentales, provengan de las partes o de terceros, se interponen por instancia motivada en los términos de este reglamento, en cuyo caso debe ser notificada a las partes o su representante legal, según sea el caso y acorde con el Derecho común, con anterioridad a la audiencia.



Todos los demás aspectos relativos a las demandas incidentales, sean adicionales, reconvencionales o en intervención, se rigen por el Derecho común.



En atención al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, el juez o tribunal cuando verifique la existencia de titulares o beneficiarios de derechos reales, cargas, gravámenes o anotaciones provisionales que afecten al inmueble, puede ordenar la notificación a estos, para lo que en derecho corresponda.



Los incidentes

- Las reglas relativas al momento de la presentación de los incidentes, se rige por el Derecho común.

Fase Probatoria: Los Incidentes



La doctrina define los incidentes dentro del proceso como una cuestión accesoria a un procedimiento judicial que debe ser resuelta antes del conocimiento del fondo del asunto.



Definitivamente un incidente es un medio de que sirve para atacar, antes de conocerse el fondo, una cuestión planteada por la contraparte.

¿Qué dice el derecho común en relación a la presentación de las excepciones y medios de inadmisión?

1. Excepción de incompetencia: en cualquier momento del proceso
2. La excepción de conexidad puede ser propuesta en todo estado de causa. Artículo 31, ley 834
3. Las excepciones de nulidad por incumplimiento de reglas de fondo. En todo estado de causa. Artículo 40 ley 834
4. Las inadmisibilidades, en cualquier estado de causa, artículo 45 de la ley 834

Fase Probatoria: Medidas de Instrucción

- La audiencia de sometimiento de prueba está destinada a la presentación y discusión de las pruebas, **la solicitud de medidas de instrucción** y cualquier otro pedimento incidental.
- Esto implica que, en la audiencia de pruebas se solicitan:
- Informativo Testimonial
- Comparecencia Personal de las partes
- Verificación Caligráfica
- Inspecciones
- Peritaje

Informativo Testimonial

- Sólo pueden ser oídos los testigos que figuren en la lista depositada con, por **lo menos, cinco (5) días** de anterioridad a la celebración de la audiencia de sometimiento de pruebas, en la Secretaría del Despacho Judicial, y notificada a la contraparte con **dos (2) días de antelación** a la celebración de la audiencia de sometimiento de pruebas
- En cada lista se enuncian los nombres y apellidos, cédula de identidad y electoral o documento de identidad, profesión, domicilio y residencia de cada testigo, así como su calidad, relación con el caso y los hechos sobre los cuales declarará.
- El informativo testimonial puede ser ordenado por el tribunal apoderado, una vez escuchadas las pretensiones de las partes y, **si lo juzga útil para la instrucción del proceso, fijando una audiencia a esos propósitos, salvo la posibilidad de ordenar el informativo de inmediato en la misma audiencia**

Comparecencias personal de las partes

- El juez puede, en toda materia, hacer comparecer personalmente a las partes o a una de ellas.
- El juez, al ordenarla, fija los lugares, día y hora de la comparecencia personal, a menos que se proceda a ello de inmediato.
- La comparecencia personal puede siempre realizarse en cámara de consejo.

Verificación Caligráfica

- A petición de parte o de oficio, el juez o tribunal puede ordenar durante la audiencia de sometimiento de pruebas, la realización de cualquier peritaje o cualquier otra medida de instrucción que estime necesaria para el esclarecimiento del caso.
- La designación de todo perito está condicionada a la presentación previa de sus credenciales y de los títulos que lo acrediten como tal en la materia en cuestión, ante la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.
- Para la designación y juramentación de un perito, el juez o tribunal debe cumplir los preceptos establecidos en el Derecho común.

Inspecciones

- La inspección es un proceso que se utiliza para examinar **la realidad de determinados elementos del estado parcelario del inmueble y de situaciones o hechos objetivos que lo afectan**, tomando en cuenta el momento de su realización
- Las inspecciones **sólo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución** y pueden ser realizadas de oficio por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, o solicitadas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Abogado del Estado, los directores regionales de mensuras catastrales, o por los tribunales apoderados de un caso en el que esté involucrado un inmueble registrado
- Toda solicitud de inspección debe contener, como mínimo, **la identificación de los inmuebles y de las partes involucradas** a las que se les debe comunicar la realización de la inspección y su calidad, así como el objetivo y los aspectos a ser verificados en la inspección.

Inspecciones II

- En los procesos de interés privado, para que los tribunales o el Abogado del Estado puedan solicitar una inspección, **debe haberse realizado con anterioridad por lo menos un peritaje o informe técnico, y subsistir dudas sobre este**. El informe correspondiente debe ser remitido conjuntamente con la solicitud

Reglas de los peritajes que deben acompañar la solicitud de inspección

- Los peritajes o informes técnicos **deben ser realizados por agrimensores habilitados** para presentar trabajos en la Jurisdicción Inmobiliaria y deben contener, como mínimo, la exposición de motivos y el objetivo de este, metodología y procedimiento utilizado, identificación de los inmuebles, las partes involucradas y su relación, planos ilustrativos con coordenadas que reflejen los inmuebles y las situaciones detectadas, los hallazgos encontrados y las conclusiones del peritaje o informe técnico, debiendo anexarse los archivos digitales de los polígonos de los inmuebles, así como cumplir con cualquier otro requisito de fondo o forma indicado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales



Audiencia de Fondo

- En la audiencia de fondo, la cual debe haber sido fijada por el Tribunal en la audiencia de sometimiento de pruebas, en un plazo no mayor de sesenta (60) días, el juez o tribunal intima a las partes para que presenten sus alegatos y depositen sus conclusiones escritas

Redacción y deposito de los escritos justificativos

- Presentadas las conclusiones, el Tribunal puede conceder un plazo no mayor de quince (15) días a las partes para justificar los motivos de sus respectivas conclusiones y depositarlos en la Secretaría del Despacho Judicial correspondiente.
- Las partes, en los escritos justificativos, sólo deben desarrollar las conclusiones vertidas en audiencia.
- El depósito de los escritos justificativos de conclusiones puede ser realizado en soporte físico o digital y por las vías telemáticas o medios digitales definidos por el Poder Judicial, así como los escritos de réplica y contrarréplica

Fallo del expediente

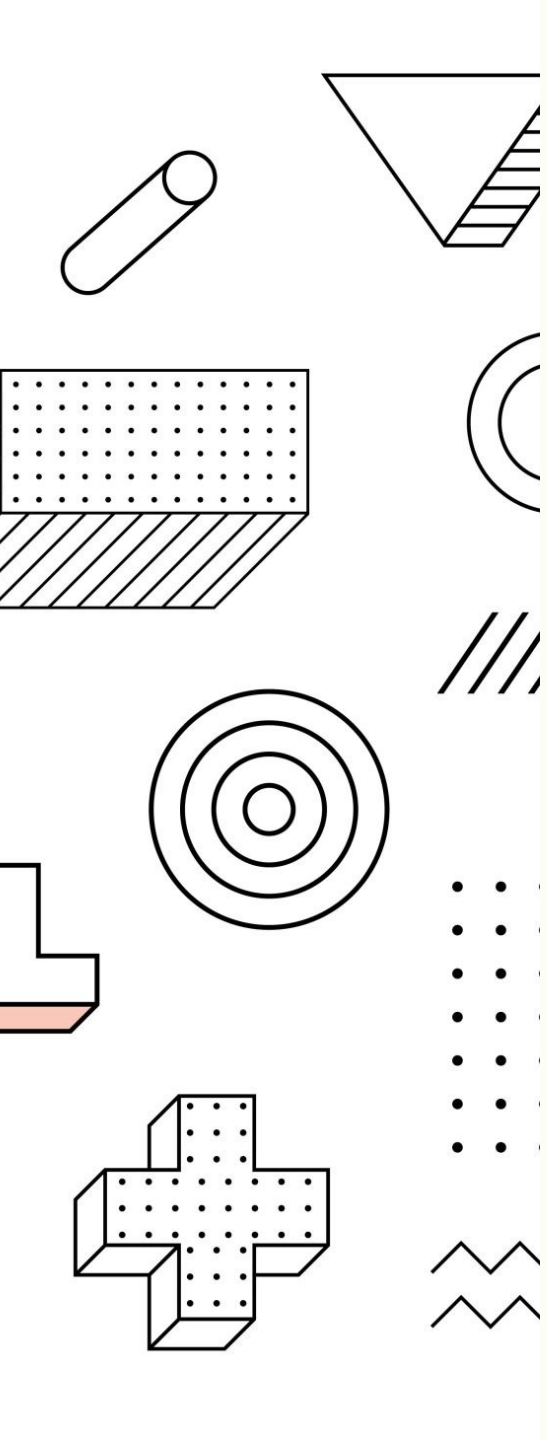
- Art. 67, ley 108-05.- Mora judicial. Una vez el expediente queda en estado de fallo el Tribunal tiene un plazo de sesenta (60) días para dictar sentencia.
- Párrafo.- Por causas justificadas el Presidente del Tribunal Superior de Tierras podrá prorrogarlo hasta por treinta (30) días.

Notificación de la Sentencia

- Art. 71, ley 108-05.- Publicidad de las decisiones. Las decisiones deben publicarse dentro de las instalaciones del tribunal apoderado, garantizando su acceso por los medios que se estimen convenientes. Todos los plazos para interponer los recursos relacionados con estas decisiones comienzan a correr a partir de su notificación.
- Art. 73.- Notificaciones. Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria

Sobre el defecto en materia inmobiliaria

- En los procesos de litis sobre derechos registrados, así como aquellas acciones llevadas bajo el procedimiento de litis sobre derechos registrados, el juez o tribunal puede declarar el defecto, siendo comisionada su notificación a un alguacil competente, sin que esto cuestione el carácter contradictorio de las decisiones de la Jurisdicción Inmobiliaria acorde con la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de 23 de marzo de 2005.



Descargo puro y simple

- Ante el defecto de la parte demandante, el juez o tribunal puede pronunciar el descargo puro y simple en cualquier etapa del proceso, o reservarse la decisión al respecto.

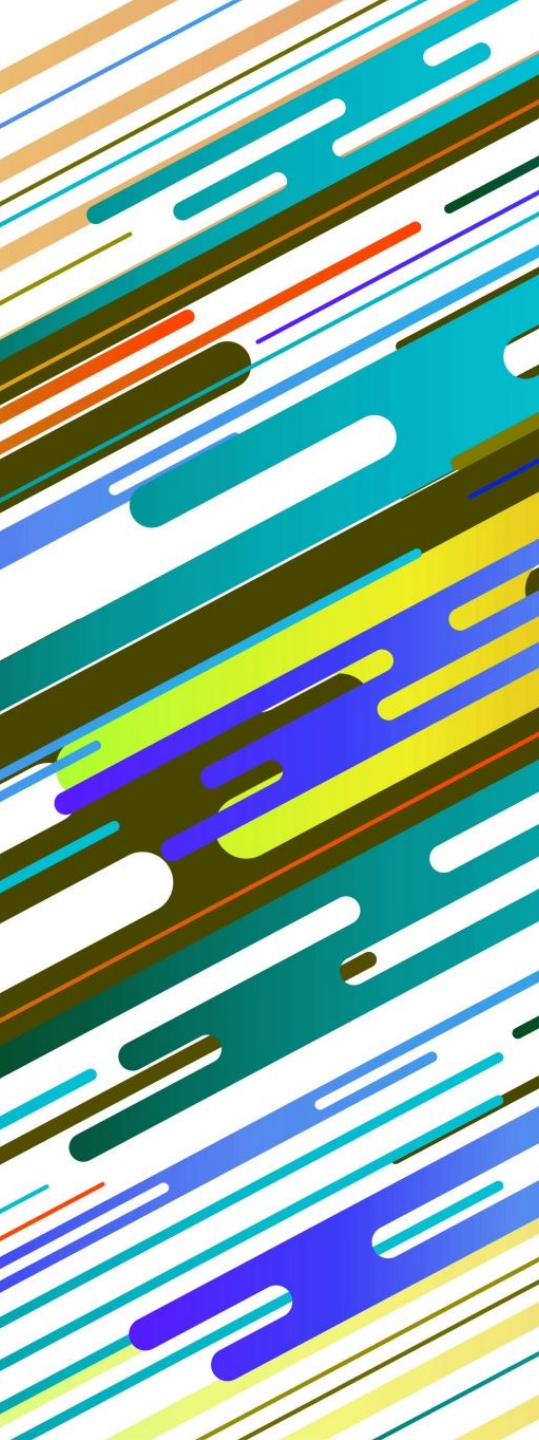


Posibilidad de Recursos

- Art. 79.- De la apelación. Es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de jurisdicción original.
- Art. 80.- Competencia. Es competente para conocer del recurso de apelación el Tribunal Superior de Tierras al que correspondiere el Tribunal de Jurisdicción Original que la dictó.
- Art. 81.- Plazo. El plazo para interponer el recurso de apelación es de treinta (30) días contado a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil.
- Art. 82.Casación- Definición. Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.

Ejecución de la sentencia

- Le corresponde al Abogado del Estado ejecuta las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, y las demás decisiones que sean susceptibles de ejecución forzosa, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública.
- El juez o tribunal que haya dictado una decisión que presente dificultades para ser ejecutada, es el competente para conocer todos los actos vinculados a su inejecución o incumplimiento.
- El juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria puede tomar conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos, o ser apoderado por la persona interesada

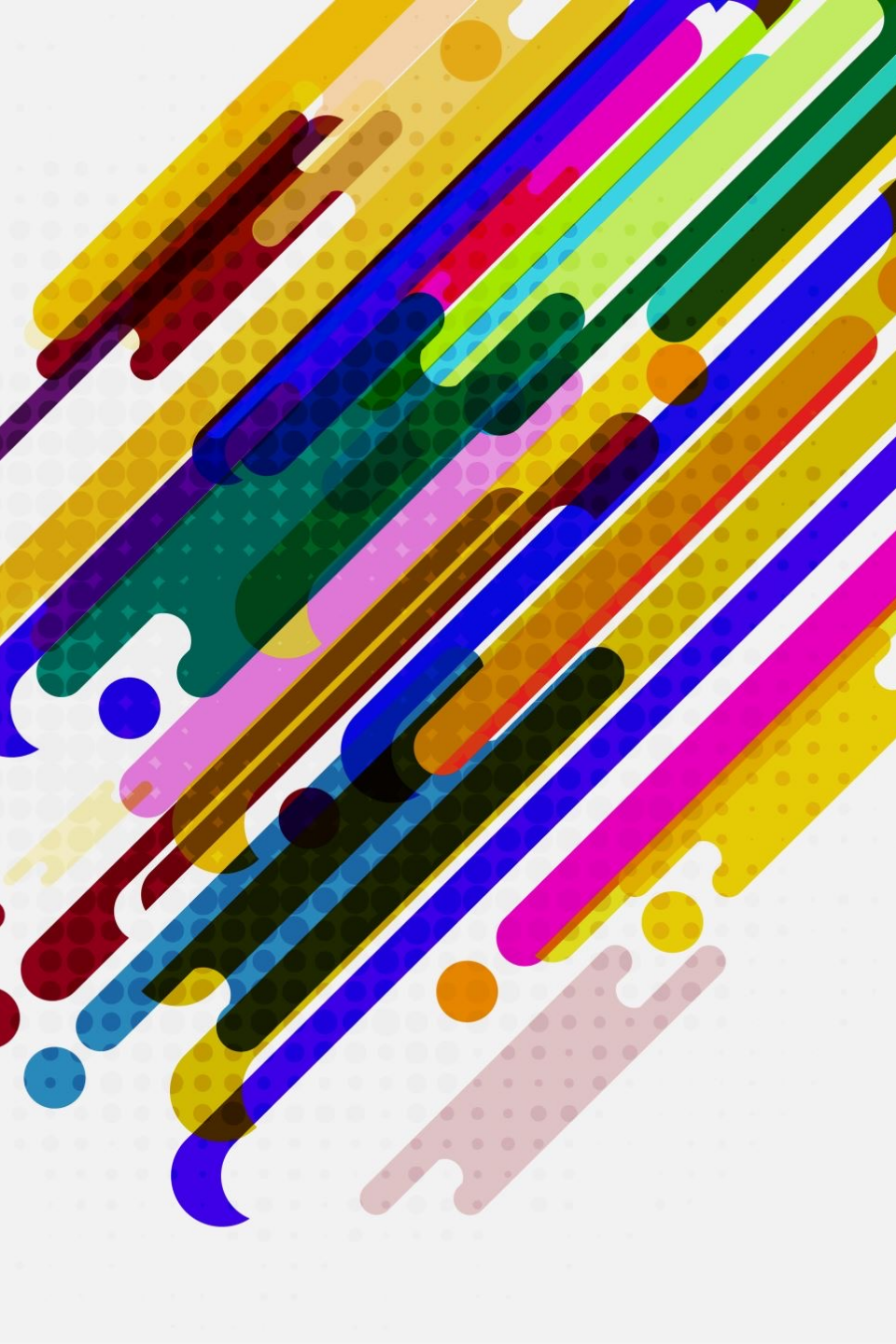


-
- En el ejercicio de estas funciones, el juez o tribunal que haya dictado la decisión con dificultad de ejecución puede fijar astreinte u ordenar todas las medidas pertinentes, para asegurar la ejecución de lo juzgado, pudiendo, si existen imposibilidades de ejecución, declarar el acto inejecutable y ordenar su archivo provisional o definitivo.



Dificultades de ejecución en audiencia pública

- Si el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, tiene conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos o por parte interesada, y **dicha decisión ha sido dictada de manera contradictoria y el inconveniente de ejecución es diferente a un error material**, fija una audiencia para conocerlo, para lo cual deben ser debidamente citados todos los involucrados en la sentencia.



Dificultades de ejecución en cámara de consejo

- Si el juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria tiene conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos, o por parte interesada, y dicha decisión ha sido dictada de manera administrativa, las dificultades pueden ser conocidas en Cámara de Consejo, salvo la potestad del Tribunal de convocar a las partes a una audiencia cuando las circunstancias así lo determinen.



-
- En caso de ser necesaria la fijación de una audiencia, el juez o tribunal debe celebrarla en un plazo no mayor de diez (10) días de ser puesto en conocimiento, y el plazo que debe mediar entre la convocatoria y la audiencia, será de un (1) día franco.
 - El juez o tribunal apoderado ventila el asunto de manera sumaria, y debe dictar decisión en un plazo no mayor a los quince (15) días de ser puesto en conocimiento. Su decisión, en instancia única, no es susceptible de ningún recurso por tratarse de un asunto ya juzgado.