

REPÚBLICA DOMINICANA
UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA
-UNIBE-



ESCUELA DE GRADUADOS

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAESTRÍA
EN DERECHO INMOBILIARIO Y REGISTRAL

LA IMPUGNACIÓN DEL DESLINDE A LA LUZ DE LA LEY 108-05 SOBRE
REGISTRO INMOBILIARIO

SUSTENTANTE

ANGELA MARÍA ALFAU MOLINA

ASESORA

PROF. KATTY A. SOLER B.

Los conceptos expuestos en la presente investigación
son de la exclusiva responsabilidad de la misma.

SEPTIEMBRE DE 2021

REPÚBLICA DOMINICANA

ÍNDICE

	<u>Pág.</u>
JUSTIFICACION.....	i
DELIMITACIÓN DEL TEMA.....	v
1. Delimitación temporal	v
2. Delimitación espacial.....	v
3. Delimitación sustantiva.....	vi
OBJETIVOS.....	vii
1. Objetivo general.....	vii
2. Objetivos específicos.....	vii
MARCO TEORICO.....	viii
1. Breves referencias a estudios anteriores sobre el tema.....	viii
2. Desarrollos teóricos atinentes al tema	ix
HIPOTESIS	x
METODOLOGIA.....	xi
1. Tipo de investigación.....	xi
2. Métodos.....	xi
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO I: LA IMPUGNACIÓN DEL DESLINDE	3
1.1. Definición del deslinde.....	3

1.1.1. Forma excepcional de apoderamiento al Tribunal. Diferencias con otros procesos.....	7
1.1.2 Proceso de orden público o privado	10
1.2. El deslinde litigioso.	
Características.....	13
1.3. Las partes en el deslinde litigioso	15
1.3.1. Alcance del artículo 130 de la Ley 180-05 sobre Registro Inmobiliario.....	15
1.3.2. Situación de los Intrusos	18
1.3.3. Inmutabilidad del proceso.....	20
1.4. Causas que justifican la impugnación	22
1.4.1 Casusas técnicas. Superposiciones.....	24
1.4.2. Violaciones al Régimen de Publicidad.....	30
1.4.3. Errores en individualización del objeto y sujeto.....	32
1.4.4. Causas de derecho que justifican litigiosidad del deslinde.....	33
1.5. Poderes del juez en el deslinde litigioso.....	38
1.6. Consecuencias derivadas de la impugnación de un proceso de deslinde.....	41
CAPITULO II: LA IMPUGNACIÓN DEL DESLINDE UNA VEZ DICTADA LA DECISIÓN DE PRIMER GRADO.....	50
2.1 El Recurso de apelación.....	50
2.1.1 Naturaleza la sentencia de deslinde	55
2..2. Requisitos de admisibilidad del recurso de apelación: calidad, interés y plazos.....	61

2.2.1. De la calidad. Efecto del acto de citación en primer grado.....	62
2.2.2. Sobre el Interés.....	66
2.1.3. En cuanto a los plazos	68
CAPITULO III: ACCIONES DE TERCEROS CONTRA SENTENCIA QUE APRUEBA EL DESLINDE.....	71
3.1 Las garantías constitucionales materializadas con la acción en justicia del tercero.....	71
3.2. Acciones hábiles para los terceros en la jurisdicción civil	72
3.2.1 Recurso de tercería.....	74
3.2.2. Acción principal en nulidad de sentencia por ate los tribunales de derecho común.....	79
3.2.3. Sentencia de adjudicación.....	80
3.4. Sentencia de divorcio por mutuo consentimiento.....	82
3.5. Acción principal en nulidad de deslinde.....	83
3.5.1. Causas que la justifican. Medios de pruebas.....	85
3.5.2. Personas con calidad e interés para interponer la acción	88
3.6. El recurso de tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria	89
3.7. El recurso de tercería como vía de impugnación del deslinde.....	93
3.7.1. El recurso de tercería y la impugnación del deslinde en la entrada en vigor de la Resolución 3642-2016	96
CONCLUSIONES	98
RECOMENDACIONES	101
BIBLIOGRAFÍA	102

DELIMITACIÓN DEL TEMA

1. Delimitación temporal

Dado que la ley 108-05 de Registro Inmobiliario acarreó la modificación del procedimiento de deslinde y en consecuencia la impugnación de éste, nuestra investigación abarcará desde la entrada en vigor de dicha legislación, esto es el año 2007, hasta la actualidad, año 2021; incluyendo la desjudicialización del deslinde establecida por la resolución 3642-2016.

2. Delimitación espacial

Nuestra investigación se centrará en República Dominicana que es donde tiene aplicación la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos complementarios.

3. Delimitación sustantiva

Abordaré las distintas maneras que el afectado en un proceso de deslinde, sea administrativo o judicial, tiene a su disposición para impugnarlo, desde el momento en que se está llevando a cabo hasta incluso después de que ya fue aprobado mediante decisión firme. En ese sentido serán mis aliadas:

- a) La Constitución de la República Dominicana, específicamente en su artículo 51 donde estipula que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes”.
- b) La ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario especialmente su artículo 130, párrafo I en el que se dispone que: “para los fines de aplicación de la presente ley se considera el deslinde como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente”.
- c) El Reglamento General de Mensuras Catastrales, el cual antiguamente establecía que “el deslinde es un proceso contradictorio que necesariamente debe conocer el Tribunal de Jurisdicción Original. Consta de tres etapas (...) Judicial, donde a través de un proceso

judicial se dan las garantías necesarias para que todos los titulares de Constancias Anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes sobre la misma puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes respecto del deslinde en general y de la ubicación dada al terreno en particular. Esta etapa finaliza con la sentencia de aprobación del deslinde, todo lo cual fue modificado a raíz de la entrada en vigor de la resolución No. 3642-2016, que eliminó la etapa judicial del deslinde.

- d) El Reglamento de Desjudicialización de deslinde y procedimientos diversos, Resolución núm. 3642-2016.

OBJETIVOS

1. Objetivo general

Analizar las vías que en la actualidad tiene el interesado para impugnar u oponerse a un procedimiento de deslinde o al deslinde ya aprobado. Comprobar cuál de estas vías es la idónea, tomando en cuenta tanto al afectado, como el proceso y los principios que lo regulan.

2. Objetivos específicos

a. Determinar qué persona posee la calidad para impugnar un proceso de deslinde, ya sea en el curso de la etapa técnica, lo cual pudiere acarrear la remisión del expediente al tribunal competente o luego que fuese dictada la sentencia.

b. Verificar qué causas pudiesen llevar a aquel que dice estar afectado por un proceso de deslinde a pretender la impugnación de éste.

c. Indagar el plazo que tiene el afectado para impugnar un deslinde, dependiendo de la vía que elija para ello.

d. Establecer el procedimiento más idóneo para impugnar una sentencia que aprobó el deslinde desde el punto de vista del procedimiento judicial o un deslinde que fue aprobado por la vía administrativa a la luz de la resolución núm. 3642-2016.

MARCO TEÓRICO

1. Breves referencias a estudios anteriores sobre el tema

- BIAGGI, Juan A.: *Un siglo de Jurisprudencia en Materia de Tierras 1909-2009*. Santo Domingo, Librería Jurídica Internacional, 2009.
- CIPRIÁN, Rafael: *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo, Alfa y Omega, 2009.
- LUPERÓN VÁSQUEZ, Juan: *Compendio de Jurisprudencia de Tierras 1990-2000*, Santo Domingo, Editora Corripio, 2006.
- MONCIÓN, Segundo: *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Formularios y Jurisprudencias*. Santiago, Centenario, 2011.
- POLANCO, Víctor: *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, Editora Corripio, 2011.
- TAPIA FERNÁNDEZ, Isabel: *Influencia de lo juzgado en un proceso posterior*. [En línea] V. Lex España, disponible: 20 de junio del 2015, <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/cap-tulo-influencia-juzgado-posterior-259756098>.

2. Desarrollos teóricos atinentes al tema

Con vistas a analizar las diferencias y similitudes concretas entre el deslinde litigioso y la demanda principal de nulidad de deslinde, tomaremos en consideración particularmente la siguiente obra:

- MONCIÓN, Segundo: *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Formularios y Jurisprudencias*. Santiago, Centenario, 2011.

Para comprender de manera precisa las características particulares que posee cada una de las formas y maneras en que puede ser impugnado un procedimiento de deslinde, cabe traer a colación los siguientes:

- POLANCO, Víctor: *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, Editora Corripio, 2011.
- CIPRIÁN, Rafael: *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo, Alfa y Omega, 2009.
- REYES VÁSQUEZ: Raúl: *El divorcio: Teoría y Práctica*. Santo Domingo, Editora de Colores 2005.
- HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo: *Soluciones Procesales ante los Juzgados de Paz y de Primera Instancia*. Santo Domingo, Editora Búho 2011.

HIPÓTESIS

La seguridad jurídica exige que se reglamenten los momentos, sujetos y plazo para impugnar un deslinde, en apego a los principios que regulan el debido proceso y el correcto procedimiento.

METODOLOGÍA

1. Tipo de Investigación

Debido a que la investigación objeto de nuestro estudio busca examinar las diferentes maneras en que un deslinde puede ser objetado o anulado, emplearemos la investigación descriptiva en tanto que entendemos que es la que más se ajusta a las características de nuestro proyecto.

2. Métodos

En nuestra investigación utilizaremos básicamente dos métodos, por un lado, el dogmático, a fin de analizar críticamente cada una de las formas de impugnación del proceso y por otro lado el método comparativo, puesto que debemos comparar con otras legislaciones cada una de ellas en aras de determinar la más factible e idónea desde el punto de vista particular de cada parte actora.

INTRODUCCIÓN

A raíz de la entrada en vigor de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el procedimiento de deslinde dio un importante giro con el que se pretendió involucrar en el proceso a todos los copropietarios del inmueble en que se realizarían los trabajos de deslinde para, de esta manera, entre otras cosas, darle una mayor publicidad a los mismos. Todo ello debido a que con la aprobación de dichos trabajos se podría afectar derechos de terceros, sean estos colindantes, o sean copropietarios del terreno deslindado.

En vista de lo anterior se hace necesario analizar, a la luz de la legislación vigente, las opciones que posee aquel que considera afectado su derecho de propiedad con la aprobación de los trabajos de deslinde, de qué manera puede impugnarlo, así como el momento procesal oportuno para hacerlo, tomando en cuenta si fue o no citado para la fase judicial de la aprobación.

Lo anterior con el fin de determinar la manera idónea para impugnar un proceso de esta naturaleza y la forma en que resultaría más beneficiosa o conveniente, tanto desde el punto de vista del que alega estar afectado con los trabajos, como desde la normativa que regula esta materia, estudiando especialmente la jurisprudencia que nos permita analizar cuando los reclamos han sido fundados o no.

Digamos en ese sentido que siendo el deslinde un tema que precisa de una investigación profunda, no sólo porque puede resultar afectado el derecho de propiedad consagrado por nuestra Constitución como un derecho fundamental, sino también, porque la sentencia que resulta de la aprobación no tiene una naturaleza determinada, lo que a nuestro juicio dificulta elegir la vía más idónea para la impugnación de la sentencia que aprueba el deslinde.

En ese sentido, iniciaremos este trabajo analizando en el primer capítulo de nuestra investigación el proceso de deslinde sin contestación, determinando la forma de apoderamiento del Tribunal, las partes de éste y la naturaleza de la decisión. Asimismo, estudiaremos el deslinde litigioso, esto es, cuando la solicitud de aprobación de los trabajos de deslinde pasa a ser contenciosa a raíz de que surge la oposición en el curso del proceso de aquel que dice sentirse afectado con éstos.

En el segundo capítulo abordaré la impugnación del deslinde una vez dictada la decisión de primer grado, abarcando el tipo de acción que puede ser ejercida, así como su naturaleza y los sujetos que tienen calidad e interés para impugnarla.

Respecto al tercer capítulo nos adentraremos a todo lo concerniente a las acciones que pueden ejercer los terceros contra aquella sentencia que aprueba los trabajos de deslinde, aquellas que son admitidas actualmente y aquellas que a nuestro juicio deberían ser las idóneas, haciendo una especial comparación con el derecho común y muy especialmente con el recurso de tercería.

CAPITULO I: LA IMPUGNACIÓN DEL DESLINDE

1.1 Definición de deslinde

El deslinde es definido por el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde como “el proceso contradictorio mediante el cual se ubican determina e individualizan los derechos amparados en Constancias Anotadas”¹.

En ese sentido había sido establecido en la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario que para lo concerniente a su aplicación “se considera el deslinde como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente”². No obstante, y al margen de lo establecido en la ley, tal y como desarrollaremos más adelante, ya este proceso, en principio, no es conocido por el tribunal.

En palabras del autor, Victor Santana Polanco, el deslinde “consiste en determinar la demarcación entre un sitio y otro. Es también la operación que señala, separa o individualiza a favor de un copropietario la porción que le corresponde”³.

Por su parte, el autor Segundo Monción considera que:

*El deslinde es una operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en Constancia Anotada..*⁴

En relación a lo anterior, se hace importante destacar el carácter contradictorio que posee, aun en la actualidad, el proceso de deslinde el cual es a su vez común denominador en todas las definiciones a las que hemos hecho referencia anteriormente y es que consideramos que es una de las principales y más importantes características del referido proceso, puesto que de ello

¹ Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Resolución No. 355-2009. Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde*, del 5 de marzo del 2009, art. 10.

² Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, art. 130 párrafo.

³ SANTANA POLANCO, Víctor: *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, Editora Corripio, 2011, p. 519.

⁴ MONCIÓN, Segundo: *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria formularios y jurisprudencia*. Santiago, Editora Centenario, 2011, 2ª ed., p. 513.

se pudiesen derivar diversas consecuencias procesales, especialmente cuando existe una objeción al mismo en la fase técnica, tal y como abordaremos más adelante.

Nuestra normativa anterior establecía que el deslinde constaba de tres etapas que eran las siguientes: etapa técnica, etapa judicial y registro, no obstante, a partir de la entrada en vigor de la resolución núm. 3642/2016, la etapa judicial fue suprimida y limitada únicamente para llevarse a cabo en caso de que exista objeción en la etapa técnica, tal y como veremos en lo adelante.⁵

En ese tenor, la resolución núm. 3642/2016 ha establecido en su artículo 18, que a su vez modifica el artículo 14 de la resolución núm. 355-2009, lo siguiente: *a partir de la solicitud de autorización, y hasta la remisión del trabajo al Registrador de Títulos correspondiente, el Director Regional de Mensuras Catastrales recibirá cualquier objeción técnica que se presente, estando facultado para conocerla y solucionarla; sin perjuicio de este órgano técnico de apoderar, de oficio, al Juez de Jurisdicción Original para el conocimiento de la objeción, al igual que la parte que se considere lesionada. La impugnación contra la resolución dictada, una vez culminado el proceso de deslinde, es competencia del juez de fondo. En caso de que se presenten objeciones que cuestionen el derecho de propiedad, las mismas son anexadas al expediente técnico y remitidas al Tribunal de Jurisdicción Original competente, con la finalidad de que conozca del proceso por la vía contradictoria.*

Ahora bien, tal y como observamos de la lectura del texto legal antes esbozado, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales una vez recibida alguna objeción al proceso de deslinde en curso puede válidamente apoderar al tribunal de jurisdicción original competente para que esa objeción sea dirimida en ese escenario, iniciando así la etapa judicial del deslinde que anteriormente era llevada a cabo en todos y cada uno de los procesos de deslinde.

En ese mismo orden, si la objeción es realizada luego de que el órgano técnico emitiese su resolución, la competencia es únicamente del juez de fondo y es dicho órgano quien deberá apoderarlo para tales fines.

La anteriormente denominada etapa judicial del deslinde, fue definida en el art. 11, inciso b del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, (la cual en la actualidad se

⁵ Resolución núm. 355-2009: Óp. cit., art. 11.

encuentra limitada para los casos en que surgen oposiciones en la etapa técnica) de la manera siguiente: “que mediante un proceso se dan las garantías necesarias para que todos los titulares de Constancias Anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes, puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes. Esta etapa finaliza con la sentencia de aprobación de deslinde”.

En esas atenciones, en los casos en que el juez es apoderado, deberá verificar, además del sustento de las objeciones realizadas, también la correcta citación para la audiencia de todos aquellos copropietarios del inmueble objeto del deslinde, todo ello como consecuencia del carácter contradictorio de éste proceso, tal y como hemos señalado anteriormente.⁶ Sin embargo, la determinación específica de quienes son aquellos que deberán ser citados para esta fase del proceso es una cuestión de gran importancia por las consecuencias que de ello devienen y que abordaremos con detenimiento más adelante.

Asimismo, como consecuencia del carácter contradictorio del deslinde en los casos en que el tribunal es apoderado, el proceso que se lleva a cabo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original es de carácter jurisdiccional, no así de forma administrativa como se realizaba con la antigua ley 1542 de la cual hablaremos posteriormente.

Anteriormente, cuando todos los deslindes eran conocidos por el tribunal en la etapa judicial, no requería del ministerio de abogado, tal y como establecía la referida Resolución núm. 355-2009 donde en su artículo 37 indicaba que “el proceso de deslinde se conoce de manera contradictoria por el Tribunal de Jurisdicción Original competente, aplicando para el mismo los principios del saneamiento, en consecuencia, no es obligatorio el ministerio de abogado, salvo que el proceso se torne litigioso”.

En la actualidad sí se hace necesario siempre el ministerio de abogado pues los casos que el tribunal es apoderado de una aprobación de deslinde es cuando existe una controversia, pues anteriormente bien podía el agrimensor contratista o en su defecto la misma parte solicitante concluir en la audiencia celebrada en ocasión a la solicitud que se trataba.

En los casos en que el deslinde habría sido conocido antes de la entrada en vigor de la resolución núm. 3642/2016, hubiese a su vez sido rechazado en primer grado y la sentencia sea

⁶ Cf. Monción, S.: Óp. cit., p. 513.

objeto de apelación, el proceso que se deberá llevar a cabo por ante esa nueva instancia sí requiere el ministerio de abogado, en tanto que ya éste dejó de ser un proceso sin contestación.

En vista de lo anterior, en ocasión a un recurso de apelación interpuesto con relación a una sentencia que rechazó los trabajos de deslinde por la agrimensora contratista, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central decidió lo siguiente:

Que en la instancia de fecha 01 de agosto del 2013, que contiene el recurso de apelación, se verifica que este fue suscrito por la agrimensora NCA, en nombre y representación de los señores GHA, THA (...), persona que no es abogado y tampoco muestra poder otorgado por los indicados señores para representarlos en justicia, en violación a lo dispuesto por el artículo 39 de la ley 834 del año 1978, supletoria en esta materia; Que la indicada instancia de apelación tampoco contiene constitución de abogado, omisión que es sancionada con la nulidad por el artículo 61 del Código de Procedimiento Civil; Que la falta (...) del representante legal en la instancia que apoderada al tribunal, constituyen una falta grave que afectan la regularidad del recurso de apelación que nos ocupa, vicios que constituyen un obstáculos que impiden al Tribunal ponderar las conclusiones de las partes, por cuanto el recurso es nulo.⁷

En fin, dicho esto entendemos el deslinde como el proceso en virtud de dos etapas: técnica y registral, se individualiza, se determina y se ubica una porción de terreno la cual se encuentra amparada en una constancia anotada, par luego de culminado éste al propietario le sea expedido a su favor un certificado de título definitivo. Sin embargo, a pesar de que la ley expresamente establece el proceso como contradictorio, en la actualidad únicamente es conocido por un tribunal aquellos casos en los que en la etapa técnica surja algún tipo de objeción.

No obstante lo anterior, en la actualidad, si bien no existe una etapa judicial del deslinde, los requisitos que deben llevarse a cabo en la etapa técnica infieren que aún estamos ante un proceso contradictorio, en tanto que para que sea aprobado deberán ser notificados los colindantes y estos tomar conocimiento de los trabajos que están siendo realizados en el inmueble contiguo al suyo a los fines de que puedan realizar los reparos u objeciones que entiendan pertinente, lo cual podrá traer como consecuencia la remisión del expediente al tribunal de jurisdicción original competente.

⁷ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sentencia de fecha 15 de junio del 2015

En consecuencia, este proceso es considerado como contradictorio fundamentalmente en vistas de salvaguardar el derecho de aquellos copropietarios o colindantes del inmueble donde se ubica la porción a deslindar, al menos en principio.

Si bien el proceso de deslinde puede llevarse a cabo sin contrariedad alguna, existen casos en que con la aprobación de este se podría estar vulnerando o afectando derechos de terceros y éstos a su vez intervenir en el proceso en aras de salvaguardar el derecho que reclaman, con lo cual estaríamos frente a un deslinde litigioso, que es uno de los ejes centrales del presente estudio.

1.1.1. Forma excepcional de apoderamiento al Tribunal. Diferencias con otros procesos

El deslinde es un proceso con características muy particulares tal y como hemos visto hasta ahora, y asimismo lo es la forma en que el Tribunal de Jurisdicción Original queda apoderado de la solicitud de aprobación de los trabajos en los casos que la Dirección Regional de Mensuras se ve en la necesidad de apoderarlo.

En los casos tanto contenciosos como administrativos llevados a cabo por ante el Tribunal, nuestra legislación vigente estipula claramente la forma de apoderamiento del Tribunal, específicamente se regula en el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria donde se indica que “la Secretaría de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria es la unidad responsable de recibir los apoderamientos, registrarlos, dar constancia de acuse de recibo a quien lo presenta y realizar el sorteo de los expedientes, cuando corresponda”.⁸

Que asimismo estipula el referido Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria en su artículo 40 que,

Para apoderar un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria el documento introductorio de instancia o los recursos contra decisiones judiciales, deben cumplir las siguientes condiciones, salvo indicación contraria de la ley: a) Presentarse en forma escrita, firmada por el interesado y/o su representante legal, si lo hubiere. b) Contener los datos generales que permitan identificar e individualizar al interesado y/o su

⁸ Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*, del 12 de julio del 2007, art. 39.

representante legal (nombre, número de cédula de identidad y electoral, nacionalidad, domicilio, estado civil, minoridad o mayoría), 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. d) Especificar el o los inmuebles involucrados indicando su designación catastral, y en caso de estar amparado el derecho de propiedad por Constancias Anotadas, indicar además la extensión superficial de la porción y el propietario(s), o supuesto(s) propietario(s), a quién(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.

No obstante, lo anterior, para los casos de deslinde en los que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales debe apoderar al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, no se apodera al Tribunal de la forma habitual tal y como se consigna en el texto legal antes indicado, sino que este apoderamiento se hace de una manera excepcional.

Antes de la entrada en vigor de la resolución núm. 3642/2016 el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, en sus artículos 14 y 15, a la fecha ya derogados, especificaba que,

A partir de la solicitud de autorización hasta la remisión del trabajo al Tribunal de Jurisdicción Original competente, el director regional de Mensuras Catastrales recibe cualquier objeción que se presente, estando facultado para conocer los asuntos relativos a los aspectos técnicos (...) Una vez aprobados los trabajos, se remiten al Tribunal de Jurisdicción Original competente los siguientes documentos: a) Solicitud de autorización del trabajo técnico. b) Documento de aprobación del trabajo técnico. c) Planos individuales aprobados en que consta cómo están materializados los límites y las colindancias. d) Constancia de comunicación a los colindantes, de fijación del aviso y de la publicidad en el periódico. e) Objeciones recibidas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales si las hubiere. f) Duplicado de la Constancia Anotada o copia del contrato de transferencia que sustenta los derechos del inmueble objeto de deslinde.

Sin embargo, con la entrada en vigor de la referida resolución, el apoderamiento del tribunal se realiza, conforme su artículo 19 de la siguiente forma:

Una vez aprobados los trabajos técnicos, éstos serán remitidos al Registrador de Títulos correspondiente, o Tribunal de Jurisdicción Original, según procediere; remisión a la cual se anexaran los siguientes documentos: (a) Solicitud de autorización del trabajo técnico; (b) Documento de aprobación del trabajo técnico;

(c) Planos individuales aprobados en que consta cómo están materializados los límites y las colindancias; (d) Constancia de la notificación a los colindantes, de fijación del aviso y de la publicidad en el periódico; (e) Duplicado de la Constancia Anotada o contrato de transferencia que sustenta los derechos del inmueble objeto de deslinde; (f) cualquier otro documento necesario. Si el deslinde hubiese sido objetado, los documentos precedentemente identificados y cualquier otro depositado por las partes serán remitidos al Juez competente, de oficio o a requerimiento de la parte interesada.

Pues bien, tal y como vemos en el artículo antes mencionado, en los casos que el expediente es enviado al tribunal, es el Director Regional de Mensuras Catastrales quien tiene la facultad de remitir los trabajos de deslinde ya aprobados en la fase técnica por ante el Tribunal de Jurisdicción Original que corresponda para que sea éste quien continúe con el conocimiento de la etapa judicial contradictoria, debiendo anexar los documentos de mayor importancia que se generaron en la etapa ya aprobada por el mismo.

En ese sentido advertimos una diferencia clara entre el apoderamiento al Tribunal para los casos del deslinde con los procesos contenciosos y administrativos llevados a cabo por ante el Tribunal y es que en el deslinde la parte solicitante/interesada no interviene directamente en el apoderamiento, se trata más bien de un apoderamiento administrativo que se lleva a cabo internamente entre los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. Sin embargo, desde el momento en que surgen las objeciones o reparos que no pueden dirimirse en esa dirección, implícitamente el interesado autoriza a que se envíe el expediente al Tribunal.

En ese tenor, “si el procedimiento de deslinde fuere, en principio, contradictorio, o se convirtiere contradictorio en el curso de este, será conocido por el Tribunal de Jurisdicción Original competente”. A tal fin la nueva resolución núm. 3645-2016 establece que “el proceso de deslinde se torna litigioso desde el momento en que la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real accesorio relativo al inmueble o inmuebles objeto de deslinde, se encuentra en discusión entre dos o más personas físicas o jurídicas. En tales circunstancias, el Tribunal fijará audiencia a solicitud de parte interesada, la cual se celebrará en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha de la solicitud. Una vez fijada la audiencia, la parte interesada notificará a los colindantes identificados en la etapa técnica y a quienes hubieren presentado objeciones al proceso según

las reglas del derecho común. El juez celebrará las audiencias necesarias para dirimir el diferendo”⁹.

Sin embargo, a pesar de que es la propia legislación la que estipula que la fijación de la audiencia para el conocimiento del proceso de que se trata deberá hacerse a solicitud de la parte interesada, en la práctica, el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional no sigue estos lineamientos, toda vez que una vez apoderado de la solicitud de deslinde por parte del Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, procede a fijar audiencia de oficio sin que le sea solicitado por la parte interesada, tomando conocimiento ésta último incluso luego de emitido el auto de fijación.

Dicho esto, observamos que existe una diferencia clara con los demás procesos contenciosos llevados a cabo por ante esta jurisdicción, a excepción del saneamiento, cuyo apoderamiento al Tribunal también se hace de manera administrativa mediante un oficio enviado por la Dirección Regional de Mensuras.

En lo relativo a la fijación de la audiencia con las litis sobre derechos registrados también ocurre igual que el deslinde, en la práctica ésta es fijada por el juez, no así a pedimento de parte, puesto que:

“el juez apoderado para conocer de una litis sobre derechos registrados, desde el momento en que el demandante deposite en la Secretaría del Tribunal, el acto de notificación de la instancia o demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley de Registro Inmobiliario, puede fijar la fecha en que deberá conocerse la audiencia sobre el sometimiento de pruebas (...)”.¹⁰

Debido a lo anterior consideramos el deslinde como un proceso particular cuyo apoderamiento y conocimiento poseen características bastantes peculiares que diferencia de los otros procesos llevados a cabo por ante los tribunales de tierra, a pesar de que cuando el tribunal es apoderado del deslinde en la gran mayoría de los casos es por ser el deslinde litigioso.

1.1.2 Proceso de orden público o privado

⁹ Resolución núm. 3645-2016: Óp. cit., art. 20.

¹⁰ MONCIÓN, S.: Óp. cit., p. 248.

Por tratarse de un proceso que tiene unas características muy propias, entendemos que no está debidamente determinado en nuestra legislación vigente si se trata de un proceso de orden público o si por el contrario se trata de uno meramente privado.

En aras de verificar si estamos frente a un proceso de orden público o privado debemos adentrarnos en primer lugar a la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, así como en sus reglamentos. Dicho texto legal advierte en su principio IX que “en aquellos procedimientos de orden público contemplados por la presente ley se admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia”. Si bien en este principio se habla de procedimientos, la ley hace mención expresamente únicamente de uno.

Ahora bien, es preciso determinar si el proceso que nos ocupa forma parte de los procedimientos con carácter de orden público que se encuentran contemplados en el instrumento legal antes indicado, puesto que de ello devienen consecuencias muy distintas, desde la libertad probatoria hasta el papel de los jueces en un caso u otro.

Si bien es cierto que en el caso del saneamiento está claramente determinado que se trata de un proceso de orden público, puesto que es la propia ley en su artículo 20 que así lo define, en lo que al deslinde se refiere no ocurre lo mismo, toda vez que la ley no le otorga expresamente esta característica. En ese sentido, si bien el deslinde tiene particularidades del saneamiento, puesto que en ambos procesos se busca determinar e individualizar el terreno, debemos recordar que en el primero se hará el registro del inmueble por primera vez, mientras que en el segundo ya el inmueble a deslindar ha sido objeto de registro y el solicitante tiene como sustento una Constancia Anotada.

A pesar de lo anterior, cabe destacar que existe una línea doctrinaria que se inclina a la tesis de que todos los procedimientos que se contemplan en la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, son de orden público. El argumento principal que fundamenta esta posición es por un lado lo estipulado en el art. 51 de nuestra Carta Magna que establece que “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad”, y por otro lado lo establecido en la referida ley 108-05, donde en su artículo 1 se establece que el objeto de la misma es precisamente “regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria”.

Que en esas atenciones los doctrinarios que defienden la teoría en cuestión interpretan que siendo la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, aquella que regula todo lo concerniente a los derechos reales inmobiliarios, entre los que se encuentran el derecho de propiedad, derecho a su vez consagrado en nuestra Carta Magna, los procedimientos en ésta contemplados también deben ser considerados de orden público, entre ellos, el deslinde.

A pesar de que entendemos que ciertamente el derecho de propiedad es un derecho constitucional, no todos aquellos procedimientos que involucren un inmueble deben ser considerados de orden público puesto que en el caso, por ejemplo, de las litis sobre derechos registrados, aunque la discusión gira en torno a un inmueble, su naturaleza es de carácter privado y mal podría el juez tener un papel activo en estos casos en el que, a nuestro juicio, debe ser impulsado y llevado por las partes interesadas en cumplimiento de lo dispuesto por nuestro Código Civil en el que se indica que: “el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla. Recíprocamente, el que pretenden estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación”¹¹, analizando este principio en el entendido de que aquel que pretenda la protección de un derecho en justicia es quien debe someter todos los elementos probatorios que considere necesarios para demostrar el alegado derecho, buscando con ello demostrar la autenticidad de lo que alega.

En otro orden, adentrándonos nuevamente al tema que nos ocupa, en el caso específicamente del deslinde, entendemos que se trata de un proceso privado, el cual debe ser impulsado por el interesado, solicitante u opositor y el papel del juez se limita únicamente, tal y como indica el propio Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde en su artículo 10, párrafo II, a “establecer la legalidad de la documentación que le sea sometida”, sin embargo es el propio solicitante u opositor quien deberá aportar esta documentación en aras de demostrar, principalmente, el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del deslinde.

De igual forma, siendo la etapa en la que se judicializa el deslinde aquella en la que se les da a los titulares de Constancias Anotadas sobre la misma parcela, colindantes y afectados la oportunidad de hacer los reclamos que consideren pertinentes respecto del deslinde cuya aprobación se pretende, sobre éstos recae también la aportación de la documentación que entiendan necesario para justificar los reclamos u objeciones planteadas.

¹¹ Código Civil dominicano, art. 1315.

En adición a ello el tratamiento que el Tribunal le otorga a este proceso es justamente de carácter privado, no haciendo acopio explícitamente a lo estipulado en la normativa vigente, como acontece con la fijación de la primera audiencia que el Tribunal lo hace de oficio no así a requerimiento de la parte interesada.

En efecto, a nuestro juicio el deslinde es un proceso que si bien tiene similitudes con el saneamiento, no puede ser considerado igual que éste, de orden público puesto que no tiene las connotaciones y consecuencias que el primero en tanto que el derecho de propiedad respecto del inmueble objeto del deslinde ya existe, mientras que en el segundo, tal y como hemos dicho, se registrará por primera vez, teniendo el juez, como árbitro de un proceso de interés general y garante de los derechos, un papel activo en busca de indagar y comprobar la veracidad de las pretensiones del reclamante y a su vez del cumplimiento de los requisitos necesarios para el saneamiento.

1.2 Características del deslinde litigioso

El deslinde, tal y como hemos definido es el proceso mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en constancias anotadas, sin embargo, durante su curso en la etapa técnica, éste puede convertirse en litigioso, tal y como ocurre,

Si durante el procedimiento técnico alguna persona física o moral notificó un acto al agrimensor encargado de la mensura o a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, oponiéndose a que dichos trabajos de deslinde se realicen. Es bueno aclarar, que el hecho que una persona se oponga a la realización de los trabajos técnicos, no quiere decir, que los trabajos técnicos de deslinde se van a paralizar, todo lo contrario, el agrimensor continuará hacia adelante con sus trabajos e informará de la susodicha oposición para que el tribunal en la Jurisdicción de juicio tome en cuenta esta situación y se cite a todas aquellas personas que con sus derechos manifestaron oposición a los mismos.¹²

De lo anterior analizamos que ciertamente el deslinde es considerado litigioso desde el momento en que existe una controversia u oposición respecto de los trabajos que pretenden sean aprobados, pudiendo ser conocida la objeción por la Dirección Regional de Mensuras o enviado el expediente al tribunal para ser dirimido en ese escenario, la mejor alternativa a

¹² Monción, S.: Óp. cit., p. 523.

nuestro parecer pues siempre que surja algún conflicto, reparo u objeción es idóneo que sea conocido y resulto por el tribunal.

No obstante, lo anterior una vez y la discusión surja en la etapa técnica, esto no necesariamente implica el rechazo de los trabajos por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre todo si la oposición no involucra un problema técnico de los referidos trabajos. En ese escenario, dicho órgano los aprueba a pesar de la oposición planteada y envía el expediente al Tribunal de Jurisdicción Original competente, juntamente con los reparos hechos por aquel que se opone a su aprobación.

En tal virtud, una vez remitido el expediente contentivo de la solicitud de deslinde de que se trate, los reparos hechos serán conocidos en el tribunal, debiendo ser citados los opositores, tal y como se contempla en el Art. 20, de la referida Resolución de Desjudicialización del Deslinde, en el que se establece que “una vez fijada la audiencia, la parte interesada notificará a los colindantes identificados en la etapa técnica y a quienes hubieren presentado objeciones al proceso según las reglas de derecho común”.

En ese sentido, una vez surgida la controversia en la etapa técnica del deslinde cuya aprobación se pretende, el Tribunal que ha sido apoderado deberá verificar en primer lugar la calidad e interés que justifica aquel que se opone a los trabajos, cuestión que por su importancia la abordaremos detalladamente más adelante.

En otro orden de ideas y adentrándonos a las características particulares del deslinde litigioso es preciso resaltar que a partir que el proceso de deslinde se convierte en litigioso, a raíz de una de las causales que hemos establecido anteriormente, éste cambia totalmente su curso y por consiguiente el procedimiento habitual es objeto de modificación.

En esa tesitura, observamos diversos cambios en el proceso de deslinde cuando pasa a ser litigioso, pues si todo transcurre sin objeción alguna el mismo no lo conoce el tribunal y por consiguiente no son celebradas audiencias. Regularmente en el proceso de deslinde tal y como se contempla en la propia normativa a la que hemos hecho referencia anteriormente, cuando surge un conflicto y el tribunal queda apoderado se le da el tratamiento de una litis sobre derechos registrados y son conocidas cuantas audiencias fueren necesarios para garantizar el debido proceso.

El juez apoderado deberá verificar que fueron citados debidamente todos los colindantes identificados por el agrimensor contratista, aquellas personas que han presentado reparos a la aprobación de los trabajos o que se vea afectado con los mismos.

En vista de lo anterior es importante referirnos con relación a la verdadera naturaleza que revisten los deslindes litigiosos, puesto que a nuestro entender los mismos van más allá de una simple oposición. Si bien es cierto que en un principio el deslinde litigioso no inicia como una verdadera litis, toda vez que el apoderamiento del tribunal no lo realiza directamente el opositor y es un apoderamiento administrativo, una vez éste forma parte del proceso en la etapa técnica y se opone a la aprobación de los trabajos estamos, en nuestra opinión, frente a una litis sobre derechos registrados.

En vista de ello si analizamos las principales cuestiones que involucran lo que es un deslinde litigioso nos damos cuenta de que surge debido a una controversia que tiene como objeto el bien inmueble que se pretende deslindar, por lo que realmente se trata de una litis y deberá ser tratada como tal.

1.3 Las partes en el deslinde litigioso

La cuestión sobre quienes son aquellos que deben considerarse parte en el deslinde una vez se encuentra en el tribunal reviste de suma importancia puesto que de ello devienen importantes consecuencias con relación a la determinación del interés y la calidad de aquel que se opone a la aprobación de los trabajos.

En principio, antes de entrada en vigor de la nueva resolución de desjudicialización del deslinde, la fase judicial del deslinde se habilitaba para que, tal y como dispone el artículo 11, inciso b del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, “todos los titulares de Constancias Anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes (...)”. Dicho esto, los mencionados serían los mismos que podrían hacer reclamos en la actualidad en la etapa técnica o una vez el tribunal se encuentre apoderado del conocimiento del deslinde.

De lo anterior podría inferirse que una vez el tribunal es apoderado del referido proceso, siendo el propio reglamento que rige la materia el que indica que tanto los copropietarios del inmueble objeto del deslinde como los titulares de cargas y gravámenes pueden realizar los

reparos que consideren pertinentes, entonces podría entenderse que aunque éstos no comparezcan ya deberían ser considerados como parte en razón de que son aquellos que deben ser citados como tal, en adición, claro está a aquel que originó con su reparo la remisión del expediente al tribunal.

A pesar de lo anterior, a nuestro juicio existe una disyuntiva que verdaderamente deberá ser aclarada con relación a las partes. Si por un lado será considerado como parte todo aquel que la normativa establezca como parte, es decir, los colindantes, copropietarios y titulares de cargas y gravámenes aun no haya sido invitado a comparecer o si por el contrario será parte únicamente aquel que fue debidamente citado por haber realizado algún reparo en la etapa técnica.

Tomando en consideración que nos encontramos ante un proceso muy particular, en el que las partes del proceso no son determinadas, como ocurre con las litis sobre derechos registrados, con el acto de notificación de la instancia introductiva, donde por demás el apoderamiento se hace de manera administrativa, la determinación de las partes no es tan sencilla como afirmar que todo aquel que la ley establece será parte sin importar si fuere debidamente citado o no.

A nuestro entender para ser considerado como parte, con las consecuencias que ello acarrea, principalmente que queda abierto para éste el recurso de apelación, deberá ser conforme al principio general, aquel que fue citado a la audiencia y que tuvo la oportunidad de presentar los reparos que entendiese pertinente o en su defecto aquel que se viera afectado con la aprobación del deslinde, no fue citado, más tuvo conocimiento del asunto y decidió intervenir en el mismo, ya encontrándose en una etapa judicial.

Sin embargo, es preciso determinar qué ocurre con aquellos que debieron ser citados más sin embargo no lo fueron, como acontece con aquellos que figuran como colindantes en los planos aprobados por el órgano técnico pero una vez el caso en el tribunal no les fue notificado el acto de citación para presentarse a la audiencia celebrada por el Tribunal, pues el solicitante se limitó a citar a aquel que presentó reparo.

En el supuesto planteado somos de criterio que todo aquel que no quedó debidamente citado, es decir, que el solicitante no le opuso su proceso ni lo puso en conocimiento del mismo, mal podría ser considerado como parte puesto que de ser así estaríamos violentado principios

básicos que rigen nuestro ordenamiento jurídico como el derecho de defensa, de aquel que no tuvo conocimiento del asunto más se le pretenden oponer los efectos de una decisión como si lo hubiese sido, así como también se le estaría violentado el doble grado de jurisdicción.

En otro orden, nuestra normativa vigente hace una especial mención de los colindantes, quienes bien podrían tratarse de ocupantes, inquilinos, o aquellos copropietarios del inmueble objeto del deslinde que colindan con el inmueble de que se trata.

Es por ello por lo que, el propio Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde especifica que los colindantes deberán ser citados para comparecer a la audiencia que celebrará el Tribunal apoderado para el conocimiento de la solicitud del deslinde en cuestión una vez el director de Mensuras remite el expediente, más sin embargo no se hace mención, en cuanto a la citación, de los acreedores inscritos ni los demás copropietarios.

En esas atenciones nuestra legislación tampoco hace referencia alguna en relación con lo que ocurre en el escenario de quienes son aquellos que se deben considerarse como colindantes per se, si es por un lado el titular del derecho de propiedad del inmueble que colinda o si en su defecto se trata de aquel que lo ocupa. Si de esto último se tratara la ocupación deberá ser legal o más bien se considera colindante a aquel que ocupa el inmueble sin importar bajo las condiciones en que lo ocupa, sobre estas cuestiones haremos un estudio con mayor profundidad más adelante.

En efecto, con relación al tema de los colindantes existe claramente un vacío legal que, juntamente con la situación que expusimos sobre la citación, impide la determinación de quienes son las verdaderas partes en el proceso que se lleva a cabo en el tribunal, cuestión que entendemos debe ser establecida con claridad y precisión debido a que de ello devienen importantes consecuencias. En ese sentido, se hace necesario que, en adición a la clara determinación de los colindantes, sea regulado expresamente quiénes son aquellos a ser considerarse como partes en el proceso, más allá de la sucinta mención que se hace en nuestra legislación vigente.

En otro orden y adentrándonos a lo que las partes del proceso se refiere, es preciso destacar que la propia Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario ha contemplado que, “el agrimensor designado, en su carácter de oficial público de la jurisdicción comunicará por escrito con acuse

de recibo, previo al inicio de los trabajos de campo, a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble objeto a mensurar”.

Si bien el texto legal anterior hace referencia a los trabajos de mensura, si lo llevamos a los casos en que el tribunal es apoderado, en adición a los colindantes y aquel que ha presentado el reparo, entendemos que el ocupante del inmueble objeto del deslinde deberá igualmente ser notificado sobre el inicio de esta nueva etapa.

1.3.1. Alcance del artículo 130 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario

Conviene establecer en nuestro estudio el alcance que tiene el artículo 130, párrafo, de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario especialmente a los fines de determinar las auténticas partes del deslinde. Importante es destacar que, a la fecha, dicho artículo no ha sido objeto de derogación por otra ley, pues una resolución no puede de modo alguno derogar o modificar una ley vigente.

El artículo 130, párrafo, de la referida Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria establece que “para los fines de aplicación de la presente ley se considera el deslinde como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente”. No obstante, ya sabemos que se ha limitado el conocimiento del proceso de deslinde en el tribunal para los casos en que surgen reparos en la etapa técnica que no pueden ser dirimidos por el director regional de Mensuras Catastrales.

De lo anterior se verifica cómo es considerado el proceso de deslinde por la propia ley que rige la materia en lo que a su aplicación se refiere, esto es contradictorio. Entendemos que, entre otras cosas, la ley hace especial mención a la característica de contradictorio del deslinde debido a que en la antigua ley 1542 de Registro de Tierras el deslinde no era conocido como un proceso contradictorio ya que se trataba de un procedimiento, en principio, administrativo el cual no conllevaba siquiera la celebración de audiencias por parte del Tribunal, siendo la única parte en el proceso el o los solicitantes, a menos que el deslinde se volviese litigioso.

Por el contrario, en nuestra legislación vigente y siendo el deslinde un proceso contradictorio, en adición a los solicitantes, existen otros sujetos que de igual manera forman parte de éste desde el momento mismo en que una vez iniciada la etapa judicial son invitados a comparecer.

En ese tenor entendemos que el proceso es contradictorio pase al tribunal o no, pues desde que se inicia la etapa técnica que son notificados los colindantes, a éstos se les está desde un primer momento dando la oportunidad de presentar los reparos u objeciones que entiendan pertinentes, aun en el órgano técnico.

Sin embargo, tal y como indicábamos en el inciso anterior, no se encuentra claramente determinado por la ley hasta donde abarca la característica contradictoria del deslinde, quiénes son específicamente aquellos que deberán ser notificados si es judicializado, más allá de la mera indicación de nuestra legislación que establece titulares de cargas y gravámenes y titulares de derechos de propiedad sobre la misma parcela.

A pesar de lo anterior, hemos podido verificar que, en la práctica, tanto antes de la entrada en vigor de la Resolución de desjudicializa el proceso como en la actualidad, los Tribunales de Jurisdicción Original únicamente exigen la citación a los colindantes que figuran en el plano aprobado por el órgano competente y aquel que objetó los trabajos, no así a la totalidad de titulares de constancias anotadas sobre el inmueble objeto de los trabajos.

Entendemos que el escenario anterior se debe a que, podría resultar materialmente imposible para el solicitante de un deslinde citar a comparecer a todos los titulares de constancias anotadas sobre el inmueble donde fueron realizados los trabajos puesto que, en caso de que se tratara de una parcela de grandes magnitudes, podrían ser cientos de titulares, conllevando al solicitante a incurrir en grandes gastos y en la realización de investigaciones de largos periodos de tiempo para determinar la identidad de éstos.

En ese sentido, a nuestro juicio, tal y como ocurre en la práctica, la persona física o moral que debe ser notificada a comparecer tanto en la etapa técnica como si el deslinde debe ser judicializado es aquel que tenga la titularidad del derecho de propiedad registrado del terreno que colinde con el objeto del deslinde, en adición como siempre recalcamos a aquel que originó que el expediente fuera remitido al tribunal.

Sin embargo, si bien es cierto que los titulares de todas las constancias anotadas sobre el inmueble en cuestión no son notificados sobre los trabajos, éstos sí que poseen, a nuestro juicio, la calidad y el interés para que, enterados del proceso, acudan a la Dirección Regional de Mensuras o al Tribunal, según aplique, a presentar los reparos que entiendan de lugar sobre los trabajos. Y ello a consecuencia de que, aunque en la práctica no ocurra por cuestiones de

celeridad y economía, es la propia legislación que ha indicado expresamente que ciertamente deberán ser citados.

A tales efectos, es preciso diferenciar las partes del proceso, es decir aquellos que fueron debidamente citados, con aquellos que, sin ser partes, pueden válidamente intervenir y presentar los reparos que entiendan de lugar en aras de defender sus derechos.

En el primero de los escenarios la notificación exigida por el Tribunal y que por ende los hace partes del proceso aun no comparezcan a la vista de la causa, lo son los colindantes y los titulares de cargas y gravámenes. En el segundo de los escenarios nos encontramos con aquellos copropietarios de la parcela donde fueron realizados los trabajos, más sin embargo sus inmuebles no colindan con aquel que se pretende deslindar y en consecuencia no fueron invitados a comparecer, sin embargo, éstos sí justifican un interés legítimo que una vez apersonados a la audiencia pueden válidamente formar parte del proceso y el Tribunal conocer y ponderar sus pretensiones.

Dicho esto es válido establecer que, el analizar quienes forman parte en un proceso de deslinde una vez es judicializado va más allá de las indicaciones que se encuentran estipuladas en nuestra legislación, toda vez que no siempre serán únicamente el que presenta el reparo, los colindantes, titulares de constancias anotadas y de cargas y gravámenes sobre el inmueble en cuestión, y es que tal y como hemos observado en algunos casos pasaran a formar parte del proceso aquellos que no han sido notificados, más han demostrado un interés legítimo que los hace ser admitidos como partes en el mismo o por el contrario, en los casos que la ley establezca a una persona como parte, más sin embargo no fue notificado, de modo alguno deberá ser considerada como tal.

1.3.2. Situación de los intrusos

Tal y como hemos indicado hasta el momento, la citación para comparecer al tribunal, una vez ha recibido el expediente, se hace en principio, en adición al que ha presentado la objeción, a los colindantes establecidos en el plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, así como a los titulares de cargas y gravámenes.

En esa tesitura, es importante destacar que aquellos colindantes que se establecen en el plano son los que el agrimensor contratista, luego de realizar las investigaciones de lugar, determina.

Que, de conformidad con el referido Reglamento General de Mensuras Catastrales,

los trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y división para la constitución de condominios que se presenten para su aprobación según este reglamento serán realizados por agrimensores habilitados legalmente para el ejercicio profesional (...) Los profesionales habilitados cuando ejecutan un acto de levantamiento parcelario, actúan como auxiliares de la justicia y quedan investidos de la condición de oficiales públicos.¹³

En tal virtud, de la aplicación conjunta de los textos antes indicados se desprende que desde el momento en que el agrimensor es autorizado por el órgano competente a ejecutar los trabajos que le fueron requeridos, queda investido con la condición de oficial público, por lo que, toda la información que establece en su levantamiento se da como certera.

En esas atenciones, los colindantes que el agrimensor ha identificado como tales y que ha establecido en el plano sometido para aprobación por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, el Tribunal los reconoce como tal y les otorga esa calidad con las consecuencias que de ello devienen, tomando en cuenta la condición de oficial público del agrimensor.

Sin embargo, tal y como hemos indicado en el párrafo anterior, no se encuentra debidamente establecido en nuestra legislación quién es aquel que deberá ser considerado como colindante, si bien es el que tiene la posesión del inmueble de manera legal o bien aquel que tiene el derecho de propiedad del inmueble que colinda registrado a su favor, o si, por el contrario, es aquel que ocupa el inmueble sin importar si se trata de una ocupación precaria.

En caso de que se tratase de un intruso, es decir, aquel que tiene la ocupación del inmueble a primera vista a título precario, somos de criterio que el mismo sí deberá ser notificado de los actos relacionados con el deslinde cuya aprobación se pretende y que involucre el inmueble ocupado por éste toda vez que es pertinente darle la oportunidad de acudir al

¹³ Resolución núm.. 2454-2018: Óp. cit., arts. 19 y 20.

Tribunal en caso de que se entienda afectado por el deslinde y determinar a ciencia cierta el título con el que lo ocupa y si podrá ser admitido como oponente en esa etapa.

Igualmente, aquel que tenga el derecho de propiedad registrado sobre el inmueble colindante, deberá también ser debidamente notificado del inicio de la etapa técnica y en caso de que sea judicializado el deslinde, a pesar de que no ostente la posesión de este, ya que a nuestro juicio es la persona que posee, en principio, la verdadera calidad de colindante, tomando en consideración que uno de los principios que rigen sistema registral es justamente la publicidad.

Con relación a la publicidad la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario ha establecido en su artículo 103 que, “la información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble. La publicidad registral implica informes, certificaciones y consultas”. Que asimismo el principio II de la referida ley determina sobre la publicidad que ésta, “establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”.

De lo anterior inferimos que habiendo sido determinado por el agrimensor aquel que es titular del derecho de propiedad debidamente registrado sobre el inmueble colindante a aquel objeto del deslinde, es justamente ésta la persona idónea que tendrá la calidad e interés de hacer los reparos que entienda de lugar en ocasión al proceso técnico de que se trata, conforme lo establece la ley, más sin embargo, a prima fase no se le deberá cerrar la puerta a los ocupantes del inmueble puesto que se deberá determinar a qué título es ocupado por éste y sus alegatos y fundamentos que justifiquen su oposición.

En fin, a nuestro criterio, aquellos que deben ser citados una vez judicializado el deslinde serán, en principio, los colindantes identificados por el agrimensor actuante, es decir, aquellos que sean los titulares del derecho de propiedad sobre los inmuebles contiguos, aquellos que ocupen estos inmuebles y los titulares de cargas y gravámenes sobre el inmueble donde fueron hechos los trabajos. Sin embargo, aquel copropietario del inmueble si bien no es requerida su citación, entendemos que tienen la facultad de acudir a la Dirección Regional de Mensuras o al Tribunal de verse afectado con los trabajos.

1.3.3. Inmutabilidad del proceso

El principio de inmutabilidad del proceso está “destinado a propiciar la lealtad de los debates y en virtud del cual los elementos y el marco general de un litigio no pueden ser alterados desde el momento mismo en que se ha instaurado el proceso. Esta regla (...) no impide, si hay conexión, presentar demandas adicionales o reconventionales en intervención”.¹⁴

En relación con el tema que nos ocupa, enmarcamos este principio en lo concerniente al caso en que comparezca alguna de las partes adversas una vez judicializado el deslinde. En ese escenario, luego de comprobar que el compareciente posee la calidad y el interés requerido para ello, le es reconocida únicamente, en principio, la facultad de solicitar la aprobación o el rechazo de los trabajos cuando ha sido verificada la concurrencia de algún vicio que así lo justifique.

A pesar de lo anterior, aquellas pretensiones del oponente que busquen algo distinto al rechazo o aprobación de los trabajos de deslinde, deben ser oportunamente incorporados al proceso, de conformidad a lo dispuesto en nuestra legislación vigente, que permiten de manera excepcional modificar el apoderamiento original del Tribunal, ya sea a través de una demanda adicional o reconventional, según sea el caso.¹⁵

En vista de ello se hace necesario que, si el oponente no ha formalizado una demanda reconventional, el juez apoderado únicamente podrá pronunciarse con relación a las conclusiones que versen sobre el rechazo o aprobación de los trabajos, no así sobre cualquier otro pedimento hecho por el opositor, debido a que de no ser así se estaría violentando, en adición al principio de inmutabilidad, el derecho de defensa de la otra parte.

En ese sentido entendemos que hubiere una violación fragante al derecho de defensa de la parte adversa toda vez que en el escenario planteado ésta parte no tuvo conocimiento oportunamente de las pretensiones del compareciente y en esas atenciones no ha podido ejercer válidamente su derecho de defensa, el cual por demás, está consagrado en nuestra Carta Magna, específicamente en el artículo 69, que dispone: “toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto al debido

¹⁴ *Enciclopedia Jurídica*. [En línea], disponible: 26 de julio 2021, <http://www. Enciclopedia-jurídica.biz14.com/d/inmutabilidad-del-litigio-principio-de-la/inmutabilidad-del-litigio-principio-de-la.htm>.

¹⁵ Cf. Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20144347*, 30 de julio de 2014.

proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen a continuación: (...) 4) el derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al derecho de defensa”.

1.4. Causas que justifican la impugnación

En el momento en que un proceso de deslinde es impugnado, ya sea en la etapa técnica o en ocasión a la judicialización del mismo, pueden existir diversos motivos que justifiquen ésta impugnación, estos motivos pueden estar sustentados en cuestiones técnicas, como ocurre con las llamadas superposiciones, cuya resolución No. 3645-2016 ha intentado solventar en la medida de lo posible este problema recurrente, pero sin embargo también existen cuestiones de derecho que pueden dar lugar a que el deslinde se torne litigioso, como acontece cuando los requisitos de publicidad no han sido cumplidos a cabalidad o inconvenientes con la posesión, situaciones que a continuación procederemos a analizar.

1.4.1. Causas Técnicas. Las superposiciones.

A pesar de que entendemos que los posibles vicios técnicos cometidos en un procedimiento de deslinde deberían ser dirimidos en la etapa técnica y en consecuencia por la Dirección Regional de Mensuras territorialmente competente, nada impide que aquel que se entienda afectado acuda una vez sea judicializado el deslinde y plantee un vicio técnico como causa de la impugnación pretendida.

En ese sentido la causa técnica más común que trae consigo un litigio en torno a la solicitud de aprobación de un trabajo de deslinde es el problema de las superposiciones. Las superposiciones, según las palabras del autor Segundo Monción se verifican, cuando se coloca un inmueble encima de otro, una parcela ya existente, posiblemente deslindada, se deslinda otra, con otro número, pero en el mismo lugar, en la misma ocupación del primero; ambas con las mismas colindancias.¹⁶

Sin embargo, a nuestro criterio al hablar de superposiciones la parcela donde se “superpone” la deslindada ya ha debido ser objeto de deslinde anteriormente puesto que de otra

¹⁶ Cf. MONCIÓN, S.: Óp. cit., p. 528.

manera no podría verificarse a ciencia cierta la superposición debido a que en ese escenario estaríamos al frente de dos poseedores con porciones sin delimitar.

En ese sentido señala sobre las superposiciones Santana Polanco,

*cuando una persona realiza un deslinde sobre otro deslinde ya aprobado desde el punto de vista técnico por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, y la aprobación legal relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Mensuras Catastrales, se origina un conflicto de un deslinde sobre otro deslinde o superposición de planos (...)*¹⁷

En ese mismo orden, la resolución núm. 3764-2014 establece que “existe superposición técnica cuando una mensura es aprobada pese a estar colocada, de manera parcial o total, sobre otra”.¹⁸

En tal virtud las superposiciones ocurren básicamente cuando existe una duplicidad de mensuras sobre una misma superficie, es decir, que existen dos inmuebles ubicados en un mismo lugar. Esta superposición podría ser total o parcial. La superposición total es “cuando un inmueble se coloca encima de otro, se mensura su totalidad en otro inmueble preexistente, teniendo ambas las mismas medidas, linderos y colindancias”.¹⁹

En esas atenciones en ocasión a una acción en nulidad de deslinde interpuesta por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central se consideró en relación con el aspecto de las superposiciones lo siguiente:

en efecto, tal y como lo estableció el tribunal de primer grado, cuando BDF realizó el deslinde, ya a la entidad Y le había sido aprobado el deslinde de la parcela 67-B-10 con los siguientes linderos: por un lado, el océano Atlántico, por los demás lados restos de la parcela 67-B. El indicado informe no se puede contrarrestar con argumentos como pretende la parte recurrente, quedando establecido como un hecho cierto para el Tribunal, que los deslindes realizados que resultaron con las parcelas 67-B-529 (aprobado por resolución 3 de diciembre de 1999) y 67-B-359 (resolución

¹⁷ SANTANA POLANCO, V.: Óp. cit., p. 540.

¹⁸ Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Reglamento para las Soluciones de Mensuras Superpuestas*, del 30 de octubre de 2014, art. 4.

¹⁹ Cf. MONCIÓN, S.: Óp. cit., p. 529.

*de fecha 21 de abril de 1999), se superponen al deslinde realizado con anterioridad de la parcela 67-B-10, por lo que procede anularlos de conformidad con lo establecido con el párrafo III del artículo 105 del Reglamento General de Mensuras Catastrales y en ese sentido y por los motivos dados por el tribunal de primer grado, procede rechazar la aprobación de deslinde solicitada por SCT, y rechazar el recurso de apelación interpuesto por SCT y BDF.*²⁰

Por su parte, la superposición parcial “es cuando un agrimensor que está practicando una mensura para saneamiento o para deslinde, realiza esta operación encima de parte de otro inmueble, no de la totalidad”.²¹

A raíz de que las superposiciones eran y son la causa más común de objeciones a un proceso de deslinde en curso, fue emitida la ya referida Resolución núm. 3645-2016. En dicho reglamento se dan soluciones a los siguientes escenarios: i) Mensuras superpuestas técnicamente subsanables, correspondientes a modificaciones parcelarias en ejecución; ii) Mensuras desplazadas; iii) Mensuras superpuestas con linderos en conflicto, correspondientes a modificaciones parcelarias en ejecución, sin perjuicio de los procedimientos establecidos por el reglamento general de mensuras catastrales; iv) Solución definitiva de Mensuras Técnicamente Subsanales por parte del agrimensor.²²

Es preciso destacar que efectivamente la emisión de la resolución arriba indicada busca limitar de cierta forma la judicialización del deslinde, limitándolo a aquellos casos en que la superposición vaya más allá de un problema meramente técnico que pueda ser válidamente subsanable ante el órgano regulador, a saber, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

A raíz de lo anterior, es la propia resolución de marras que establece en cuáles escenarios una superposición puede dar lugar a la remisión del expediente ante el tribunal o que el tribunal conozca respecto a la misma. En su artículo 5, se expone que en los casos en que una mensura en proceso de revisión se superpone con otra previamente aprobada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, dicho órgano observará el expediente e indicará la designación catastral de los inmuebles con los que se superpone los trabajos en proceso.

²⁰ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central: *Sentencia 20151479*, 10 de abril 2015

²¹ IBIDEM, p. 529

²² Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Resolución No. 3645-2016. Reglamento sobre Soluciones de Mensuras Superpuestas*, del 15 de diciembre del 2016, art. 3.

En ese mismo orden, establece la indicada resolución en su Art. 5, párrafo VIII, que *“si la mensura en proceso de revisión se superpone con otra aprobada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que aún se encuentra en el proceso judicial o registral, el agrimensor depositará una copia de la comunicación mediante la cual pone en conocimiento al Tribunal apoderado (...) que esta mensura está superpuesta con un trabajo que él está realizando.*

Ante un escenario como el antes planteado, y el tribunal apoderado de una aprobación técnicamente cuestionada, se deberá apoyar del órgano especializado en la materia como lo es la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. En ese sentido, el tribunal podrá, de entenderlo pertinente, solicitar a dicho órgano una inspección del inmueble objeto del deslinde o que rinda un informe con sus conclusiones respecto a la situación real de la superposición.

Un segundo escenario en que el tribunal conoce el proceso de deslinde por un vicio técnico de desplazamiento es en *“todos los casos de linderos en conflicto o en discusión, corresponde al Juez o Tribunal territorialmente competente la resolución del conflicto, debiendo el agrimensor adjuntar un informe técnico con su opinión y las pretensiones de las partes”.*²³

Con relación a las inspecciones, el artículo 33 del Reglamento General de Mensuras Catastrales ha establecido que, *“las inspecciones sólo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución. Son ordenadas administrativamente por el director nacional de Mensuras Catastrales, por los directores regionales de Mensuras Catastrales (...) Podrán ser ordenadas por las jurisdicciones de juicio apoderadas de un conflicto a solicitud de parte o de oficio, previa opinión de las partes en proceso”.* Asimismo, el párrafo II del citado artículo estipula que, *“la Unidad de Inspecciones procede a realizar las inspecciones ordenadas, debiendo presentar como consecuencia de su trabajo un informe de inspección”.*

De igual forma el referido reglamento ha indicado que, *“el informe técnico debe identificar el órgano ejecutante, el o los agrimensores que hayan actuado, las partes vinculadas en la litis, el inmueble inspeccionado y los elementos constatados o verificados en el terreno” (...)*

24

²³ Resolución núm. 3645-2016: Óp. cit., art. 20, párrafo III.

²⁴ Resolución núm. 454-2018: Óp. cit., art. 33, párrafo V.

En los casos en que el Tribunal es quien solicita la inspección, “el informe de inspección contendrá objetivamente los elementos constatados o verificados en el terreno y, si así lo hubiere requerido el solicitante, hará una ponderación de estos. En estos casos, el informe de inspección deberá ser aprobado por el director nacional de Mensuras Catastrales para ser remitido al solicitante, para su conocimiento, si fuere evaluado como correcto”.²⁵

En efecto, entendemos que es el informe de inspección el documento primordial cuyas conclusiones utiliza el Tribunal para solucionar el diferendo existente, cuando la naturaleza del conflicto es un aspecto técnico, puesto que es el documento que emana del órgano imparcial con competencia para ello y que asiste a los tribunales en cuestiones de esta naturaleza.

En ese sentido con motivo de una solicitud de aprobación de deslinde litigiosa se realizó una vez judicializado el asunto una inspección a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, cuyas conclusiones fueron determinantes para la solución del asunto, indicando el juez apoderado lo siguiente:

Que ante la contestación existente en este caso específicamente, en la audiencia celebrada en fecha 18 de diciembre del 2012, fue ordenada una inspección a cargo de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. Que, ejecutada la medida, fue enviado el informe de inspección de fecha 27 de noviembre del 2013, emitido por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, en el cual se hace constar lo siguiente: “procedimos a realizar el reconocimiento y levantamiento de lugar, verificando que la parcela No. 309379540745, la cual resultó de los trabajos de deslinde realizado dentro del solar No. 15, de la Manzana No. 2487, del Distrito Catastral no. 1, del Distrito Nacional, fue deslindada ocupando un área de 36.77 m2, dentro del solar No. 16 y un área de 3.37 m2, dentro del solar No. 14, ambos de la Manzana No. 2487, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, lo que informamos para los fines de lugar”; Que de la instrucción de este caso quedó evidenciado que la parcela resultante de los trabajos de deslinde realizados por el agrimensor RBL presentan un desplazamiento que afecta un área total de 40.14 metros cuadrados dentro de los solares 14 y 16, colindantes al solar No. 15, lugar donde se ubican los derechos del señor PCG, conforme a la Constancia Anotada en el Certificado de Título No. 2000-8990; Que en ese orden resulta que en la forma presentada, los trabajos realizados por el agrimensor RBL afectan los derechos de los colindantes propietarios de los solares colindantes 14 y 16 sin que dicho agrimensor haya procedido a la

²⁵ Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: Resolución No. 2454-2018. Reglamento General de Mensuras Catastrales, del 19 de julio del 2018, art. 33, párrafo vi.

*rectificación de los trabajos sometidos al Tribunal; Que así las cosas, siendo que los trabajos de deslinde cuya aprobación se persigue han dado como resultado una parcela afectada de un vicio técnico no subsanable este Tribunal entiende pertinente acoger en parte las conclusiones del señor MPR y en consecuencia, rechazar la solicitud de aprobación de los trabajos de deslinde practicados por el agrimensor RBL sobre el inmueble propiedad de PPCG, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión, reservándole a éste el derecho re hacer la mensura para deslinde e iniciar nueva vez el procedimiento si es ello de su interés;*²⁶

No obstante, tal y como indica el autor Monción “con el nuevo sistema de mensura satelital, con GPS, no está sujeto a que pasen estas cuestiones técnicas de superposiciones”²⁷, sin embargo, no solamente ocurre, sino que en algunas ocasiones el proceso es aprobado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales aun teniendo un vicio técnico de cierta envergadura como lo es una superposición parcial. Por ello la importancia de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales pueda percatarse de cualquier superposición previa a la aprobación de los trabajos a fin de que pueda ser solventada administrativamente y sin necesidad de que las partes se envuelvan en un proceso litigioso, conforme las disposiciones de la ya mencionada resolución 3645/2016.

Sin embargo, el tema de las superposiciones es cuestionado por diversos autores, pues hay alguno que incluso considera que cuando el agrimensor presenta un trabajo con una superposición total, “el agrimensor lo hace adrede, con conocimiento de causa”.²⁸

La superposición total, antes de la entrada en vigencia de la resolución 3645/2016, traía consigo el rechazo de la solicitud de deslinde de manera tajante pues de ser aprobados estaríamos irremediablemente ante la eventual interposición de una litis sobre derechos registrados, no obstante en la actualidad los casos en que una superposición acarrea la judicialización del deslinde o la interposición en el futuro de una litis sobre derechos registrados ya se encuentra mucho más limitado en la actualidad, gracias a la mencionada resolución como hemos visto anteriormente.

²⁶ Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20144347*, 30 de julio 2014

²⁷ MONCIÓN, S.: Óp. cit., p. 529.

²⁸ IBIDEM

Tal y como hemos indicado hay escenarios en los que las superposiciones pueden ser corregidas administrativamente por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sin embargo, en otros casos, ya no es competencia del referido órgano, sino de los tribunales de jurisdicción original.

Vemos pues que si bien es cierto que las superposiciones son una causa que justifica válidamente la impugnación de trabajos de deslinde, la solución de este asunto dependerá del tipo de superposición de que se trate, pudiendo ser una cuestión que podrá ser solucionada administrativamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales o por el contrario, su solución conlleve la remisión del expediente al tribunal de jurisdicción original competente o de ser detectado una vez aprobado los trabajos conllevaría la interposición de parte del afectado de una litis sobre derechos registrados, lo cual pudiera acarrear la nulidad de uno de los deslindes en caso de que más de uno fuere aprobado con esta condición.

1.4.2. Violaciones al régimen de publicidad

Es importante destacar que existen otras razones técnicas que de igual forma justifican que haya una oposición a la aprobación de los trabajos tal y como ocurre cuando el agrimensor actuante no cumple con los requisitos establecidos para la aprobación del deslinde en relación a la convocatoria que ha debido hacerse a los interesados en el proceso, colindantes, copropietarios, así como las demás disposiciones contenidas en el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde y el Reglamento de Mensuras.

Respecto a la publicidad el Reglamento General de Mensuras Catastrales indica en su artículo 79 lo siguiente:

Una vez autorizada la operación del Deslinde o Regularización Parcelaria y previamente al inicio de los trabajos de mensuras deben cumplirse los siguientes criterios de publicidad: 1) Notificación, vía alguacil, a los colindantes de la hora, día, mes y año del inicio de los trabajos de mensuras, con por lo menos diez (10) días de anticipación. Si se tratase de un deslinde con Acto de Transferencia, de igual forma deberá notificarse al vendedor y en caso de actos sucesivos de transferencia a los titulares sucesivos de los derechos; 2) Publicación en un periódico de circulación nacional y en otro de la provincia o municipio, si lo hubiere, con por lo menos diez (10) días antes de dar inicio a los trabajos de mensura; 3) Comunicación con el mismo tiempo de la publicación a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales; 4) Colocación de un aviso frente al inmueble objeto de mensura para Deslinde o

Regularización Parcelaria con el siguiente contenido: “AVISO: Este inmueble está siendo objeto de una mensura para deslinde o regularización parcelaria. Para cualquier información o reclamación dirigirse al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original o a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente”. En dicho aviso deberá indicarse el número del expediente, nombre del propietario, dirección, teléfono y contacto, vía electrónica, del agrimensor”.

En ese sentido se ha pronunciado nuestra Suprema Corte de Justicia en reiteradas ocasiones estableciendo que “es obligación del agrimensor convocar legalmente a todos los colindantes y copropietarios del terreno a deslindar”.²⁹

Por su parte, el art. 12 específicamente del reglamento antes indicado, modificado a su vez por el Reglamento núm. 3642-2016 estipula que:

Con la finalidad de garantizar una mayor publicidad del proceso técnico del deslinde, es necesario que el mismo cumpla con la siguiente condición de publicidad: Notificación de fecha de los trabajos técnicos a los colindantes mediante acto de alguacil, dando constancia de la recepción de esta o de la negativa a recibirla, conformas las reglas procesales que rigen la materia.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones conllevará el rechazo de los trabajos, sin embargo, pudiese ser que la verificación del incumplimiento surja una vez culminada la etapa técnica o si el deslinde es judicializado en ocasión de una oposición planteada o por el contrario una vez ya emitido el certificado de título correspondiente.

Por ejemplo y antes de entrada en vigor de la Resolución núm. 3642-2016, en la etapa judicial de una solicitud de aprobación de deslinde el juez verificó el incumplimiento de las disposiciones del referido Art. 12 en los términos siguientes:

Que de conformidad con el artículo 12 del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde (...); Que el agrimensor contratista, MAP, en aras de darle cumplimiento al artículo antes indicado publicó en el Boletín de Publicaciones Legales, de fecha 11 de diciembre del 2013, el aviso de mensura requerido; Que las medidas de publicidad previstas para el procedimiento de deslinde están llamadas a hacer de público conocimiento la realización del trabajo cuya aprobación se persigue, de tal suerte que todos los copropietarios de la parcela, acreedores inscritos e interesados puedan acudir oportunamente ante el Tribunal a presentar

²⁹ Tercera Cámara de la Suprema Corte de Justicia: *Sentencia 24, B.J. 1149*, 23 de agosto del 2006.

*sus reparos; Que el Boletín de Publicaciones Judiciales es un medio dirigido a un público específico y limitado por lo tanto, si bien este pudiera servir de publicidad complementaria, a juicio de este Tribunal, no satisface los requisitos de la ley en tanto que no constituye un medio de publicidad masivo capaz de cumplir el fin perseguido con la medida esto es, hacer del conocimiento de los interesados la existencia del deslinde. Que con esta exigencia, que no puede considerarse como una mera formalidad, pues ella constituye en sí misma un mecanismo de garantía del debido proceso, el legislador persigue dar a conocer a las partes y terceros interesados la realización de los trabajos de mensura, de tal suerte que estos puedan acudir oportunamente ante el Tribunal todo ello, en el entendido de que esta operación puede conducir a la creación, modificación o extinción de una situación jurídica por demás, vinculada al derecho de propiedad inmobiliario; Que en ese escenario, la falta de cumplimiento o el cumplimiento atrofiado de esta medida no puede ser pasado por alto por el juzgador pues ello trae aparejado una violación al debido proceso y al derecho de defensa de aquellos que pudieran resultar perjudicados por los trabajos precariamente publicitados.*³⁰

En otro orden, el agrimensor contratista está obligado “además de citar a los colindantes o copropietarios, levantar un acta en la que recoja las diferentes opiniones y reclamos, quejas u observaciones, así como los demás requisitos exigidos por el Reglamento General de Mensuras Catastrales”.³¹

En ese sentido, el incumplimiento de cualquier medida de publicidad ya es sabido que conllevara el rechazo del expediente, sin embargo, si el incumplimiento de las medidas se sostiene sobre la falsedad de documentos entendemos que ello deberá ser dirimido en el tribunal, pues es quien deberá verificar si ciertamente existió dicho incumplimiento o no conforme las pruebas que reposen en el expediente y sean aportadas por las partes en controversia.

1.4.3 Errores en la individualización del objeto y de los sujetos

También pudiere ocurrir que el agrimensor haya cometido errores al realizar el plano que luego es aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sin que el órgano advierta tales errores, los cuales incluyen, por ejemplo, la correcta identificación de algún

³⁰ Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20150953*, 26 de febrero del 2015

³¹ SANTANA POLANCO, V.: Óp. cit., p. 532

colindante o también la indicación de una pared del inmueble objeto de los trabajos como propia cuando el opositor entiende que es medianera.

En el escenario planteado el oponente una vez se percata de la situación bien podría presentar su reparo en la Dirección Regional de Mensuras y este órgano de considerarlo oportuno remitir el expediente al tribunal a fin de que este justifique en ese escenario inclusive el sustento de su impugnación, no obstante, sus objeciones y reparo no impedirán la ejecución del deslinde, si así lo entiende pertinente el órgano técnico a cargo. Cuestión sí, que pudiere generar la interposición de una litis sobre derechos registrados.

A pesar de lo anterior, en la cotidianidad estos casos se resuelven, al no tratarse de problemas técnicos de gran envergadura, en la misma etapa técnica del proceso, actuando conforme las disposiciones del Reglamento de Mensuras Catastrales y del Reglamento sobre Soluciones de Mensuras Superpuestas.

1.4.4. Causas de derecho que justifican la litigiosidad del deslinde

Si bien antes agotamos la impugnación que es realizada por cuestiones técnicas, a continuación, abordaremos los aspectos de derecho que pudieren justificar que el proceso de deslinde mute en litigioso. Existen diversas causas que conllevan, a una parte o aquel que no lo sea pero que demuestre un interés legítimo, a oponerse a que un determinado deslinde sea aprobado.

Es preciso resaltar que el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario establece que el sistema de publicidad inmobiliario de nuestro país se implementa sobre la base de diversos criterios, entre los que se encuentra la especialidad, “que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”.

En vista de ello, el inmueble objeto del deslinde, el cual se pretende individualizar y determinar su ubicación, deberá cumplir con el principio de especialidad que rige nuestro sistema inmobiliario, esto es, que sea correctamente verificado el inmueble de que se trata, con sus correspondientes atributos y el verdadero titular de este.

Sin embargo, es posible que ocurra que, en un proceso de deslinde en particular, no se cumpla con todo lo que abarca el principio al que hemos hecho alusión y obligue válidamente a un tercero a oponerse a la aprobación de los trabajos realizados.

Con relación a los requisitos ineludibles para el deslinde es necesario, en primer lugar, que “existan derechos inmobiliarios (...) debidamente registrados”³². Sin embargo, estos derechos no necesariamente tendrán que estar registrados a favor de aquel que solicita la aprobación puesto que puede surgir otro escenario y es que la aprobación del deslinde sea solicitada juntamente con la ejecución de una transferencia derivada de un acto de venta.

En esas atenciones, será responsabilidad del registrador de títulos en su función calificadora quien deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos de forma necesarios para que el acto de venta cuya ejecución se pretende puedan servir de base a un nuevo asiento registral, o en su defecto si el deslinde ha sido judicializado, el tribunal. Sin embargo, la oposición formulada por la contraparte también podría estar fundamentada en una cuestión relacionada con el contrato de venta en cuestión, tal y como analizaremos más adelante.

En ese orden de ideas, uno de los posibles motivos que justifican la oposición, pudiera tratarse de un cuestionamiento al derecho de propiedad relacionado con el inmueble donde fueron realizados los trabajos, una objeción que constriñe al órgano especializado a remitir el expediente al tribunal competente.

En esa tesitura ha sido justamente una controversia en torno al derecho de propiedad del vendedor de la parte solicitante que generó un litigio en el curso de un deslinde llevado a cabo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, pronunciándose el juez apoderado de la manera siguiente,

Que por efecto de la venta intervenida entre R.T y el Estado Dominicano en fecha 23 de julio del 1978, este último no podía disponer del inmueble a favor del señor S.C en fecha 24 de enero del 2007 más aun para entonces, se habían suscrito también actos posteriores que regularizaban el traspaso de los derechos adquiridos por el señor R.T a favor de la señora L.R.T con la participación de Bienes Nacionales. Que, a pesar de no haber sido registrado, entre las partes suscribientes (Estado Dominicano y R.T.C) la venta fue perfecta entre ellos desde el momento en que hubo acuerdo en cuanto a la cosa y el precio convenido, de tal suerte que se produjo el principal efecto de la convención desde entonces, esto es, transferir el derecho de propiedad. Así las cosas, el inmueble vendido salió del patrimonio del vendedor, no

³² CIPRIÁN, Rafael: *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo, Editora Alfa y Omega, 2009, p. 753.

*pudiendo este consentir nuevos actos de disposición que afectasen el mismo inmueble;*³³

Tal y como comprobamos del análisis de la decisión arriba indicada, en este caso en particular el opositor había adquirido el inmueble objeto del deslinde con anterioridad al solicitante, por lo que, al momento en que se solicitó la aprobación de los trabajos de deslinde éste no tenía derecho de propiedad alguno sobre el inmueble en cuestión puesto que su causante, Estado Dominicano, ya había transferido el derecho y el acto de venta que suscribió con el referido solicitante lo hizo sin tener la titularidad del inmueble de que se trata.

Por otro lado, la impugnación a los trabajos también podría justificarse en un inconveniente respecto de la posesión. En ese sentido indica el autor Víctor Polanco que “la obligación principal del agrimensor en estos trabajos es la de respetar las ocupaciones de los copropietarios (...) debiendo el agrimensor obtener por parte de los colindantes o codueños la manifestación de conformidad con los trabajos”³⁴. No obstante, reiteramos que conforme el ya mencionado reglamento de Mensuras Catastrales las oposiciones no generan el rechazo del deslinde.

Es por ello la importancia de la posesión en lo que a este tema se refiere, sobre todo tomando en consideración que los inmuebles que son sometidos al proceso de deslinde son porciones de parcela, denominándose así “al inmueble objeto de un derecho de propiedad o copropiedad registrado sólo en los Registros de Títulos y sustentado en una Constancia Anotada, cuyas dimensiones geométricas, ubicación y designación catastral individual no han sido determinadas mediante un acto de levantamiento parcelario, ni ha sido verificada su existencia real en el terreno”.³⁵

De lo anterior es preciso establecer que tratándose de un inmueble que no ha sido objeto de una ubicación precisa, se deberá tomar en consideración la posesión que tenga el solicitante sobre el inmueble a deslindar, a fin de establecer que ciertamente el deslinde fue hecho en los

³³ Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20133893*, 23 de agosto del 2013.

³⁴ SANTANA POLANCO, V.: *Óp. cit.*, p. 533.

³⁵ Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Resolución No. 517-2007. Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas*, del 12 de julio del 2007, art. 8, inciso c.

límites donde éste ha fomentado su posesión y no, por el contrario, que los trabajos fueron realizados en terrenos poseídos por un copropietario del inmueble, toda vez que en este escenario el litigio es inminente.

En el escenario de que el oponente fundamente su negativa a la aprobación del deslinde sobre la base de que es copropietario del inmueble y el deslinde fue realizado sin tomar en cuenta su posesión, la Suprema Corte de Justicia ha establecido “la obligación de los agrimensores a respetar las ocupaciones que en el terreno tengan los codueños”³⁶, es decir, que dentro de los deberes del agrimensor actuante está el determinar que ciertamente el inmueble objeto del deslinde esté siendo ocupado por el propio solicitante o en su defecto por un tercero autorizado por éste.

Por otro lado, si bien es cierto que el agrimensor deberá tomar en cuenta la posesión que sobre el inmueble en cuestión mantenga el solicitante, dicha posesión deberá ajustarse al derecho de propiedad del que sea titular, ya sea en la constancia anotada expedida a su favor o al acto de venta en que sustente su derecho, considerando que le es permitido un cierto margen de imprecisión entre el derecho y la posesión material.

De lo anterior cabe destacar lo establecido por la Resolución núm. 2454-2018, donde se especifica que “se entiende por tolerancia al máximo error admisible por un acto de levantamiento parcelario. En general, se expresa como la indeterminación planimétrica de las coordenadas de los puntos georreferenciados de forma directo o indirecta”.³⁷

En tal sentido, si bien es cierto que anteriormente el error permitido en las diferencias de superficie era de un 5% entre la posesión y el derecho, en la actualidad se siguen unas ecuaciones matemáticas cuya diferencia permitida dependerá del metraje del inmueble a deslindar, pues a mayor metraje menor porcentaje de variación será permitido, tal y como se establece en el artículo 125 del referido reglamento de mensuras catastrales.

En vista de ello, si bien es cierto que la propia legislación autoriza una cierta variación entre la posesión y el derecho, mal podría el agrimensor actuante o el solicitante abusar de

³⁶ SANTANA POLANCO, V.: Óp. cit., p. 532.

³⁷ Resolución No. 2454-2018: Óp. cit., art. 120.

dicha normativa debido a que con ello pudiera ser violado el derecho de propiedad de un colindante o copropietario causando en consecuencia que éste impugne el deslinde.

Lo anterior a consecuencia de que, aun el agrimensor presentare los trabajos acogándose a la disposición en cuestión, si no ha sido respetada la posesión y los límites materiales del inmueble se pudiere incurrir en un detrimento del derecho de propiedad de algún colindante, por lo que, entendemos que, a pesar de la permisión, deberá siempre ser tomada en cuenta la posesión que cada una de las partes envueltas en el asunto mantenga.

Al respecto el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en ocasión a un proceso de deslinde litigioso ha establecido que,

*producto de esta aprobación y de las intervenciones que desde el primer momento se ha suscitado, fue ordenada la realización de una inspección cuyo resultado ya fue transcrito y que arrojó que las parcelas resultantes de estos trabajos se superponen unas con otras. Además, durante la instrucción del proceso resultó evidente que los inmuebles deslindados se encuentran ocupados por terceros que alegan la titularidad de estos derechos fundados en diversos actos y contratos. En estas condiciones resulta imposible la aprobación solicitada y haciendo acopio de lo pedido tanto por el solicitante como por los intervinientes, decidimos rechazar la petición de aprobación y ordenar la cancelación de las designaciones posiciones otorgadas producto de la aprobación en mensuras*³⁸

A raíz de lo anterior es prudente destacar que en ese caso vemos como, entre otras cosas, el rechazo del deslinde se debió a la posesión, en tanto que el solicitante no mantenía la posesión del inmueble deslindado y la misma se encontraba en manos de terceros, quienes demostraron no ser simples intrusos, sino que habían adquirido a su vez el derecho de propiedad sobre el inmueble de que se trata fundamentado en contratos de venta suscritos con el titular del derecho de propiedad.

Por tanto, debemos precisar que en los deslindes litigiosos, tal y como ocurrió en el escenario antes descrito, cualquiera que sea el fundamento de la oposición presentada, corresponde a la parte adversa demostrar los alegatos en que basa su oposición, es decir, es quien deberá probar en qué le afecta o perjudica la aprobación de los trabajos, todo ello

³⁸ Quinta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20150354*, 23 de enero del 2015.

tomando en consideración lo dispuesto en el principio consagrado en el art. 1315 de nuestro Código Civil al cual hemos hecho alusión anteriormente.

1.5. Poderes del juez en el deslinde litigioso

Tal y como hemos señalado en otra parte de nuestro estudio, el deslinde al momento en que se torna litigioso se trata de una verdadera “litis sobre derechos registrados”³⁹. Que en ese sentido entendemos en principio que los poderes del juez en un deslinde litigioso se equiparan a las mismas facultades que éste posee en las litis sobre derechos registrados.

En esas atenciones el juez en estos casos deberá tener un “papel en la instrucción sumamente pasivo”⁴⁰, debiendo ser las partes envueltas en el asunto quienes, desde el momento en que el proceso muta en litigioso lo impulsen, a pesar de que el Tribunal no haya sido apoderado de la forma habitual en que es apoderado con las litis sobre derechos registrados, en tanto que el apoderamiento lo hace un órgano de esta jurisdicción, a saber: la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, tal y como analizamos en párrafos anteriores.

En vista de ello, tal y como acontece en las litis sobre derechos registrados “corresponde a las partes probar los hechos y actos sobre los cuales fundamentan su demanda y que puedan servir de base para esclarecer el caso del cual se encuentra apoderado el Tribunal”⁴¹, es decir, que le concierne al oponente probar las fundamentaciones de su oposición y al solicitante que el deslinde realizado cumple con todos los requerimientos exigidos por la legislación vigente para su aprobación.

Sin embargo, aun encontrándonos en un proceso que se caracteriza por el papel pasivo del juez, nada impide que una vez apoderado del caso, ordene las medidas de instrucción que entienda pertinentes para la mejor solución del asunto, por ejemplo, ordenar inspecciones de oficio a cargo del órgano técnico de la jurisdicción esto es la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puesto que se trata de un proceso con cuestiones meramente técnicas donde en

³⁹ SANTANA POLANCO, V.: Óp. cit., p. 535.

⁴⁰ IBIDEM, p. 256.

⁴¹ IBIDEM

ocasiones se hace necesario el auxilio de peritos experimentados en la materia, en caso de que no haya sido remitido el expediente con este informe, previamente.

En ese sentido el artículo 87 del Reglamento de los Tribunales de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original establece que “a petición de parte o de oficio, el Juez o Tribunal, podrá ordenar durante la audiencia de sometimiento de pruebas la realización de cualquier peritaje o cualquier otra medida de instrucción que estime necesario para el esclarecimiento del caso”.

De igual forma, las potestades del juez que le otorga el propio texto legal antes indicado se equiparan con las que se establecen en el derecho común. El Código de Procedimiento Civil, dispone en su artículo 87 que: “el juez que realiza el informativo puede de oficio o a requerimiento de las partes, convocar u oír cualquier persona cuya audición le parezca útil al esclarecimiento de la verdad”. Igualmente, en relación con los informativos el artículo 87 de la Ley 834-78 establece que “el juez que realiza el informativo puede de oficio o a requerimiento de las partes, convocar u oír cualquier persona cuya audición le parezca útil al esclarecimiento de verdad”.

También estas potestades han quedado establecidas en el artículo 100 de ese mismo código donde se estipula que: “el juez podrá en la audiencia, o en su despacho, así como en cualquier lugar, en ocasión de la ejecución de una medida de instrucción, oír inmediatamente a las personas cuya audición le parezca útil al esclarecimiento de la verdad”.

Asimismo, en lo que a la inspección de lugares se refiere el artículo 295 del Código de Procedimiento Civil afirma que “cuando ocurra un caso en que el tribunal lo crea necesario, podrá ordenar que uno de los jueces se transporte a los lugares (...)”.

Por igual nuestra Suprema Corte de Justicia se ha referido en ese mismo sentido exponiendo que “esta norma otorga amplias facultades a los jueces para la administración de las medidas de instrucción que consideren necesarias para establecer los hechos de la causa;

que lo expuesto anteriormente se pone de manifiesto en diversas de sus disposiciones, por ejemplo, el artículo 87 (...) mientras que el artículo 100 (...).⁴²

A pesar de todo anterior, existen autores que entienden las medidas de instrucción en materia inmobiliaria deberían ser ordenadas a pedimento de partes porque

*el papel activo del juez o de los jueces, según sea en Jurisdicción Original o en el Tribunal Superior de Tierras, cesó tan pronto concluyó el saneamiento, cada parte tendrá que emplearse a fondo en la obtención y depósito de las pruebas que hará valer. La prueba que no aporten las partes, el Tribunal no podrá suplirla ni perseguirla de oficio.*⁴³

En ese mismo orden establece el autor Rafael Ciprián que “en principio el juez o jueces apoderados no pueden ordenar ninguna medida de instrucción que las partes no le hayan solicitado formalmente (...) el juez o jueces son terceros imparciales, árbitros, no pueden beneficiar a una de las partes en perjuicio de la otra (...) esto sería violar el principio de imparcialidad.”⁴⁴

Contrario a la opinión del magistrado Ciprian, en definitiva, entendemos que siendo el deslinde litigioso una verdadera litis sobre derechos registrados, entre los poderes del juez le está permitido, tanto por la normativa inmobiliaria, como por la de derecho común supletoria en esta materia y la jurisprudencia constante de nuestra Suprema Corte de Justicia, ordenar las medidas de instrucción que entienda pertinentes para la mejor solución del asunto del cual se encuentra apoderado.

En los casos de deslinde, tal y como vimos al comienzo de este capítulo, nada le impide al Tribunal solicitar directamente a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales la realización de un informe en aras de verificar si realmente el inmueble adolece de los vicios técnicos invocados por el oponente para que sea dicho órgano quien emita un informe final con sus propias conclusiones.

⁴² SUPREMA CORTE DE JUSTICIA: *Sentencia del 10 de septiembre de 2014*. [En línea] Poder Judicial, disponible: 4 de noviembre de 2015 http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/sentencias_destacadas/SD_sentencia_civil_del_10_de_septiembre_de_2014.pdf

⁴³ CIPRIAN, R.: Op. cit., p.446.

⁴⁴ IBIDEM, p. 804

En consecuencia, el juez podrá ordenar de oficio la realización de todas aquellas medidas de instrucción que entienda pertinentes en aras de esclarecer el caso del cual se encuentra apoderado, como en el caso del deslinde que tratándose de cuestiones técnicas que no son conocidas totalmente por el juez, podrá apoyarse del órgano idóneo para ello como lo es la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

1.6 Consecuencias derivadas de la impugnación de un proceso de deslinde

Cuando los trabajos de deslinde han sido impugnados, el juez, luego de verificar la calidad y el interés de aquel que pretende la impugnación, podrá atender a la oposición presentada y en consecuencia proceder a no acoger la solicitud de aprobación de los trabajos de deslinde.

Dicho esto, al momento en que el juez rechaza la aprobación de los trabajos que le fueron sometidos para su aprobación informa de lo acontecido a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente y ordena a dicho órgano la revocación de la designación catastral otorgada al inmueble objeto de la solicitud.

En caso de que sea un error subsanable podrá ser sometido nuevamente por el solicitante la petición de aprobación del deslinde, escenario en el que el órgano técnico competente le otorgará al inmueble nuevamente la designación catastral que le corresponda a sabiendas de que se trata de una designación catastral única por el nuevo sistema de mensura satelital con GPS.

Por otro lado, adentrándonos a las consecuencias procesales de la impugnación, una vez el juez de primer grado que fue apoderado de un proceso de deslinde litigioso o por alguna de las razones que le permiten al órgano técnico judicializar el deslinde y dicho tribunal decide en relación con una solicitud de aprobación de trabajos, se abren diversos escenarios cuyo análisis reviste de gran importancia.

En principio quien tiene la facultad de solicitar la aprobación de los trabajos de deslinde es el titular del derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de éste. En este primer escenario y sin que la etapa técnica transcurra con ningún inconveniente, el expediente es remitido al registrador de títulos para que proceda con la emisión del certificado de título correspondiente.

No obstante, tal y como hemos visto a lo largo de este trabajo, el deslinde puede ser judicializado, cuando exista alguna oposición que afecte, principalmente, al derecho de

propiedad del solicitante. Si los trabajos son rechazados o aprobados, ya sea por razones técnicas o de derecho, algunas de las cuales hemos hecho alusión en los párrafos anteriores, tanto al solicitante como a las demás partes envueltas en el asunto, le quedan abierto los recursos, específicamente el recurso de apelación, del cual abordaremos detalladamente en el siguiente capítulo.

En un segundo escenario, aquel que ha adquirido los derechos de un inmueble no deslindado, puede perseguir el deslinde del bien adquirido como bien dispone el artículo 10, párrafo del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, vigente a la fecha, en el que se establece lo siguiente:

En caso de que los derechos de una persona están sustentados en un contrato de transferencia de derechos amparados en Constancias Anotadas, anterior a la entrada en vigor del presente Reglamento, el adquirente puede iniciar el proceso de deslinde por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente, presentando la documentación propia del deslinde, así como copia del documento de transferencia. Dicha copia debe estar acompañada de una Certificación de Estado Jurídico del inmueble en la que conste la existencia del derecho de propiedad del disponente.

Sin embargo, en el escenario anterior si el deslinde es judicializado, el juez tendrá también la facultad de comprobar el interés y la calidad del solicitante para perseguir la aprobación del deslinde, debiendo estar justificado en la presentación del documento en virtud del cual ha adquirido el derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de sus pretensiones ya que es justamente dicho documento el que permite que su solicitud sea admitida en la etapa técnica.

Anteriormente y cuando todos los deslindes pasaban por la etapa judicial, eran asiduos los casos en los que el contrato de venta no era válidamente presentado, por lo que bien podría el juez apoderado declarar inadmisibile la solicitud, ya sea a pedimento de parte o de oficio, por carecer de interés para perseguir la aprobación sin examen al fondo.

En ese sentido se pronunció la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original estableciendo,

Que, así las cosas, no habiéndose demostrado la existencia del contrato que sirve de sustento a los derechos del señor DRGH, procede que el Tribunal le declare inadmisibile en sus pretensiones, pues no fue comprobado que el mismo sea titular de derechos registrados o al menos registrables dentro del ámbito de la parcela donde

*fueron realizados los trabajos de deslinde cuya aprobación se persigue, así como tampoco ha demostrado un interés legítimo que justifique su acción en justicia (...)*⁴⁵

De igual forma, la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original compartía el criterio al que hemos hecho referencia anteriormente, de declarar inadmisibles las pretensiones del solicitante cuando siendo sustentado su derecho de propiedad en un acto de transferencia, el mismo no era aportado al Tribunal en original.⁴⁶

Otro aspecto que también motivaba la inadmisión del solicitante era cuando el derecho de propiedad no se encontraba registrado a favor del causante de éste, es decir, que aquel que figura en el acto de venta con el que el solicitante justificaba su derecho no es la misma persona que tiene la titularidad del derecho de propiedad registrado.

Al respecto el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional ha establecido que,

*Al verificar que IO, vendedor del inmueble objeto de deslinde, no posee derechos sobre la parcela y que por vía de consecuencia, la parte solicitante devenir en inadmisibles, habida cuenta, no ha presentado documentos que certifiquen la adquisición del derecho de propiedad de mano del titular, requisito esencial para que sean acogidos sus petitorios y en tales atenciones, no es posible atribuir al solicitante el interés con respecto a la aprobación que reclama y consecuentemente la mutación de los derechos de propiedad a su nombre, en tal virtud, este Tribunal entiende pertinente declarar a Eligio Antonio Rosario Núñez, inadmisibles en sus pretensiones (...)*⁴⁷

En otro escenario la solicitud puede haber sido realizada conjuntamente por el adquirente y el titular del derecho de propiedad del inmueble que se pretende deslindar, en cuyo caso el deslinde será admisible en tanto que la solicitud fue hecha por el mismo propietario, más sin embargo la transferencia quedará condicionada a la verificación del cumplimiento de los requisitos de forma del acto.

⁴⁵ Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20152595*, 26 de mayo del 2015.

⁴⁶ Cf. Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20153193*, 29 de junio del 2015.

⁴⁷ Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20152135*, 08 de mayo del 2015.

En ocasión a un caso similar al antes indicado el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional se refirió en los términos siguientes:

Que en esas circunstancias y vistas las disposiciones de los artículos 163, 165, 166, 167, 169 y 170 del Reglamento General de Mensuras Catastrales el Tribunal entiende pertinente aprobar los trabajos de deslinde hechos sobre la Parcela No. 112-A-5, del Distrito Catastral No. 02, del Distrito Nacional, de los que resultó la parcela No. 400421002134, con una superficie de 454.83 metros cuadrados, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión; Que en este caso, además de la aprobación del deslinde se pretende la transferencia de la totalidad de la parcela resultante a favor de la señora AAC; Que a la fecha de emisión de esta sentencia solo reposa en el expediente copia fotostática del Contrato de Venta, de fecha 17 de julio del 2005, intervenido entre el señor REC y la señora AAC; Que es criterio de quien preside este Tribunal que las copias fotostáticas no satisfacen en principio, las exigencias de la ley como medio de prueba, ni pueden ser admitidas como medio de prueba suficiente de la calidad invocada por el demandante, puesto que, si bien los procesos de la técnica fotográfica permiten obtener hoy día reproducciones de documentos incluso más fieles al original que las copias ordinarias, no es menos cierto que, en el estado actual de nuestro derecho, solo el original hace fe y por lo tanto, este documento deber ser reproducido todas las veces que se invoque como prueba en justicia; Que así las cosas no habiéndose demostrado la existencia del contrato que sirve de sustento a la transferencia pretendida, este Tribunal entiende rechazar las conclusiones que en ese sentido fueron presentadas por la señora AAC, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión.⁴⁸

Si bien hemos analizado casos puntuales en los que los trabajos eran comúnmente rechazados o declarados inadmisibles, es preciso destacar que actualmente el deslinde también podría ser susceptible de anulación una vez judicializado, pudiendo ser pronunciada de oficio por el juzgador o a raíz de una oposición.

Respecto a este último supuesto, la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional indicó lo siguiente:

Que en este caso se ha verificado que parte de los documentos producidos en la etapa técnica y que sirven de sustento a los trabajos cuya aprobación se persigue están viciados de falsedad en tanto que, en ellos se ha hecho constar como firmante

⁴⁸ Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20151364*, 27 de marzo del 2015

y compareciente a una persona fallecida, en consecuencia cada una de estas piezas carece de eficacia jurídica y consecuentemente ninguno de los actos que de ella se desprenden pueden ser admitidos por el Tribunal pues dada la irregularidad que les afecta estos son jurídicamente estériles; Que dadas las irregularidades antes descritas y la verificación de que en este caso al “cumplirse” con los requerimientos de publicidad se hizo uso de nombres que correspondían a personas fallecidas, el tribunal entiende procedente declarar nulo y sin valor jurídico alguno el proceso de deslinde realizado por el agrimensor JABF a requerimiento del señor JLPV, en razón de que la colindante oeste que figura en los actos producidos durante la etapa técnica a los que ya hemos hecho alusión ha fallecido hace veinte y seis años, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia (...);⁴⁹

Tal y como hemos visto los trabajos de deslinde, aun en la actualidad, una vez sean judicializados podrán ser rechazado, ser declarados inadmisibles o en su defecto anularlos, dependiendo de las circunstancias que rodeen al caso y el criterio del juez apoderado, sin embargo, estemos en un escenario o en otro, la consecuencia primaria que acarrearía la impugnación en cuanto al aspecto técnico es referente a la designación catastral de la parcela resultante de los trabajos.

Es preciso recordar que en la etapa técnica del proceso la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente le asigna al inmueble objeto de los trabajos una designación catastral conformada por doce dígitos que es la que le corresponde utilizando el método del sistema de posicionamiento global (GPS).

En ese aspecto, el Reglamento General de Mensuras Catastrales ha establecido que “una vez revisados y aprobados los trabajos, el director regional de Mensuras Catastrales otorgará la designación catastral definitiva y la incorporará a los planos, emitirá un oficio de aprobación, procederá a firmar los planos y registrará las parcelas, calificándolas como aprobadas”⁵⁰

Es decir, que en los casos en que el expediente sea enviado al Tribunal competente y no a las oficinas de Registro de Títulos, se trata de una designación catastral que si bien es definitiva en tanto que con el sistema utilizado actualmente es única para la posición del inmueble,

⁴⁹ Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia 20144922*, 29 de agosto del 2014.

⁵⁰ Resolución No. 2454-2018: Óp. cit., art. 51.

dependerá de la solución del asunto en el referido tribunal, pues podrá quedar finalmente registrada a favor del interesado, más sin embargo, también podría ser susceptible de revocación por el tribunal, por lo que en esos escenarios se trata más bien de una designación catastral provisional.

Por otro lado, las consecuencias que se derivan de la impugnación en relación con las posibilidades con que cuentan las partes para obtener el fin que pretenden, difieren en gran medida si el juez conoció el fondo del asunto y en tal sentido aprobó o rechazó el deslinde objeto de su apoderamiento o si por el contrario se limitó a anular dichos trabajos o a declarar inadmisibles al solicitante por los motivos que entendiésemos pertinentes tal y como expusimos más arriba.

En un primer escenario en que el juzgador haya conocido el fondo de la contestación las partes en pugna podrán impugnar la decisión utilizando la vía hábil para ello, esto es el recurso de apelación del cual hablaremos detalladamente en el capítulo siguiente.

Sin embargo, en el otro escenario en que el juez apoderado haya limitado su decisión a la anulación de los trabajos o a la inadmisión del demandante, se abren distintas posibilidades más allá del recurso de apelación.

Cuando el juez anula los trabajos de deslinde debido a que comprueba que en la etapa técnica éstos fueron susceptibles de un vicio insubsanable aquel que pretende la aprobación tiene la posibilidad de reintroducir nuevamente su solicitud, no por ante el Tribunal puesto que la etapa técnica fue anulada, sino por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente para que sea este órgano quien conozca nuevamente del deslinde, enmendando el vicio que provocó su anulación.

En otro orden, cuando el juez declara inadmisibles al solicitante, ya sea por falta de calidad o por falta de interés no ocurre lo mismo que en la anulación, puesto que en esta situación aquel que fuere declarado inadmisibles tiene dos posibilidades: por un lado podría interponer el recurso de apelación que ha quedado debidamente habilitado una vez dictada la decisión de primer grado o por otro lado bien pudiese introducir nuevamente su solicitud por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales con la particularidad de que en esta ocasión y ya subsanada la situación que dio origen a la inadmisión, el órgano técnico pudiese remitir el

expediente directamente a las oficinas de Registro de Títulos si ya no existe objeción alguna en la fase técnica.

En contraposición, si tomamos en cuenta las vías de recurso con que cuenta aquel que no fue parte en el proceso llevado por ante el juez de primer grado una vez judicializado el deslinde, las cosas cambian, puesto que debe ser determinada la posibilidad de éste de ejercer el recurso de apelación o de no poder ejercerlo, cuál sería el recurso hábil para este. A nuestro entender en este supuesto las consecuencias derivadas del deslinde van a depender de la naturaleza de la sentencia, esto es contradictoria.

En la actualidad aquel que no fue parte en el proceso de primer grado puede ejercer la acción de nulidad por la vía principal. De igual forma éste si se trata de un colindante que fue debidamente citado por ante el Juez de Jurisdicción Original, tiene la posibilidad de apelar la decisión, tal y como veremos en el siguiente capítulo.

Sin embargo, también ocurre que aquel que no quedó debidamente citado en primer grado, pero demuestra ser colindante o tener un interés, se le admite su recurso, tal y como ocurrió en ocasión a un proceso de deslinde llevado a cabo por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en el que para admitir el recurso se consideró lo siguiente:

*Que previo a la valoración del fondo del recurso de apelación, procede que el Tribunal se pronuncie respecto del fin de **inadmisión por falta de calidad procesal** que fuera interpuesto por la parte recurrida, quien argumenta que el recurrente no fue parte en el tribunal de jurisdicción original, por lo tanto no tiene calidad para recurrir; que en ese sentido, del estudio del expediente se evidencia: **a)** que el señor **JCF** ciertamente no compareció por a la audiencia que fuera celebrada en fecha 19 de septiembre del año 2012, ya que mediante acto de alguacil No. 1976-2012 de fecha 13 de agosto del 2012 sólo fue citado el Estado Dominicano en su alegada calidad de único colindante; **b)** conforme se evidencia en el expediente, conforme el acuse de recibo de fecha 26 de octubre del año 2012, por ante la secretaría general, dicho recurrente intervino en el proceso antes de fallarse el caso en Tribunal de Jurisdicción Original, exponiendo la situación a la jueza apoderada, instancia que no fue tomada en cuenta ni para reabrir los debates ni para excluirla del expediente; **c)** lo que alega el recurrente es la calidad de afectado por ser colindante y además por ser dueño de parte de los terrenos objeto de este deslinde, calidad que en sí nadie le ha negado; que en virtud de lo anterior, al tratarse de un procedimiento de deslinde, somos de criterio que el recurrente tiene calidad procesal para recurrir la sentencia que entiende le afecta ya que no se le opuso el procedimiento de deslinde*

en cuanto a su publicidad por cuanto no fue puesto en el plano como colindante, por demás, en cuanto a derecho se refiere, la parte capital del artículo 130 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que a fin de depurar los derechos amparados en constancias anotadas pueden aplicarse los principios y características del proceso de saneamiento, lo cual debe leerse en dos vertientes: 1) el papel activo que tienen los jueces en esta materia para buscar la verdad; 2) el derecho que tiene todo aquél que se entienda perjudicado de intervenir en el proceso siempre que entienda se le violentan derechos, incluyendo apelar aunque tenido la oportunidad de concurrir por ante el tribunal de primer grado; que en virtud de todo lo anterior, procede rechazar el fin de inadmisión y declarar el recurso regular en cuanto a la forma y proceder a su análisis de fondo.⁵¹

Vemos pues que las consecuencias que se derivan de la impugnación dependerán grosso modo de si el juez ha tocado o no el fondo del asunto, más, sin embargo, también se deberá tomar en consideración lo relacionado a las partes involucradas en el proceso en aras de determinar de igual forma quienes son aquellos que tendrán la posibilidad de ejercer las vías habilitadas para modificar la decisión dictada.

Tal y como vimos en la práctica existe una coexistencia de acciones que puede incoar el perjudicado con una decisión de deslinde, por ejemplo: aquel que no fue parte en el proceso de primer grado cuando existía la etapa judicial, por un lado se le está admitiendo el recurso de apelación, y por otro se le permite incoar una acción principal en nulidad, cuestión que forma parte del eje central de este trabajo y que abordaremos detalladamente en los capítulos siguientes, por tratarse, a nuestro entender, de una situación procesal que no debe ser permitida, puesto que deberá regularse con claridad qué vía podrá incoar aquel que no fue parte en el proceso.

Actualmente y luego de la entrada en vigor de la resolución No. 3642-2016, los deslindes tienen dos fases, como mencionábamos, la etapa técnica y la registral, puesto que la judicial se encuentra supeditada a que exista una contestación especialmente sobre el derecho de propiedad del inmueble objeto de solicitud. En ese sentido, aquel que luego de la aprobación y emisión del certificado de título encuentre lacerado su derecho de propiedad por el deslinde aprobado únicamente tiene a su disposición la interposición de una litis principal en nulidad de deslinde, la cual no tiene plazo alguno para ser interpuesto.

⁵¹ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central: *Sentencia 20151848*, 29 de abril del 2015

No obstante, los deslindes que fueron aprobados antes de la entrada en vigor de la referida resolución fueron aprobados mediante una decisión judicial que permite al tercero afectado de dicha aprobación además de incoar una litis principal en nulidad interponer un recurso de tercería, el cual a su vez tiene un plazo determinado para ser interpuesto. Así las cosas, veremos a continuación el escenario idóneo para ejercer la acción de la justicia por aquel que ha visto afectado su derecho de propiedad por un proceso de deslinde aprobado.

CAPITULO II: LA IMPUGNACIÓN DEL DESLINDE UNA VEZ DICTADA LA DECISIÓN DE PRIMER GRADO ANTES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA RESOLUCIÓN NUM. 3642-2016.

En principio, “la única vía que el derecho pone a disposición de la parte perjudicada por la sentencia es el ejercicio de un recurso. Cuando han transcurrido los plazos impartidos para recurrir contra la sentencia, ésta viene a ser inatacable, irrevocable, no obstante, los vicios (...) con que pueda hallarse afectada”⁵²

El recurso ordinario por excelencia para aquel perjudicado por una decisión lo es el recurso de apelación, el cual constituye “la más importante, usual y eficaz de las vías de recurso (...) por regla general, se presume abierto contra toda sentencia”.⁵³

2.1. El recurso de apelación

Con relación al recurso de apelación la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario ha establecido que “es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de jurisdicción original”.⁵⁴

El proyecto del Código de Procedimiento Civil de 2010 igualmente define este recurso en su art. 566 indicando que “la apelación es el recurso previsto en beneficio de la parte perjudicada con una sentencia, con el objeto de hacer examinar nuevamente el proceso por la jurisdicción inmediatamente superior y hacer reformar, revocar o anular la sentencia”.

El profesor y magistrado, Edynson Alarcón se remonta al derecho romano y refiere que el recurso objeto de nuestro estudio surge para “quien tuviera quejas u objeciones sobre la

⁵² TAVÁRES HIJO, Froilán: *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano (volumen 3)* .Los Recursos Santo Domingo, Editora Centenario, 1996, p. 2

⁵³ ESTÉVEZ LAVANDIER, Napoleón: *La apelación civil dominicana*. Santo Domingo, Editora Corripio, 2015, p. 257

⁵⁴ Ley 108-05: Óp. Cit., art. 79

decisión de un magistrado, estaba en el derecho de demandar la intervención de una instancia superior con el poder de vetarla, anularla o reemplazarla por otra nueva”.⁵⁵

El magistrado Napoleón Estévez define este recurso como

*la vía ordinaria de derecho común por la cual la parte que se considera lesionada por la decisión rendida por el tribunal de primer grado lleva el proceso y la sentencia, o ciertos puntos de ella, ante un nuevo tribunal, generalmente distinto y de grado jerárquico (...) con competencia para volver a conocer de las pretensiones de las partes, con el fin de obtener la revocación o la reformación, total o parcial, de la sentencia impugnada que se estima errónea en la interpretación o aplicación del derecho*⁵⁶

En palabras del jurista Santana Polanco el recurso de apelación es

*una figura jurídica prevista en la Ley de Registro Inmobiliario y el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, mediante la cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal de Jurisdicción Original, intentada por la acción directa de una de las partes y el procedimiento se sigue teniendo como base los agravios de esa parte perjudicada por la decisión del juez de Jurisdicción Original*⁵⁷

El autor Froilán Tavares indica en relación con este recurso que “la apelación es el recurso que interpone la parte que se considera lesionada por una sentencia pronunciada en primer grado de jurisdicción ante un tribunal de segundo grado, en solicitud de que la sentencia contra la cual recurre sea reformada o revocada”⁵⁸.

Por su parte, el profesor y magistrado Ciprián establece que se trata de una vía de derecho ejercida contra las decisiones que son dictadas por los jueces de Jurisdicción Original y que el

⁵⁵ ALARCÓN, Edynson: *Los recursos del procedimiento civil*. Santo Domingo, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, 2006, p. 33

⁵⁶ ESTÉVEZ LAVANDIER, N: Óp. cit., p. 3

⁵⁷ SANTANA POLANCO, V.: Óp. cit., p. 383.

⁵⁸ TAVARES, F.: Óp. cit., p. 33

mismo no difiere grandemente del recurso de apelación que es ejercido por ante la jurisdicción ordinaria.⁵⁹

En ese mismo orden dicho autor la define como,

*la vía de derecho que ejerce la persona que no está conforme con una sentencia dictada por un tribunal inferior o de primera instancia ante otro superior o Corte de Apelación. En la jurisdicción inmobiliaria (...) es ejercido por ante el Tribunal Superior de Tierras por toda persona que haya sido parte en el proceso y que no esté de acuerdo con una decisión (...) se entiende que la parte recurrente se considera afectada por la sentencia impugnada”.*⁶⁰

Está claro que el recurso de apelación es la vía abierta que tiene aquel que resultó perjudicado con una sentencia para que un tribunal de mayor jerarquía al que juzgó el asunto modifique o revoque la decisión que le afectó; sin embargo, existen dos condiciones esenciales para que dicho recurso sea admitido.

En ese orden la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, ha especificado que “puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso debería decir en primer grado y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso”.⁶¹ Condiciones sobre la que abundaremos en los párrafos posteriores.

En relación con la forma en que debe ser interpuesto el recurso objeto de nuestro estudio la misma ley 108-05 en su artículo 80, párrafo I ha indicado que “el recurso de apelación se interpone ante la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, mediante declaración por escrito motivado, ya sea personalmente, o mediante apoderado, aunque se requiere el ministerio de abogado. Este recurso se notificará a la contraparte, en caso de que la hubiere, en un plazo de diez (10) días”.

⁵⁹ Cf. CIPRIAN, R.: Óp. cit., p.495

⁶⁰ IBIDEM, p. 497

⁶¹ Ley 108-05: Op. Cit., art. 80, párrafo II.

Los requerimientos que deberá contener la instancia del recurso serán los mismos requerimientos establecidos para las instancias introductorias interpuestas por ante el Juez de Jurisdicción Original o el Coordinador de los Tribunales de Jurisdicción Original, en aquellos tribunales divididos por salas debes tener presente que de la demanda se apodera al tribunal, o sea, a la jurisdicción. nunca a una sala ni al juez coordinador. Este sólo reparte las demandas. De esta manera ha quedado contemplado en el artículo 40 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original al que hemos hecho mención anteriormente.

Asimismo, nuestra legislación específica la suerte que podrá tener el recurso de apelación que sea interpuesto. En ese sentido se indica que: “el Tribunal Superior de Tierras que conoce el recurso de apelación podrá declarar bueno y válido el mismo, o rechazarlo, parcial o totalmente, tanto en la forma como el fondo (...); Como consecuencia de un recurso de apelación contra una decisión jurisdiccional podrá disponer la confirmación de esta o su modificación parcial o total.”⁶²

En cuanto a los efectos que produce el recurso de apelación éste tiene dos efectos principales, suspensivo y devolutivo.

En ese sentido el artículo el Código de Procedimiento Civil ha contemplado que “tienen efecto suspensivo las apelaciones de las sentencias definitivas o interlocutorias que, en los casos autorizados, no se declaren con ejecución provisional”.⁶³

Con relación al efecto devolutivo, en lo que a materia de tierras se refiere, ha recobrado una mayor importancia luego de la entrada en vigor de la ley 108-05 toda vez que con anterioridad a ello el recurso de apelación no tenía un efecto devolutivo en sí. El efecto del recurso de apelación siempre ha sido ese, de otra forma no será recurso de apelación puesto que el Tribunal Superior de Tierras “solo conocía de los agravios que le produce la sentencia impugnada y no sobre la demanda inicial”.⁶⁴ Esto así puesto que en la práctica el Tribunal Superior de Tierras no estilaba a conocer el fondo del asunto, sino que cuando así lo entendía pertinente, ordenaba la celebración de un nuevo juicio para que fuese pues otro Tribunal de

⁶² Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original: Óp. cit., arts. 195 y 196

⁶³ Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, art. 457

⁶⁴ SANTANA POLANCO, V.: Óp. cit., p. 398

Jurisdicción Original el que conociera del caso y lo fallase como si fuere la primera vez, todo ello basado en la facultad que le otorgaba el art. 122 de la ley 1542 de Registro de Tierras al Tribunal Superior de Tierras para ordenar la celebración de un nuevo juicio.

En lo que al derecho común se refiere, aplicable de manera supletoria en la materia que nos ocupa conforme lo dispuesto en el principio VIII de la ley 108-05, la apelación tiene entre sus atributos “el de producir, en consonancia con sus tendencias de reformatión, la apertura de una instancia nueva, no ligada ni supeditada al enfoque que se diera del caso en primer grado. Fallado el fondo en primera instancia, más que apoderar a los jueces de la alza de la decisión recurrida, se les defiende el proceso en su universo y muy en especial la demanda introductiva de instancia”.⁶⁵

Tomando en consideración entonces lo que ocurre en el derecho común, observamos pues como el Tribunal Superior de Tierras al momento en que esté conociendo del recurso no podrá limitarse únicamente a los agravios de la sentencia impugnada como ocurría anteriormente haciendo caso omiso a la demanda inicial, sino que desde que sea apoderado del recurso de apelación, por el efecto devolutivo del mismo, deberá estatuir sobre la demanda inicial, ya sea acogiéndola o rechazándola”.⁶⁶

En otro orden, y adentrándonos al tema que nos ocupa, se hace importante determinar, en cuáles casos, si los hubiera, una decisión dictada por un Tribunal de Jurisdicción Original en el que se haya aprobado, rechazado, anulado o declarado inadmisibles al solicitante u oponente, pudiese ser objeto de recurso de apelación, y de ser así, quien o quienes podrán interponer el mismo.

Tal y como hemos visto nuestra legislación vigente abarca el tema del recurso de apelación de manera muy general puesto que se limita a afirmar que dicho recurso podrá ser incoado en contra de una decisión emanada por el juez de Jurisdicción Original, por cualquiera que haya sido parte en el proceso, sin embargo, es preciso determinar si ciertamente es este recurso la vía idónea para impugnar la sentencia de primer grado en los casos de deslinde conocidos antes de la entrada en vigencia de la referida Resolución núm. 3642-2016.

⁶⁵ ALARCÓN, E: Óp. cit., p. 47

⁶⁶ Cf. IBIDEM, p. 48

Para establecer esto es preciso determinar, en primer lugar, la naturaleza de esta decisión.

2.1.1 Naturaleza de la sentencia de deslinde

Justamente para determinar la vía idónea para impugnar el deslinde una vez dictada la decisión de primer grado, es preciso adentrarnos en la naturaleza de esta sentencia, toda vez que a partir de ello dependerá cual sería, procesalmente hablando, la forma correcta y apegada a los lineamientos procesales para objetar un deslinde en el caso de cada uno de los sujetos involucrados en éste.

En palabras del autor Froilán Tavares la sentencia se distingue de los actos de administración judicial en su forma de impugnarla, ya que en este último escenario se permite una acción principal que tiende a anularla o revocarla y en el caso de la primera la única vía es en el ejercicio de los recursos establecidos en nuestro ordenamiento.⁶⁷

Por esos motivos se hace imprescindible determinar la naturaleza de este tipo de sentencias, y así establecer si estamos ante un acto de administración judicial o si por el contrario, estamos frente a una verdadera sentencia, ya que de ello dependerá la forma en que puede ser impugnada, ya que es al legislador a quien le corresponde establecer las vías con las que cuentan los interesados en estos casos. En primer lugar, es importante comprobar en cuales casos estamos ante una verdadera sentencia y cuando ante un acto de administración judicial y, para ello conviene que primero definamos lo que es sentencia.

El profesor Henry Capitant define sentencia como la “decisión dictada por un juez”⁶⁸ y sentencia definitiva “la que decide sobre el fondo del litigio y pone fin a la instancia, de modo que en adelante el tribunal no entenderá más en el pleito”⁶⁹

⁶⁷ Cf. TAVARES, F.: Óp. cit., p. 2

⁶⁸ CAPITANT, Henry: *Vocabulario Jurídico*. Traducción de Aquiles Horacio Guaglianone. Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1978, p. 510.

⁶⁹ IBIDEM, p. 511

También la sentencia es considerada como “el acto procesal que emite el órgano jurisdiccional para decidir definitivamente un pleito o recurso”⁷⁰

Se entiende por sentencia a “la resolución judicial que se reserva para la decisión de los asuntos de superior relevancia, singularmente para decidir sobre el fondo del asunto. En cualquier caso, resolución que pone término al proceso”⁷¹

En opinión del autor Froilán Tavares “la sentencia es el acto jurisdiccional que pone fin al proceso o a una etapa del proceso (...) es una aplicación concreta del derecho objetivo a los hechos de la causa”⁷².

Según Artagnan Pérez Méndez “la sentencia es la decisión rendida para concluir un juicio o una etapa de este, a fin de responder las incidencias que se pueden presentar en el curso de la instancia. La sentencia es la respuesta del órgano jurisdiccional, cuando en ocasión del ejercicio del derecho de acción en justicia, se somete una pretensión a la consideración de un juez”⁷³

A raíz de lo anterior observamos que la palabra sentencia trae consigo automáticamente la existencia previa de una controversia, pleito o litigio, por lo que, se entiende que es el documento emanado por un juez que pone fin al diferendo existente entre las partes, sin importar que una de estas haya comparecido o no. Es decir, se trata de la decisión pronunciada por un juez después que el adversario ha sido oído, o al menos citado.⁷⁴

⁷⁰ *Enciclopedia Jurídica*. [En línea], disponible: 19 de octubre del 2015, <http://www. Enciclopedia-jurídica.biz14.com/d/sentencia/sentencia.htm>

⁷¹ ALONSO, Juan Ignacio: *Diccionario Jurídico Espasa*. Madrid, Editorial Espasa Calpe, 1999, p. 907.

⁷² TAVÁRES HIJO, Froilán: *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano (volumen 2) .La sentencia*, Santo Domingo, Editora Centenario, 2003, p. 359

⁷³ PÉREZ MÉNDEZ, Artagnan: *Procedimiento Civil (tomo I, volumen 2). La sentencia. Los recursos. Las vías ordinarias. Las vías extraordinarias. El recurso de casación. El recurso o acción de amparo*, Santo Domingo, Amigo del Hogar, 2009, p. 20

⁷⁴ TAVÁRES HIJO, Froilán: *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano (volumen 1) .La norma jurídica procesal. La organización judicial. Actos y plazos procesales. La acción en justicia. La competencia* Santo Domingo, Editora Centenario, 2003, p.38

Sin embargo, es preciso determinar aquellas decisiones emanadas por el juez en jurisdicción graciosa, es decir, los actos administrativos, diferenciándolos del caso de las sentencias, al que hemos hecho alusión.

Los actos administrativos son aquellos “mediante los cuales los órganos del Poder Judicial ejercen, fuera de todo litigio, ciertos poderes de comprobación, de recepción, de control o de tutela”⁷⁵.

Las resoluciones de carácter administrativo emanados por los tribunales son decisiones que “no tienen por objeto solucionar una controversia judicial entre partes (...) el juez sólo procede a una constatación relativa a la regularidad de una situación jurídica o a autorizar medidas conservatorias”.⁷⁶

En tal virtud, en el caso de las decisiones administrativas el juez no dirime respecto un conflicto, sino que su papel se limita a verificar la procedencia o no de lo planteado por una sola parte. En el escenario de la jurisdicción inmobiliaria existen varios procesos que son llevados a cabo por ante el Tribunal de Tierras en atribuciones graciosa, tal y como ocurre con las solicitudes de determinación de herederos y partición, desglose de documentos, corrección de error material, entre otras.

Adentrándonos en las diferencias entre las decisiones de carácter administrativo con las verdaderas sentencias es que las primeras “en principio, no son susceptibles de apelación” por lo que, para que una decisión que emane de la autoridad judicial pueda ser impugnada por la vía de los recursos debe constituir una verdadera sentencia, esto es “que resuelva una contestación entre partes.”⁷⁷

El autor Estévez Lavandier entiende respecto del tema tratado que “las decisiones, autos o resoluciones administrativas (...) no puede ser objeto de las vías de recursos ordinarios o extraordinarios, pueden, en cambio, ser objeto de una acción principal en nulidad”⁷⁸.

⁷⁵ IBÍDEM, p. 39

⁷⁶ ESTÉVEZ LAVANDIER, N: Óp. cit., p. 307

⁷⁷ IBIDEM

⁷⁸ IBIDEM, p. 308

Vemos pues que una de las principales características que poseen los actos administrativos que lo diferencia de las sentencias contradictorias es su forma de impugnarlos. En ese sentido los magistrados de la Suprema Corte de Justicia José Cruceta y Francisco Jerez precisaron las diferencias de ambas decisiones de la manera siguiente:

para una mayor comprensión del asunto es oportuno hacerse la siguiente interrogante, qué debe entenderse por jurisdicción contenciosa y graciosa. La respuesta a esta interrogante es sumamente sencilla, en esa línea discursiva es importante precisar, que por jurisdicción contenciosa, se debe entender aquella que surge para dirimir un conflicto jurídico que se origina a propósito de una controversia entre las partes, la cual tiene que ser necesariamente resuelta por el juez, a través de la función jurisdiccional que el Estado le delega; por jurisdicción graciosa, se entiende aquella en la que el juez estatuye en ausencia de litigio, se le apodera generalmente, sobre requerimiento de una parte. El derecho legislado de nuestro país no ha adoptado una definición de lo que es la jurisdicción graciosa; sin embargo, el artículo 25 del Nuevo Código de Procedimiento Civil Francés, establece que el juez estatuye en jurisdicción graciosa, cuando en ausencia de litigio, es apoderado de una demanda de la cual la ley exige, debido a la naturaleza del asunto o de la calidad del requeriente, que la misma sea sometida a su control⁷⁹

Vemos pues que tanto la doctrina como la jurisprudencia diferencian ambos asuntos desde el punto de vista del conflicto y la contradicción, lo cual acarrea como consecuencia la manera de impugnar esta decisión, en caso de que exista conflicto se abren las vías de los recursos y en caso contrario, acción principal en nulidad.

Y es que nuestra Suprema Corte de Justicia ha sido fiel en afirmar que “cuando la sentencia es un simple acto en ausencia de controversia, que no resuelve ninguna contestación (...) esa decisión solo es atacable por una acción principal en nulidad (...) las decisiones dictadas en jurisdicción graciosa no son susceptibles de recursos”.⁸⁰

En esa tesitura recalcamos nuevamente la importancia de la determinación de la naturaleza de la sentencia del deslinde, ya que como hemos visto de ello dependerá la vía idónea a ser utilizada para su impugnación, si es con la interposición de los recursos, según corresponda, o, por el contrario, mediante una acción principal en nulidad.

⁷⁹ Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia: Sentencia No. 66, 17 de julio de 2013

⁸⁰ IBIDEM

Si bien ya hemos visto la diferencia entre ambos asuntos, en el caso que nos concierne es preciso que analicemos las características del deslinde a fin de verificar su propia naturaleza.

Específicamente en el caso del deslinde, a la luz de la ley actual su naturaleza a nuestro juicio viene expresamente establecida por la propia ley 108-05, donde en su Art. 130, párrafo indica que “para los fines de aplicación de la presente ley se considera el deslinde como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente”. Párrafo que, a la fecha continua vigente, puesto que es principio general de nuestro derecho que un texto de una ley no puede ser modificado por una resolución.

Antes de la entrada en vigor de la referida resolución, eran las propias características del proceso que confirmaban esta naturaleza. Tal y como hemos visto se requería en el proceso del deslinde, en la fase judicial, la celebración de al menos una audiencia, ello fundamentado en la prerrogativa que poseen los colindantes, copropietarios y titulares de cargas y gravámenes que han debido de ser citados, de comparecer a la vista y presentar los reparos que entiendan de lugar.

Actualmente los deslindes que se llevan a cabo en el tribunal son sin lugar a duda contradictorios, pues son enviados al tribunal únicamente en los casos en que existe alguna objeción o reparo en la etapa técnica que amerite que el expediente sea remitido al mismo. No obstante, existen un sin número de sentencias que fueron emitidas antes de la entrada en vigor de la resolución 3642-2016 que son el centro de nuestro estudio en el presente capítulo.

En otro sentido, verificamos que en el quinto atendido del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde se establece que uno de los grandes desafíos del proceso de reforma llevado a cabo con la promulgación de la ley 108-05 lo constituyó el control y reducción de cartas constancias, así como también la determinación de los derechos en ellas contenidos, mediante procedimientos regidos con las debidas garantías y la seguridad jurídica, como lo sería el deslinde.

De lo anterior inferimos que desde un principio el carácter contradictorio otorgado por la propia ley al deslinde fue justamente para salvaguardar los derechos de todos aquellos interesados que pueden estar siendo afectados por el procedimiento técnico, los cuales, aunque hubieren decidido no comparecer a la etapa judicial, si la hubiere y cuando la había en todos los casos, continúan a la luz de la legislación vigente, siendo interesados y es a ellos a quien se

les debe salvaguardar sus garantías, por eso la importancia de que fueren debidamente convocados y en consecuencia formasen parte del proceso.

En los casos en que el proceso de deslinde es remitido al tribunal, por las causas que ya hemos indicado, ya aquellos que fueren notificados del proceso, son parte en el mismo, con lo cual se verifica más aun ante qué tipo de escenario nos encontramos donde la propia reglamentación es la que regula a quienes les será oponible la decisión arribada.

Concluimos pues que, tratándose el deslinde de un proceso contradictorio, la decisión que lo concluya tendrá igualmente la característica de una verdadera sentencia, con todas las consecuencias que ello acarrea y que hemos visto al comienzo de este párrafo, siendo la principal la manera en que esta decisión deberá ser atacada, que lo sería mediante la interposición de los recursos que la ley faculta, no así en virtud de una acción principal en nulidad.

Sin embargo, hemos visto que en la práctica actual aquel que se ha entendido afectado con la decisión de primer grado, ha hecho uso de las dos vías: unas veces ha incoado, un recurso de apelación, y otras una demanda principal en nulidad de deslinde ante el mismo Tribunal que aprobó el deslinde, verificándose, en unos casos su condición o no de parte en primer grado, cuestión en la que profundizaremos más adelante, A fin de determinar la vía idónea para cada circunstancia.

Es precisamente este aspecto lo que constituye uno de los ejes centrales del presente trabajo, en el entendido de que esta dualidad de posibilidades representa una verdadera contradicción en el ordenamiento, que afecta la seguridad jurídica, por cuanto permite que, una misma sentencia sea pasible de dos recursos contrapuestos entre sí, el de apelación y el de nulidad, cada uno con sus propios efectos, permitiendo, cuando se trata de una demanda en nulidad del deslinde, que al acogerse, queden fulminados los efectos de la primera decisión, en principio, con la misma validez de aquella que acogió los trabajos, permaneciendo ambas en el ordenamiento, encontrándonos frente a una irracionalidad procesal.

De lo anterior deviene justamente uno de los ejes centrales del presente trabajo, tratándose pues de una sentencia firme, principalmente porque es la propia ley rectora que le otorga ese carácter, cómo es posible que en la actualidad se habilite la posibilidad de ejercer una acción principal en nulidad, no estamos entonces en la práctica otorgándole el verdadero

carácter de una sentencia, a pesar de haber visto que tiene todas las características de una y debe ser pues encasillada y tratada como tal.

No obstante, entendemos que luego de la entrada en vigor de la referida resolución 3642-2016 el problema no ha hecho más que incrementarse, pues si bien antes las sentencias se objetaban ya sea con el recurso de apelación y/o la acción principal en nulidad, podía ser limitado el acceso a la acción principal en nulidad con la tesis que desarrollamos en este trabajo en el sentido de que lo que correspondía era limitar al tercero únicamente que pudiere ejercer el recurso de tercería.

Sin embargo y como bien desarrollaremos más adelante la situación actual es que el recurso de tercería solo podrá incoarse en los casos en que el deslinde fue decidido mediante decisión judicial, pero para la mayoría de los casos que se realiza de forma administrativa siempre estará abierta la acción principal en nulidad, con lo que ello acarrea para la seguridad jurídica y el sistema inmobiliario y registral.

Ahora bien, para los casos en que, si existe una sentencia que aprobó o rechazó el deslinde, todo el que fue parte, su derecho a accionar deberá estar limitado por el recurso de apelación, veamos.

2.2. Requisitos de admisibilidad Recurso de Apelación: Calidad, interés y plazo

Ya establecido que la decisión que acoge o rechaza la aprobación de un deslinde, tiene la naturaleza de una verdadera sentencia, veamos cómo puede impugnarla el afectado y los requisitos para que prospere el recurso correspondiente.

Con relación a aquellos que tienen la facultad de apelar una decisión la ley 108-05 en su artículo 80, párrafo II ha establecido que “puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida”.

El código de procedimiento civil francés expresa que “el derecho a la apelación pertenece a toda parte con interés, si no ha renunciado”⁸¹.

⁸¹ PÉREZ MÉNDEZ, A. : Op. Cit., p. 108

El autor Froilán Tavares indica que “para poder ejercitar un recurso es necesario, en primer término, haber sido parte, aun a título de interviniente en el procedimiento que culminó con la sentencia impugnada”⁸²

En palabras del catedrático Napoleón Estévez el recurso de apelación, al igual que la generalidad de los recursos, excluyendo la tercería, solo puede ser ejercido por “las personas que: 1. hayan sido partes o representadas en la instancia; 2. tengan interés en obtener la revocación, la anulación, la reformación o la retractación de la decisión atacada (...) las personas que pueden apelar son las partes en causa que tengan interés en la reformación o revocación de la sentencia”⁸³

En vista de lo anterior observamos que deben concurrir dos requisitos para incoar la acción: ser parte y tener interés, uno va de la mano con el otro y es que “tener interés en la reformación o revocación de la sentencia no basta para tener el derecho de interponer apelación, es necesario también haber sido parte en la instancia de primer grado”⁸⁴. Veamos pues las particularidades de ambos requisitos.

2.2.1. De la Calidad. Efecto del acto de citación en primer grado

En lo que al recurso objeto de nuestro estudio se refiere “tienen calidad para interponer recurso de apelación, todos aquellos que han sido partes en la primera instancia.”⁸⁵

Respecto a las partes, el profesor Froilán Tavares ha establecido que “en regla general, en todo proceso hay dos partes: demandante y demandado. El demandante es la parte que toma la iniciativa del proceso, sometiendo al tribunal una pretensión contra el demandado (...) además del demandante y demandado puede haber partes intervinientes”⁸⁶

⁸² TAVARES, F.: Óp. cit., p. 6

⁸³ ESTÉVEZ LAVANDIER, N. : Op. Cit., p. 326

⁸⁴ IBIDEM

⁸⁵ VICENT Jean y GUINCHARD, Serge : *Procédure Civil*. Citado por PÉREZ MÉNDEZ: A.: Óp. cit., p. 108

⁸⁶ TAVARES, F.: *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano. El proceso y la sentencia*, p. 28

El escritor Rafael Ciprián entiende que parte en el proceso “implica haber sido demandado, demandante o interviniente en el juicio ante el tribunal de primera instancia. El interviniente puede ser voluntario o forzoso, según actúa por decisión propia o porque fue llamado formalmente”.⁸⁷

En esa tesitura es preciso señalar que no todos aquellos que participan en el proceso de primer grado son considerados como partes, “es evidente que los abogado testigos, informantes, peritos, alguaciles y demás auxiliares de la justicia no son partes en el proceso y no pueden interponer apelación”.⁸⁸

A fin de determinar quiénes han figurado como parte del proceso que culminó con la sentencia objeto de apelación se debe verificar lo siguiente: “a) que dicha parte se encuentre suficientemente señalada en la decisión atacada y en los actos de procedimiento (...); c) que dicha parte actúe en apelación en la misma calidad que ante el juez de primer grado”⁸⁹.

En lo que a los intervinientes se refiere el escritor Napoleón Estévez refiere que “el interviniente forzoso o voluntario tiene la calidad de parte, si ha formulado demandas o se ha resistido a las pretensiones (...) puede pues recurrir en apelación contra el fallo que le hace agravio, aun cuando ninguna condenación haya sido pronunciada contra él”⁹⁰.

A los fines del tema que nos ocupa se considera parte a aquel que ha participado en el proceso de primer grado ya sea en condición de demandante, demandado o interviniente, poco importa que se trate de un interviniente forzoso o voluntario. En el caso de los demandados es evidente que su identificación viene dada con los actos de procedimiento generados en la instancia de primer grado, es decir, que haya sido válidamente emplazado a comparecer por ante el Tribunal que esté conociendo de la demanda incoada en su contra, sin importar que haya decidido comparecer o no.

⁸⁷ CIPRIAN, R, Ropa. cit., p. 499.

⁸⁸ ESTÉVEZ LAVANDIER, N.: Op. cit., p. 352

⁸⁹ IBIDEM, p. 353

⁹⁰ IBIDEM

En tal sentido en lo que a los deslindes se refiere, los colindantes, copropietarios y titulares de cargas y gravámenes debidamente notificados, son aquellos que deberán ser considerados como demandados en dicho proceso, toda vez que es a quien se les notifica la solicitud de aprobación para que tengan la oportunidad de acudir al Tribunal y presentar sus reparos. En adición a ello, también serán parte aquellos que intervengan en el referido proceso.

Entendemos pues que la calidad se encuentra bastante ligada a la condición de parte en primer grado que pueda deducir el apelante.

La calidad ha sido definida como “el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, o el título con que una persona figura en el procedimiento.”⁹¹

Por su parte, el magistrado Alexis Read considera la calidad como “una condición autónoma que se añade a la necesidad de un interés, y que, con frecuencia lo hace presumir.”⁹²

Respecto al requisito de calidad necesario para interponer el recurso de apelación el autor Artagnan Pérez Méndez establece que “quien actuó como demandante o demandado en la primera instancia, es parte con calidad para interponer el recurso de apelación.”⁹³

La jurisprudencia también ha tocado la calidad requerida para la interposición de los recursos estableciendo que “la calidad del recurrente resulta de ser titular de la acción y de haber sido parte o haber estado representado en la instancia que culminó con la sentencia impugnada.”⁹⁴

En esas atenciones, tal y como hemos visto tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, la calidad del recurrente le viene dada por su condición de parte en el proceso que se llevó a cabo por ante el juez de primer grado, por lo que, la admisibilidad del recuso en lo que a su

⁹¹ Suprema Corte de Justicia, sentencia No. 25 de 22 de junio de 1992. Citado por READ, Alexis: *Los Medios de Inadmisión en el Proceso Civil Dominicano (volumen I)*. Santo Domingo, Librería Jurídica Internacional, 2012, p. 237

⁹² READ, A.: Op. cit., p. 238

⁹³ Citado por PÉREZ MÉNDEZ: A.: Op. cit., p. 108

⁹⁴ Primera Cámara de la Suprema Corte de Justicia: *B.J.* 979, 22 de junio de 1992. Citado por ESTEVEZ LAVANDIER, Napoleón: *Ley No. 834 de 1978 Comentada y anotada*. Santo Domingo, Editora Manatí, 2004, p. 132.

calidad respecta dependerá de haber sido demandante, demandado o interviniente en primer grado.

Ya en el caso del deslinde la calidad del recurrente obedecerá a que formase parte de la etapa judicial. Se considera parte en el deslinde, tal y como vimos en el primer capítulo, en adición del solicitante, todo aquel que haya sido debidamente citado a comparecer en la etapa judicial o en su defecto, que hubiere intervenido en la misma.

De lo anterior es preciso destacar la importancia del acto de citación para determinar la calidad de parte en el deslinde toda vez que como vimos esa calidad va intrínsecamente ligada a la citación que le fuera hecha.

En ese orden de ideas, desde la entrada en vigencia de la ley 108-05, todos aquellos que son citados son los que el Tribunal considera como “parte” en el proceso y en esa calidad están en condiciones de interponer el recurso pertinente, a pesar de que el Tribunal los declararle inadmisibles por entender que carecen de calidad e interés para impugnar los mismos, por el solo hecho de haber quedado citados por efecto del acto de citación, o de haber intervenido, ya pasan a formar parte de la instancia, teniendo pues dicha calidad.

En este aspecto debemos puntualizar nuevamente el escenario que se origina para aquel que ha debido ser citado por disposición expresa de la ley como es el caso de los colindantes, titulares de cargas y gravámenes, así como cualquiera que haya impugnado los trabajos en la etapa técnica, pero no lo fue y el juez apoderado no se percató de ello. En el caso planteado éstos que no fueron citados, a pesar de que debieron serlo, no deberán ser considerados como parte en el proceso que finalizó con la sentencia apelada.

En ese sentido, no siendo parte del proceso puesto que no fue debidamente citado estamos frente a un verdadero tercero respecto de la decisión del deslinde. Es justamente la posibilidad que tiene ese tercero para impugnar la decisión uno de los ejes centrales del presente trabajo, es decir, cuál será entonces para éste la vía idónea, ya sea antes o después de la entrada en vigor de la resolución 3642-2016.

De conformidad al análisis previo que hemos hecho desde el inicio de este capítulo vemos que una de las condiciones indispensables para incoar el recurso de apelación es haber sido parte de este, ya que justamente esta condición la que le otorga la calidad necesaria para ello.

En ese sentido deberá ser descartada la posibilidad de este tercero para incoar el recurso objeto del presente análisis ya que no tiene calidad para ello, requisito, como dijimos, imprescindible para ejercer la acción. Sin embargo, sí es posible que este tercero tenga un interés legítimo en la revocación de la sentencia del deslinde, por lo que la determinación de la vía para obtener la reivindicación de su derecho es pues el análisis principal del siguiente capítulo.

2.2.2 Sobre el interés

Si bien ha quedado claro que uno de los requisitos necesarios para ejercer el recurso de apelación es haber sido parte en primer grado, lo cual se traduce en tener calidad, es preciso también que el apelante justifique una afectación a sus derechos derivado de la ejecución de la sentencia objeto de su acción, es decir, un interés legítimo.

En ese sentido el maestro Froilán Tavares considera que “el recurrente necesita justificar un interés jurídico en el recurso, lo mismo que para el ejercicio de toda acción en justicia”.⁹⁵ Por su parte, Artagnan Pérez Méndez entiende que “para el ejercicio de la acción en justicia, se requiere tener interés y lo mismo ocurre en cuanto a la interposición del recurso ordinario de apelación. Sin interés no hay acción y lo mismo se puede expresar en cuanto a la apelación”.⁹⁶

El interés ha sido definido por el magistrado Alexis Read como “la condición de admisibilidad de la acción que consiste en la ventaja que procura al demandante el reconocimiento por el juez de la legitimidad de su pretensión”.⁹⁷

En apelación “el interés es la medida de la acción. La apelación no es admisible si el apelante no tiene interés, y el interés consiste, para él, en el perjuicio que le causa el dispositivo de la sentencia de primera instancia”⁹⁸

⁹⁵ TAVARES, F.: volumen III., p. 7

⁹⁶ PÉREZ MÉNDEZ, A. : Op. Cit., p. 110

⁹⁷ READ, A: Op. cit., p. 263

⁹⁸ ESTÉVEZ LAVANDIER, N.: Op. cit., p. 328

Asimismo, Eduardo Pallares indica que el interés se traduce en la “utilidad o provecho que el actor obtenga del ejercicio de la acción. Si mediante él no ha de lograr ninguna utilidad o ningún provecho legítimo, falta el interés y la acción no procede”.⁹⁹

Por lo tanto, podemos aseverar que el interés requerido para incoar el recurso de apelación derivará del agravio causado al apelante con la decisión cuya revocación o modificación pretenda.

En relación con el interés necesario para interponer los recursos, la Suprema Corte de Justicia ha establecido lo siguiente,

Para que una parte pueda ejercer los recursos señalados por la ley contra las sentencias de los tribunales, es condición indispensable que quien los intente, se queje contra una disposición que le perjudique, esto es, que esa parte tenga un interés real y legítimo; que, si ese requisito no se cumple y si además ello no ocurre así, es decir, si el aspecto o punto motivo del recurso lo beneficia, es evidente que tal recurso no debe ser admitido por falta de interés de quien lo intente.¹⁰⁰

En ese mismo sentido se ha referido el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en ocasión a un caso de deslinde indicando que,

Verificado que el juez de primer grado concedió a los demandantes las pretensiones que configuran el objeto de la demanda de la que fue apoderado por los hoy recurrentes, no se retiene agravio que puedan ser invocados contra la decisión No. 0403 de fecha 22 de octubre del 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Peravia, requisito fundamental para que pueda ser admitido el recurso de apelación, de acuerdo al párrafo II del artículo 80 de la ley 108-05, ya que la sentencia indicada no le afectó en los términos aquí considerados, procediendo declarar a los señores DVL y RV, inadmisibles en su recurso, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia¹⁰¹

⁹⁹ PALLARES, Eduardo: *Diccionario de Derecho Procesal*. Citado por DE LA HUERTA VALDÉS, Raúl: *El interés jurídico procesal* [En línea], disponible: 19 de octubre de 2015, <http://www.letrasjuridicas.com/Volumenes/8/delahuerta8.pdf>

¹⁰⁰ Tercera Cámara de la Suprema Corte de Justicia: *B.J. 1086*, 9 de mayo del 2001. Citado por ESTEVEZ LAVANDIER, Napoleón: *Ley No. 834 de 1978 Comentada y anotada*. Santo Domingo, Editora Manatí, 2004, p. 135.

¹⁰¹ Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central: *Sentencia 20152788*, 8 de junio 2015

En efecto, para poder ser admitido un recurso de apelación este deberá ser interpuesto por aquel que demuestre tener en adición a la calidad, interés para ello, es decir, primero, que haya sido parte en el proceso de primer grado, ya sea como interviniente, demandante o demandado y segundo, que pueda demostrar que la sentencia cuya modificación o revocación pretende le perjudica en sus derechos, contrario a lo ocurrido en el caso arriba señalado.

Es pues la concurrencia tanto de la calidad como del interés que hace admisible al apelante en su acción. En el caso del deslinde, entendemos pues que aquel que tendrá la facultad de interponer el recurso de apelación deberá justificar que la sentencia en cuestión lo ha perjudicado o le ha causado algún tipo de agravio.

2.1.3 En cuanto a los plazos

Al igual que los presupuestos a los que hemos hecho mención anteriormente “también es condición exigida para recurrir válidamente en apelación hacerlo en tiempo útil”¹⁰².

En lo que al plazo para apelar en esta materia se refiere la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario ha establecido que “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”.¹⁰³

Con relación a este aspecto el profesor Rafael Ciprián ha concretizado que “el Recurso de Apelación sólo será admisible, en cuanto a la forma, si es interpuesto en el plazo señalado. Asumir el criterio contrario (...) constituye una violación al derecho de defensa, que es una de las garantías constitucionales más importantes de todo proceso judicial”.¹⁰⁴

En efecto a la luz de nuestra legislación vigente el plazo para interponer el recurso de apelación en contra de una sentencia dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original es de treinta días, cuyo cálculo inicia desde el momento en que la sentencia le es notificada a todas las partes involucradas.

¹⁰² ESTÉVEZ LAVANDIER, N: Op. Cit., p. 382

¹⁰³ Ley 108-05: Op. Cit., art. 81

¹⁰⁴ CIPRIAN, R.: Op. cit., p.503

Sin embargo, en el supuesto de que el recurso sea interpuesto luego de haber transcurrido dicho plazo el mismo devendrá en “inadmisible por extemporáneo”¹⁰⁵, en consecuencia, el Tribunal Superior de Tierras que resulte apoderado de éste “se abstendrá de ponderar y pronunciarse sobre el fondo del litigio”¹⁰⁶

Es preciso destacar que la inadmisibilidad que resulte de la interposición del recurso fuera del plazo establecido por la ley podrá ser suplida de oficio por el juez o tribunal apoderado, tal y como dispone la ley No. 834 donde se indica que “los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso”.¹⁰⁷

En ese orden la jurisprudencia francesa ha establecido que “debe ser suplido de oficio, debido a su carácter de orden público, el medio tomado de la inadmisibilidad de la apelación y fundado en la tardanza del recurso.”¹⁰⁸

En esas atenciones luego de que el recurso sea interpuesto el Tribunal apoderado deberá proceder analizar en primer lugar el cumplimiento de los plazos establecidos por la legislación a tales fines, a saber: treinta días luego de que haya sido hecha la notificación de la decisión impugnada. En caso de incumplimiento podrá entonces el juez pronunciar la inadmisibilidad del recurso de oficio.

Una vez el recurso de apelación que se hubiere interpuesto resultare en inadmisibile, la sentencia objeto de apelación “adquiriría la fuerza de cosa juzgada y la sentencia podría ya ser ejecutada sin riesgo”¹⁰⁹

Sin embargo, luego de la entrada en vigor de la ley 108-05, que la sentencia de deslinde haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada no es garantía de que no pueda posteriormente ser susceptible de modificación en virtud de una acción principal de nulidad,

¹⁰⁵ IBIDEM, p. 504

¹⁰⁶ IBIDEM.

¹⁰⁷ Ley No. 834-78, del 15 de julio del 1978, art. 47

¹⁰⁸ Segunda Sala Civil de la Corte de Casación Francesa, 21 de julio de 1986. Citado por ESTEVEZ LAVANDIER, Napoleón: *Ley No. 834 de 1978 Comentada y anotada*. Santo Domingo, Editora Manatí, 2004, p. 157.

¹⁰⁹ ESTÉVEZ LAVANDIER, N: *La apelación civil dominicana*, p. 382

muy común en nuestros días, sustentada principalmente en que quien la incoa no fue parte y no estuvo en condiciones de ejercer el recurso de apelación.

No obstante, antes de la entrada en vigencia de la resolución 3642-2016 y existiendo una fase judicial del deslinde, el problema a nuestro entender podría ser resuelto limitando al tercero a únicamente poder incoar el recurso de tercería, el cual tiene un plazo de 20 años para ser incoado, como veremos en el siguiente capítulo, sin embargo, en la actualidad y ante el escenario de que los deslindes en su mayoría son aprobados administrativamente, la nulidad de éstos no tienen plazo alguno para ser solicitada, encontrándonos ante certificados de títulos que pueden ser anulados en cualquier momento, afectando así la seguridad jurídica.

Veamos pues en el capítulo siguiente el escenario de los terceros respecto de la decisión relativa a deslinde.

CAPITULO III: ACCIONES DE TERCEROS CONTRA SENTENCIA QUE APRUEBA EL DESLINDE.

3.1. Las garantías constitucionales materializadas con la acción en justicia del tercero.

Una vez y la sentencia del deslinde fue dictada por el tribunal de jurisdicción original competente, antes de la entrada en vigencia de la referida resolución núm. 3642/2016, queda abierta la posibilidad de impugnar el deslinde por diversas vía, tratándose tal y como vimos de una sentencia contradictoria, podrá ser impugnado por el recurso de apelación, para aquellos que la ley faculta para ello o aun en la actualidad, se permite incoar una acción principal en nulidad de deslinde, vía utilizada comúnmente para los que no formaron parte del proceso que culminó con la referida sentencia. También se permite que aquel que no fue parte en primer grado intervenga en grado de apelación.

Sin embargo, no todas las vías que en la práctica se utilizan están apegadas a nuestra legislación vigente, ni tampoco a los principios que rigen nuestro sistema jurídico, a pesar de ello, sí que debe existir una vía para los que no le es posible impugnar el deslinde por medio del recurso de apelación, que pudiesen objetarlo por otro camino pero siempre en apego a los preceptos procesales, tomando en consideración que “el derecho procesal no puede desentenderse, ni desconectarse del derecho constitucional”¹¹⁰, derecho constitucional que abarca la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

Si bien somos de opinión que el recurso de apelación deberá estar destinado únicamente para aquellos que la propia ley faculta para ello, no menos cierto es que aquellos que no tienen esta posibilidad se le deberá abrir otra puerta, una puerta debidamente regulada que permita al tercero ejercer la acción en justicia en protección de un derecho que se ha visto afectado.

En el escenario planteado buscamos respetar el derecho de “acceso a la justicia, la acción, el proceso y la legitimación (...) porque sólo después de la intervención de las partes justiciables puede el juez hallarse en condiciones de evaluar si cada una de ellas es la que ha

¹¹⁰ BIDART, Germán: *La legitimación en el proceso civil*. Buenos Aires. Ediar, 1996, p. 23

debido demandar y ser demandada”¹¹¹ es decir, que únicamente existiendo una vía que admita a ese tercero, podrá pues el juez otorgarle la razón o no.

En ese sentido es prudente destacar que actualmente no existe en la jurisdicción inmobiliaria una acción hábil para los terceros afectados con un proceso de deslinde que fuese aprobado mediante sentencia y que pudiesen incoar en apego a las reglas de procedimiento, contraviniendo ello con los principios constitucionales vigentes.

En palabras del autor Germán Bidart “normalmente las acciones y las vías procesales que con ellas se promueven, están previstas y reguladas en las leyes procesales”¹¹² y es que el derecho procesal es lo que permite hacer efectivo el derecho a la tutela judicial efectiva.

A pesar de lo anterior, en caso de no estar regulada mal podría el juez coartarle a ese tercero la posibilidad de accionar en protección de su derecho. Es por ello que en caso de vacío legal “el juez debe arbitrar la manera de colmar el vacío normativo para dar efectividad a la tutela judicial efectiva”

Es pues a lo largo de este capítulo donde determinaremos la vía idónea para los terceros, aquella vía en la que se respete los preceptos constitucionales a los que hemos hecho mención. Asimismo, abordaremos la vía idónea en que entendemos debe ser impugnado el deslinde en la actualidad en los casos en que los deslindes son manejados de manera administrativa y sin ser conocidos por un tribunal.

3.1 Acciones hábiles para los terceros en la jurisdicción civil.

Aquellos que sean considerados como terceros tienen, por ante la jurisdicción civil, acciones que pueden ejercerlas en caso de que entiendan que un determinado proceso le afectó o le está afectando en sus derechos.

El Código de Procedimiento Civil establece precisamente dos acciones susceptibles de ser ejercidas por terceros ajenos a un procedimiento: la demanda en intervención y el recurso de tercería.

¹¹¹ IBIDEM, p. 22

¹¹² IBIDEM, p. 25

En lo que respecta a la demanda en intervención el Código de Procedimiento Civil indica que “la intervención se formará por medio de escrito que contenga los fundamentos y conclusiones y del cual se dará copia a los abogados de las partes en causa, así como de los documentos justificativos”,¹¹³ la cual será admisible “cuando el que la intente pueda, con derecho, deducir la tercera”¹¹⁴

La intervención voluntaria existe cuando “un tercero pide ser parte en una instancia en curso para salvaguardar sus derechos o para apuntalar o sustentar los derechos de una de las partes principales”.¹¹⁵ Se trata de una persona que el comienzo de la instancia no fue determinada como parte del proceso.

En palabras del profesor Froilán Tavares la ley protege a los terceros por tres medios:

*1. Concediéndoles preventivamente el derecho de intervenir en el proceso cuando teman que la sentencia que se dicte pueda causarles un perjuicio; 2. Concediéndoles a título de medio de inadmisión o de defensa el derecho de invocar el efecto puramente relativo a la autoridad de la cosa juzgada; 3. Concediéndoles a título de reparación la facultad de impugnar la sentencia por medio del recurso de tercera.*¹¹⁶

En palabras del magistrado Alexis Read “la intervención voluntaria juega un papel preventivo. Es más cómoda para el tercero que la tercera, que es un recurso curativo, reparador, que le permite obtener –si ha lugar- la retractación de la sentencia en la medida que le ha causado un perjuicio”.¹¹⁷

En otro orden, en relación con el recurso de tercera su estudio requiere de un análisis más profundo debido a la importancia que, a nuestro juicio reviste esta acción en cuanto al tema objeto del presente estudio, el deslinde.

¹¹³ Código de Procedimiento Civil, art. 339

¹¹⁴ IBIDEM, art. 466

¹¹⁵ Suprema Corte de Justicia: *Sentencia No. 24, B.J. 968-970*, 12 de julio de 1991. Citado por READ, Alexis.: *Las demandas incidentales y los incidentes en el procedimiento civil*. Santo Domingo, Librería Jurídica Internacional 2015, p. 106

¹¹⁶ TAVÁRES, F: Op. cit., p. 137

¹¹⁷ READ, A: Op. Cit., p. 113

3.1.1 Recurso de Tercería.

El recurso de tercería es un recurso extraordinario, “llamado así en clara referencia al público al que está reservado: los terceros”.¹¹⁸ Se trata pues de un recurso “que puede ser ejercido solamente por los terceros”.¹¹⁹

En palabras del profesor Rafael Ciprian la tercería “es el recurso extraordinario que puede interponer una persona contra una sentencia que haya sido dictada en un juicio que no fue parte, porque ni fue citada ni compareció personalmente ni estuvo representada, pero que la referida sentencia les causa un daño o perjuicio a sus intereses”.¹²⁰

El catedrático Froilán Tavares define la tercería como “un recurso extraordinario concedido a los terceros lesionados por la sentencia, a fin de obtener su retractación o su reformatión (...) destinado a evitar los posibles efectos indirectos de la sentencia con relación a los terceros”.¹²¹

La Suprema Corte de Justicia ha mantenido un criterio constante estableciendo respecto a dicho recurso que:

*la tercería es un recurso extraordinario que tiende a la retractación o reforma de una sentencia, previsto a favor de los terceros para evitar los perjuicios que pueda causarles un fallo judicial dictado en un proceso en el que ni ellos, ni las personas que representan hayan sido citadas (...) o también cuando los terceros hayan sido víctimas de fraude o dolo (...)*¹²²

El Código de Procedimiento Civil contempla en referencia a este tema lo siguiente: “una parte perjudicada en sus derechos por una sentencia, en la que ni ella ni las personas que ella

¹¹⁸ ALARCÓN, E: Op. cit., p. 75

¹¹⁹ TAVÁRES, F: Op. cit., p. 7

¹²⁰ CIPRIAN, R.: Op. cit., p.298.

¹²¹ TAVÁRES, F: Op. cit., p. 135

¹²² SUPREMA CORTE DE JUSTICIA: *Sentencia 76/2014*. [En línea] Poder Judicial, disponible: 26 de octubre de 2015, http://www.poderjudicial.gob.do/consultas/consultasentencias/detalle_info_sentencias.aspx?ID=124120076

represente, hayan sido citadas, puede deducir tercería contra dicha sentencia; la tercería deducida como una acción principal se someterá al tribunal que haya pronunciado la sentencia impugnada”.¹²³

A pesar de que tanto la jurisprudencia como diversos doctrinarios hacen alusión a la tercería como un recurso, vemos como en la propia legislación se deduce como una acción principal, no, así como recurso. En ese sentido el autor Yoaldo Hernández ha contemplado que la tercería “pudiera considerarse que no es un recurso, partiendo de que a los recursos se le ve como una herramienta para las partes, y en este caso son los terceros que lo ejercen, no las partes”.¹²⁴

En otro orden de la lectura de los textos legales antes señalados analizamos principalmente a favor de quien se ha establecido la interposición de este tipo de recursos, tal y como su nombre lo establece, para los terceros. En ese sentido nuestra Corte Suprema ha indicado en relación con la admisibilidad del mismo que “no sólo está sujeta a establecer que la sentencia impugnada ha causado un perjuicio material o moral, actual o simplemente eventual, sino a probar que el recurrente es efectivamente un tercero, es decir que justifique un interés actual o eventual en atacar el fallo”.¹²⁵

En esas atenciones, se hace preciso determinar quiénes son aquellos, ante la jurisdicción civil que son considerados como verdaderos terceros y en tal virtud estar facultados para ejercer dicho recurso.

En lo que a los terceros concierne, el autor Edynson Alarcón ha establecido que,

Detenta la calidad de tercero todo el que no tomó partido, ni como demandante, ni como demandado, ni que estuvo tampoco representado, en la instancia que culminara en sentencia. Si el tercero es demandado en intervención forzosa, por ejemplo, y no obstante decide no defenderse, no por ello, escudándose en su

¹²³ Código de Procedimiento Civil, arts. 474 y 475

¹²⁴ HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo: *Soluciones Procesales ante los Juzgados de Paz y de Primera Instancia*. Santo Domingo, Editora Búho 2011, p. 562

¹²⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA: *Sentencia 76/2014*. [En línea] Poder Judicial, disponible: 26 de octubre de 2015, http://www.poderjudicial.gob.do/consultas/consultassentencias/detalle_info_sentencias.aspx?ID=124120076

*reticencia, puede pretender después ser recibido en tercería. La notificación del encausamiento lo convierte en parte, sin importar la actitud que, en lo adelante, de cara al proceso, decida asumir. La tercería y la intervención son categorías excluyentes.*¹²⁶

Siendo así interpretamos que desde el momento en que una persona es notificada del proceso que se está llevando a cabo se le cierra la puerta de la tercería y el recurso hábil para esta parte, sería entonces el recurso de apelación, en tanto que una vez se le notifica ya no es un tercero, puesto que tiene conocimiento del asunto y la oportunidad de acudir al Tribunal a ejercer los medios de defensa que entienda de lugar.

En ese sentido, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional se pronunció en ocasión al recurso de tercería interpuesto por una persona moral bajo el alegato principal de que no fue parte en el proceso, más sin embargo fue susceptible de condenaciones económicas, procediendo a declararle inadmisibile en su acción, expresando los motivos siguientes:

Que este tribunal ha podido constatar que ciertamente, tal y como alega el co-recurrido señor AQUILES MACHUCA GONZÁLEZ, la entidad de intermediación financiera BANCO POPULAR DOMINICANO, C. POR A., BANCO MÚLTIPLE, fue notificada mediante el acto No. 206, de fecha 11 de marzo del año 2002, siendo intimada en su calidad de tercero embargado a los fines de que compareciera y estuviera debidamente representada en la audiencia que tendría lugar por ante esta Quinta Sala Civil, proceso que como fuera expuesto, culminó con la sentencia de fecha 18 de noviembre del año 2003, y que impuso el pago de un astreinte de RD\$10,000.00 pesos diarios a cargo del banco hoy recurrente; Que por demás la referida sentencia contenida en el expediente No. 038-02-00670, fue recurrida en apelación por las entidades AGENTES DE CAMBIO ELECTROAMÉRICA, S. A., PRÉSTAUTO IMPORT, S. A., y MANUEL DE REGLAS COMUNICACIONES, S. A., y el señor RAMÓN GUMÁN LORA, que como consecuencia de esta primera sentencia fue dictada la sentencia No. 175 de fecha 15 de febrero del año 2005, a través de la cual fue liquidado el astreinte a cargo del BANCO POPULAR DOMINICANO, C. POR A., BANCO MÚLTIPLE, en la suma de RD\$4,550,000.00 pesos, la cual fue recurrida en apelación por dicha entidad bancaria, y posteriormente casada mediante la sentencia No. 125 de fecha 30 de julio del año 2008, dictada por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, lo que demuestra la participación de dicha entidad bancaria en todo el curso del proceso, lo que

¹²⁶

ALARCÓN, E: Op. cit., p. 76

*evidentemente le impide ser considerada una parte ajena a la instancia o como un tercero, aduciendo desconocimiento del proceso o que no fue citada*¹²⁷

A pesar de ello dicha decisión fue objeto de recurso de apelación, procediendo la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional a confirmar la misma estableciendo en su decisión lo siguiente:

*mal podría la entidad de referencia considerarse como un tercero en dicho proceso, puesto que el acto es lo suficientemente revelador de que la entidad recurrente fue puesta en causa, una cosa es la apreciable irregularidad que podría plantearse, respecto a la violación al debido proceso para pronunciar dicho astreinte y otra cosa es la calidad de parte que se puede apreciar del examen del acto en cuestión, puesto que aun cuando el tercero receptor de un embargo retentivo en principio no es parte, pero sí lo ponen en causa, mal podría derivar en tercería, por lo que resulta a todas luces improcedente la vía recursoria ejercida en contra de la sentencia impugnada, en esa virtud procede desestimar el recurso de apelación en cuestión, por haberse dictado al amparo de los artículos 474 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.*¹²⁸

De igual forma el Tribunal Constitucional ha especificado al respecto en una de sus decisiones que “quienes han participado en el proceso del cual surgió la sentencia carecen de derecho para recurrir en tercería, en el entendido de que no son terceros: requisito que es necesario para poder interponer un recurso de tercería en cualquier materia. En la especie los señores (...) no tienen calidad para interponer el recurso”.¹²⁹

En otro orden, para interponer este recurso extraordinario se requiere que además que quien lo interponga sea un verdadero tercero, éste pueda justificar un interés que lo faculte para impugnar la decisión objeto de su acción, es decir, que le es requerido “la justificación de un interés actual o eventual en atacar el fallo”.¹³⁰

¹²⁷ Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional: *Sentencia 038-2012-00268*, 08 de marzo del 2012

¹²⁸ Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional: *Sentencia 751-2013*, 26 de septiembre del 2013

¹²⁹ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL: *Sentencia 0061/13*. [En línea] Tribunal Constitucional de la República Dominicana, disponible: 30 de octubre de 2015, <http://www.tribunalconstitucional.gob.do/sites/default/files/documentos/Sentencia%20TC%200061-13%20C.pdf>

¹³⁰ ALARCÓN, E.: Op. Cit., p. 77

En palabras del magistrado Yoaldo Hernández en materia de tercería “el concepto perjuicio eventual cobra gran importancia, pues el tercero interpone un recurso no porque le perjudique realmente, o en términos actuales, sino que pudiera hacerse ante la mera posibilidad de que le pudiera perjudicar la decisión”¹³¹

Por su parte el escritor Froilán Tavares ha establecido en ese aspecto que “es necesario que la sentencia haya causado un perjuicio al recurrente. Es obvio que un perjuicio actual puede servir de fundamento a la tercería, pero es preciso admitir igualmente el recurso, conforme a los principios generales, cuando el perjuicio es simplemente eventual”.¹³²

En consecuencia, de conformidad con lo establecido por la doctrina, el interés para atacar esta decisión no tendrá que ser únicamente un interés actual debido a que puede que la justificación venga de la mano con un perjuicio eventual que aún no le perjudique más sin embargo en el futuro pudiese afectarle, pudiendo entonces en ese escenario incoar dicho recurso.

Por otro lado, hay una cuestión que debe ser analizada con las sentencias que son objeto de recurso de tercería, un recurso que por demás puede hacer variar, para aquel que lo invoque, una decisión firme, que haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, más, sin embargo, de la cual no fue parte, y es lo concerniente a la cosa juzgada.

Con la tercería cobra una vital importancia el concepto de la relatividad de la cosa juzgada puesto que es “imposible oponer los efectos de una sentencia a aquel que no intervino, que no se defendió durante la instancia en que se la produjo; la autoridad de la cosa juzgada liga tan solo a quienes han tenido oportunidad de controvertir”¹³³, más sin embargo si le ha causado un perjuicio, ya sea presente o futuro.

En relación con la manera en que es interpuesto este recurso extraordinario, el Código de Procedimiento Civil estipula que “la tercería deducida como acción principal se someterá al Tribunal que haya pronunciado la sentencia impugnada. La deducida como incidente en

¹³¹ HERNÁNDEZ PERERA, Y: Op. cit., p. 563

¹³² TAVÁRES, F: Op. cit., p. 140

¹³³ IBIDEM, p. 78

proceso pendiente ante un tribunal, se establecerá por instancia ante dicho tribunal, si fuere igual o superior al que pronunció la sentencia, motivo de la tercería “. ¹³⁴

Entendemos pues que si se trata de una acción principal, que es aquella que “surge al margen de todo proceso” ¹³⁵el Tribunal competente para dirimir el asunto será el mismo que dictó la decisión objeto del recurso, pero sin embargo se trata de una acción incidental, es decir aquella que se interpone “sobre la marcha de un proceso ya abierto entre los litigantes”¹³⁶, será justamente este Tribunal el facultado para conocer del asunto, si es de igual o superior jerarquía al que había conocido del asunto.

En definitiva, el recurso de tercería busca salvaguardar los derechos de aquellos terceros que aun viéndose perjudicados con los efectos de una decisión, al momento en que fue emitida no formaron parte del proceso y no tuvieron entonces el derecho constitucional de defenderse.

3.1.2 Acción principal en nulidad de sentencia por ante los tribunales de derecho común.

La regla común es que las vías para impugnar las sentencias, a excepción de las preparatorias, es mediante los recursos ordinarios o extraordinarios instituidos por la ley, “no pudiendo, en consecuencia, ser atacadas por la acción principal (...) las cuales tienen autoridad de la cosa juzgada y se imponen, como ha sido admitido, a todas las autoridades administrativas y jurisdiccionales”. ¹³⁷

Sin embargo, existen dos excepciones precisas a esta regla general, primero, con las sentencias de adjudicación de embargo inmobiliario y, segundo, con las sentencias que admiten el divorcio por mutuo consentimiento, en ambos casos, se admite su impugnación por la acción principal en nulidad, esto es así debido a la naturaleza de ambas decisiones, tal y como veremos a continuación.

¹³⁴ Código de Procedimiento Civil, art. 475

¹³⁵ ALARCÓN, E: Op. cit., p. 78

¹³⁶ IBIDEM, p. 79

¹³⁷ Suprema Corte de Justicia: Sentencia No. 5, 19 de enero del 2000

3.2.1. Sentencia de adjudicación

Con relación a las sentencias de adjudicación ha quedado establecido en el artículo 730 del Código de Procedimiento Civil que,

*no serán susceptibles de ningún recurso las sentencias sobre nulidad de forma del procedimiento, anteriores o posteriores a la publicación del pliego de condiciones, ni las que decidieren sobre la demanda de subrogación contra la parte que ejecute el embargo, siempre que no hubiere intentado por causa de colusión o de fraude, ni las que, sin decidir sobre los incidentes, hicieren constar la publicación del pliego de condiciones*¹³⁸

Lo anterior debido a la naturaleza de estas sentencias, siendo un criterio constante de nuestra Suprema Corte de Justicia que “se trata de una sentencia administrativa, desprovista de autoridad de la cosa juzgada, no susceptible de ningún recurso”¹³⁹.

En ese mismo sentido la Corte Suprema de nuestro país indica en otra decisión al respecto que,

*la sentencia de adjudicación no es una verdadera sentencia pues se limita a hacer constar un cambio de dominio y no es más que un acta de la subasta y de la adjudicación, sólo impugnable por una acción principal en nulidad (...) constituye un acto de jurisdicción administrativa.*¹⁴⁰

También ese mismo Tribunal establece que “la sentencia de adjudicación (...) se contrae a dar constancia del transporte de propiedad operado como consecuencia del embargo

¹³⁸ Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, art. 730

¹³⁹ Primera Cámara de la Suprema Corte de Justicia: *Sentencia No. 24, B.J. 1112*, 09 de julio del 2003. Citado por BIAGGI LAMA, Juan A.: *Un siglo de Jurisprudencia Procesal civil 1909-2009*. Santo Domingo, Editora Corripio 2010, p. 673

¹⁴⁰ Primera Cámara de la Suprema Corte de Justicia: *B.J. 1056*, 18 de noviembre del 1998. Citado por BIAGGI LAMA, J: *Op. cit.*, p. 725

inmobiliario, desprovisto de la autoridad de la cosa juzgada, no susceptible de ninguna de las vías del recurso”.¹⁴¹; “pero sí de demanda principal en nulidad”.¹⁴²

Por igual ha sostenido nuestro Tribunal Constitucional que

*conforme a un criterio doctrinal y jurisprudencial constante, la sentencia de adjudicación, que no resuelve ninguna cuestión litigiosa, no constituye una verdadera sentencia sino un acto de administración judicial que se contrae a dar constancia de la transferencia de propiedad realizada como consecuencia del procedimiento de embargo inmobiliario; Que por la naturaleza que exhiben las sentencias de adjudicación, es decir, la de ser actos de administración judicial, no susceptibles de ninguna de las vías de recurso, ordinarias ni extraordinarias, sino que sólo son impugnables por la acción principal en nulidad, están desprovistas de la autoridad de cosa juzgada.*¹⁴³

Además, en ocasión a un voto disidente hecho por los magistrados de la Suprema Corte de Justicia José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, éstos establecieron válidamente que,

*esa naturaleza que le atribuye la doctrina y la jurisprudencia a la sentencia de adjudicación cuanto está desprovista de contestación (...) está solventada en sólidas razones jurídicas, que se derivan, precisamente de la atribución graciosa o administrativa en que actúa el tribunal en esa fase, siempre y cuando, como ya se ha dicho, no surjan incidentes que, por su naturaleza, conviertan la sentencia en un verdadero acto jurisdiccional en el sentido estricto del término, por tanto, cuando la sentencia es un simple acto en ausencia de controversia, que no resuelve ninguna contestación, indefectiblemente hay que concluir que esa decisión de adjudicación solo es atacable por una acción principal en nulidad.*¹⁴⁴

A pesar de lo anterior es preciso destacar que en la actualidad con la promulgación de la Ley 189-11 sobre Fideicomiso las sentencias de adjudicación únicamente son impugnadas por

¹⁴¹ Suprema Corte de Justicia: *Sentencia 30*, 24 de enero de 2007, B.J. 1152. Citado por LUCIANO PICHARDO, Rafael: *Un Lustró de Jurisprudencia Civil*. Santo Domingo, Editora Corripio 2007, p. 353

¹⁴² Suprema Corte de Justicia: *Sentencia 11*, 20 de agosto 2003, B.J. 1113. Citado por LUCIANO PICHARDO, R: Op. Cit., p. 747

¹⁴³ TRIBUNAL CONSTITUCIONAL: *Sentencia 0060/12*, 2 de noviembre de 2012. [En línea] Tribunal Constitucional de la República Dominicana, disponible: 28 de octubre de 2015, <http://www.tribunalconstitucional.gob.do/sites/default/files/documentos/Sentencia%20TC%200060-12%20C.pdf>

¹⁴⁴ Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia: *Sentencia No. 66*, 17 de julio de 2013

el recurso de casación, no así por la acción principal en nulidad, pudiendo aplicar al procedimiento de ejecución inmobiliaria estipulado en esa legislación

*cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada.*¹⁴⁵

Sin embargo, las disposiciones que la jurisprudencia ha establecido respecto a la demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación a las que hemos hecho alusión anteriormente mantienen todo su vigor con aquellos acreedores que no utilicen el procedimiento establecido en la ley 189-11 para llevar a cabo la ejecución inmobiliaria.

Constituye pues la sentencia de adjudicación una de las excepciones a la regla general de que las sentencias únicamente son impugnadas por los recursos ordinarios y extraordinarios, pudiendo, tal y como hemos venido afirmando, ser impugnada por la vía principal en nulidad por constituir una decisión administrativa, no así contradictoria.

3.1.3 Sentencia de divorcio por mutuo consentimiento

En las sentencias que se admite el divorcio por mutuo consentimiento el papel del juez se limita únicamente a homologar el pacto de convenciones y admitir el divorcio una vez verificadas las formalidades establecidas por la ley para ello.

La sentencia que admite el divorcio no podrá ser objeto de recuso de apelación, disponiendo así el artículo 32 de la ley 1306-Bis que “la sentencia que ordene el divorcio por mutuo consentimiento será inapelable”.

Sin embargo, es posible que sea solicitada una acción principal en nulidad del acto homologado por el juez apoderado y que culminó con la sentencia de divorcio puesto que “la

¹⁴⁵ Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, art. 149

sentencia graciosa una vez rendida, no prohíbe que el acto privado sometido a homologación sea atacado directamente por una vía de nulidad tendente a las condiciones de su validez¹⁴⁶

Sin embargo, también es posible que la sentencia de divorcio sea atacada por el recurso de casación, en ese sentido la Suprema Corte de Justicia se ha pronunciado indicando que “como la ley no excluye expresamente el recurso de casación en los casos de terminación matrimonial de acuerdo recíproco, dicho recurso, que constituye para el justiciable una garantía fundamental, está abierto por causa de violación a la ley contra tales fallos que son dictados en instancia única”.¹⁴⁷

3.2 Acción principal en nulidad de deslinde

Actualmente la vía utilizada por aquellos que no fueron parte del proceso en primer grado, tanto con los deslindes aprobados antes de la entrada en vigencia de la resolución 3645-2016 como los aprobados mediante sentencia por los motivos indicados en nuestra legislación actual, para impugnar una decisión de deslinde que les perjudica es justamente incoando una acción principal en nulidad de deslinde, acción con la cual se pretende de manera principal que los trabajos de deslinde previamente aprobados mediante decisión judicial sean anulados y que el derecho de propiedad de aquel que fue beneficiado con la sentencia, sea retornado a su estado original.

Este tema tiene una gran importancia por múltiples razones, primero, porque se trata de una acción principal en nulidad que se interpone en contra de lo aprobado mediante una decisión contradictoria, característica que la propia ley 108-05 le ha otorgado, tal y como vimos en el primer capítulo de este trabajo. En segundo lugar, porque se pretende dejar sin efecto lo ordenado en virtud de una sentencia que incluso pudo haber adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, que por demás fue dictada por un Tribunal de la misma jerarquía del que se interpone la demanda en nulidad.

¹⁴⁶ REYES VÁSQUEZ: Raúl: *El divorcio: Teoría y Práctica*. Santo Domingo, Editora de Colores 2005, p. 139

¹⁴⁷ Suprema Corte de Justicia: *Sentencia 12, 11 de febrero de 2004*, B.J. 1119. Citado por LUCIANO PICHARDO, R: Op. Cit., p. 301

Peor aún, se trata de una acción que no se encuentra debidamente regulada en ninguna parte de nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario, así como tampoco en las normas de derecho común, aplicables supletoriamente ante esta materia, ya que tal y como vimos si bien es cierto que en derecho común existen acciones principales en nulidad de sentencia, dichas acciones se limitan para las sentencias que no tienen un carácter contradictorio, sino las mal llamadas sentencias administrativas.

En ese sentido es preciso destacar que “las acciones y las vías procesales necesitan la reglamentación legal”¹⁴⁸, necesitan pues una base jurídica que la respalden, lo cual no ocurre con las acciones en nulidad de sentencia. Sin embargo, existen situaciones en las que “aún a falta de ley –y, por ende- de normas que prevean la acción y el proceso que ella incita, igualmente el juez convocado por la pretensión de un justiciable debe suplir la ausencia de ley cuando valora que el caso requiere de una acción y un proceso inexistentes en la ley procesal¹⁴⁹”. No obstante, ello, entendemos que las demandas en nulidad de deslinde no entran en esta categoría, ya que como veremos a lo largo de este capítulo, sí aplica para estos caos un proceso ya existente.

A pesar de lo anterior, en la actualidad los Tribunales de Jurisdicción Original admiten las demandas en nulidad de deslinde e incluso en diversas ocasiones acogen las pretensiones del demandante y anulan los trabajos previamente aprobados por el mismo Tribunal mediante una decisión jurisdiccional.

Sin embargo, es importante destacar el porqué de la admisibilidad de este tipo de acciones, que a nuestro juicio tiene una connotación histórica. Tal y como vimos cuando analizamos la naturaleza de las sentencias de deslinde si bien ahora son sentencias contradictorias, tanto las emitidas antes de la entrada en vigencia de la resolución 3645-2016 como en la actualidad, anteriormente con la ley 1542 la aprobación del deslinde, cuando no existía litigio se hacía de manera administrativa, y en ese escenario la sentencia que resultaba era una sentencia que no adquiría la autoridad de la cosa juzgada, permitiéndose así una demanda principal en nulidad.

¹⁴⁸ BIDART, G.: Op. cit., p. 25

¹⁴⁹ IBIDEM

En la actualidad este tipo de demandas se le otorga en la práctica de los tribunales, el carácter de litis sobre derechos registrados y su desarrollo en la instancia aperturada en ocasión a la acción interpuesta, transcurre como tal.

En ese mismo sentido opina el autor Segundo Monción asegurando que “la demanda en nulidad de deslinde constituye una verdadera litis sobre derechos registrados, ya que con ella se persigue la nulidad de un derecho, consecuentemente, esta debe recorrer los dos grados de jurisdicción que estipula nuestra legislación”¹⁵⁰

A continuación, analizaremos las connotaciones que en la actualidad tiene este tipo de acciones.

3.2.1 Causas que la justifican. Medios de Pruebas.

El principio general recogido en el artículo 1315 del Código Civil establece que todo aquel que pretende la protección de un derecho en justicia debe aportar todos los elementos de prueba que justifiquen su acción, por lo tanto, los medios de pruebas que deberán ser presentados con motivo de la demanda en nulidad de deslinde dependerán de los alegatos en que el demandante fundamente su acción.

Sin embargo, son múltiples los motivos que llevan al demandante a ejercer su acción, pueden estar sustentados tanto en vicios técnicos como en derecho, tal y como vimos en el primer capítulo del presente trabajo.

Por ejemplo, cuando la nulidad de deslinde está fundamentada en cuestiones técnicas, como ocurre en el caso de que “quien deslindó violó el lindero de un propietario, ocupó parte de los derechos de otro, o se superpuso en un inmueble,”¹⁵¹ la forma idónea de demostrarlo será con el informe que realice un agrimensor contratado por la parte interesada que así lo confirme, puesto que como dijimos son problemas técnicos.

En el supuesto antes planteado el juez se encuentra entonces ante la disyuntiva de que existe unos trabajos aprobados por el órgano técnico de la jurisdicción, es decir, la Dirección

¹⁵⁰ MONCIÓN, S.: Op. cit., p. 524

¹⁵¹ IBIDEM, p. 526

Regional de Mensuras Catastrales, y por otro lado el informe rendido por el agrimensor previamente contratado por el demandante en el que justifica el vicio invocado por éste. En ese escenario la vía idónea será que el Tribunal ordene al mismo órgano técnico a realizar una inspección en aras de arrojar luz sobre la veracidad de los alegatos del accionante.

Por otro lado, la acción interpuesta podría estar sustentada en un conflicto en relación con la ocupación del inmueble deslindado, en donde el accionante, siendo copropietario de la parcela original donde fueron realizados los trabajos, arguya tener la posesión del inmueble que fue objeto del deslinde. En este caso los medios de pruebas serán diversos, por un lado, éste tendrá que demostrar que ciertamente mantiene la posesión en dicho bien y por otro lado deberá ser probado técnicamente que su posesión recae en la parcela resultante de los trabajos.

También la acción en nulidad podría estar sustentada en que la parcela resultante se superpuso a otra previamente deslindada y el órgano técnico no percatarse de ello, alegato que deberá estar sustentado de igual forma en un informe técnico que podrá ser rendido o por el agrimensor contratista de la parte interesada o por el órgano técnico de la jurisdicción a pedimento del juez apoderado del caso, cuando así lo considere.

En ocasión a una demanda en nulidad de deslinde interpuesta por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional bajo el argumento principal de que las parcelas resultantes de los trabajos de deslinde se superponen con la porción registrada a su favor, el juez apoderado falló acogiendo la acción, anulando los trabajos de deslinde previamente aprobados y ordenando al Registro de Títulos correspondiente que cancelara los asientos registrales derivados de la ejecución de la decisión que aprobó el deslinde, por los motivos siguientes:

Que, con la inspección realizada por Mensura, quedó técnicamente demostrada una irregularidad en cuanto a la ubicación geográfica de la posesión del señor IRB, en tanto que, este materializó su posesión dentro de los límites de las parcelas 52-B-4 y 52 Parte a pesar de que el deslinde impugnado identificaba como parcela originaria la 97 del Distrito Catastral No. 17. Que respecto de las parcelas 52-B-4 y 52 Parte no fue demostrado al Tribunal que los indicados señores o su causante, LCC, sean titulares de derecho real alguno que justificase su posesión sobre esos inmuebles (...); que efectivamente, las parcelas resultantes del deslinde hecho por el agrimensor WCG presentan un desplazamiento total que superpone las mismas sobre las parcelas Nos. 52-Parte y 52-B-4 en la medida en que, contrario a lo reflejado en el trabajo presentado por el agrimensor contratista, las parcelas resultantes no se ubican dentro del límite de la parcela originaria, es decir, dentro de la parcela 97 del Distrito Catastral 17 de Santo Domingo quedando así afectados los derechos

de los copropietarios de las parcelas solapadas (...) Que el desplazamiento que afecta las parcelas resultantes del deslinde cuya nulidad se invoca constituye una irregularidad técnica que ciertamente vicia insubsanablemente el deslinde de que se trata pues de él han resultado dos parcelas que en modo alguna satisfacen los requisitos necesarios para garantizar la especialidad que debe caracterizar el asiento registral tanto respecto del derecho como respecto al objeto conforme a las leyes que rigen la materia (...)¹⁵²

En otro orden de ideas es posible también que la nulidad invocada se fundamente en un incumplimiento de los requisitos de publicidad exigidos por nuestra legislación vigente, como ocurre en el caso de que no sean debidamente citados todos los colindantes de un inmueble y que uno de estos entienda que los trabajos aprobados le lesionan su derecho de propiedad. Esta fue justamente la razón que motivó una acción en nulidad de deslinde interpuesta por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en la que igualmente se acogió la demanda y se anularon los trabajos, por los motivos siguientes:

Que de la lectura de la sentencia No. 3602 dictada en fecha 29 de octubre del 2008 dictada, en ocasión de la aprobación de los trabajos de deslinde descritos anteriormente, pudimos comprobar que en ella el tribunal hizo constar en la página 3 lo siguiente: “(...) Atendido: A que este tribunal es de opinión que el agrimensor cumplió con los requisitos exigidos por el Reglamento General de Mensuras Catastrales por lo procede aprobarlos” refiriendo en esa misma página la constatación de la aprobación del trabajo técnico conforme al acto administrativo No. 01627 de fecha 25 de febrero del 2008 dictado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, sin embargo en ninguna parte de esa decisión puede apreciarse la verificación de los requisitos de publicidad como aspectos imprescindibles para la pertinencia de la aprobación de los trabajos de deslinde en cuestión; Que, a pesar de haberse invocado como causa de la nulidad pretendida, los demandados no presentaron al tribunal los actos de alguacil que han debido realizar al citar a los colindantes o los avisos de publicación de la fecha de la mensura, documentos estos, cuya existencia no puede ser presumida por el tribunal por constituir actos de carácter procesal; Que el fin de los requisitos de publicidad exigidos en el proceso de deslinde no es otro que el de asegurar que los demás propietarios de la parcela hayan tenido conocimiento del asunto y la posibilidad de acudir al tribunal a presentar oportunamente, sus objeciones a los trabajos presentados por el agrimensor actuante; Que el incumplimiento de los requisitos de publicidad unido a los vicios técnicos que afectan el deslinde hecho por el agrimensor

¹⁵² Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia No.2482/2014, (expediente No. 031-201243252)*

*Pedro Polanco Mena dentro del ámbito de la parcela 343-A, Porción 20, del Distrito Catastral No. 8, Provincia Santo Domingo, justifican la revocación del mismo.*¹⁵³

De igual manera sobre ese mismo aspecto se ha pronunciado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noroeste estableciendo que

la citación de los copropietarios y/o colindantes de un terreno que se pretenda deslindar es un requisito sine qua non para la validez del mismo y es precisamente la parte impugnada en deslinde la que debe demostrar que cumplió con ese requisito del reglamento de mensura, el cual se mantiene tanto en el reglamento de mensura que se aplicaba en la antigua normativa y en la ley 108-05, por lo que solo con examinar esa parte le basta a este Tribunal Superior de Tierras para acoger la solicitud de nulidad de deslinde planteada por la parte impugnante y por vía de consecuencia anular todas las actuaciones administrativas que antecedieron a la aprobación del inmueble de que se trata¹⁵⁴; sentencia por demás confirmada por nuestra Suprema Corte de Justicia.

Vemos pues que son diversas las razones que pudiesen motivar a que los trabajos de deslinde ya aprobados sean objeto de una acción en nulidad, cuyo éxito dependerá de la verificación, por parte del Tribunal apoderado, de los vicios u omisiones que invoque el demandante.

3.2.2. Personas con calidad e interés para interponer la acción

En el caso que nos ocupa, al tratarse de acciones que son interpuestas al margen de lo establecido por la legislación vigente, en tanto que no existe disposición alguna que permita interponer este tipo de demandas, no existe expresamente consignado quienes son aquellos con calidad e interés para interponer las mismas.

No obstante, la regla utilizada en la práctica por los tribunales para admitir estas acciones son básicamente las del derecho común juntamente con las que funcionan para impugnar las sentencias por la vía de los recursos.

El interés requerido para aquel que pretende la nulidad del deslinde se asemeja al interés que debe justificar el que se opone al deslinde en el curso de la etapa técnica o si el expediente

¹⁵³ Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional: *Sentencia No. 1325/2012, (expediente No. 031-201132990)*

¹⁵⁴ Suprema Corte de Justicia, *Sentencia del 31 de octubre 2012*. Citado por: GONZÁLEZ CANAHUATE, Almanzor: *Enciclopedia Jurisprudencia Integrada de las decisiones de la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana en materia de tierra*. Santo Domingo, 2013, p. 283

es remitido al tribunal y esto es principalmente que con la aprobación del deslinde esté siendo afectado su derecho de propiedad registrado o por registrar.

En lo que a la calidad se refiere es preciso en primer lugar que aquel que impugne los trabajos no haya sido parte del proceso que culminó con la sentencia que aprobó los mismos, toda vez que en este caso se entiende que tuvo en su momento la oportunidad de presentar las objeciones que entendiéndose pertinentes para salvaguardar su derecho y para este la sentencia que intervino adquirió la autoridad de la cosa juzgada.

En ese mismo orden la calidad para impugnar los trabajos, al igual como acontece en el deslinde litigioso, deviene en principio, de ser colindante, copropietario o titular de cargas y gravámenes sobre el inmueble objeto del deslinde, más, sin embargo, no haber sido debidamente citado a comparecer en el proceso original.

En adición a ello todo aquel que pueda justificar válidamente que los trabajos han lesionado su derecho, a pesar de no ser colindante, copropietario o titular de cargas y gravámenes le podrá ser admitida su acción y mal podría el Tribunal declararle inadmisibles por falta de calidad sin escuchar sus pretensiones sobre el fondo del asunto, máxime en los casos en que la calidad está estrechamente ligada al fondo de la cuestión.

3.3. El recurso de tercería en la Jurisdicción Inmobiliaria

En materia de tierras el recurso de tercería no se encuentra expresamente contemplado ni en la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, así como tampoco en los reglamentos que la complementan.

En adición a lo anterior el criterio de la Suprema Corte de Justicia en este sentido ha sido uniforme al establecer que

*el recurso de tercería no es admisible en la materia de que se trata, por ser extraño a la misma, dado el carácter de jurisdicción de excepción que tiene el tribunal de tierras y de que, como también se expone en la decisión recurrida, dicho recurso no está establecido, ni contemplado en la Ley de Registro de Tierras; que, en consecuencia, por los motivos que se han transcrito de la sentencia impugnada y por lo aquí expuesto se advierte que dicha decisión contiene en el aspecto relacionado con el **recurso de tercería**, motivos suficientes y pertinentes que justifican lo decidido en ese sentido en el dispositivo de la misma, por lo que,*

*lejos de incurrir en las violaciones invocadas en el sexto medio, el Tribunal a-quo ha hecho al dictar su sentencia una correcta aplicación de la Ley*¹⁵⁵

A pesar de lo anterior es preciso destacar que esta decisión de la Suprema Corte fue dictada cuando aún estaba en vigencia la ley 1548, no así la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la cual a pesar de cómo indicamos no contempla textualmente la posibilidad de ejercer el recurso de tercería, sí establece en su principio VIII que “para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común y la facultad legal que tienen los tribunales superiores de tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines”.

El carácter supletorio de la ley 108-05 se verifica también en su artículo 3 donde se establece expresamente que “el derecho común será supletorio de la presente ley”¹⁵⁶

No obstante, en ocasión a un recurso de casación incoado luego de la entrada en vigor de la referida Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, la Suprema Corte de Justicia recalcó nuevamente su criterio en cuanto al tema que nos ocupa, estableciendo lo siguiente:

*Que es criterio constante de esta Corte de Casación que el recurso de tercería no es admisible en la materia inmobiliaria, por ser una figura extraña a la misma, dado el carácter de jurisdicción de excepción que tiene el tribunal de tierras y que el mismo no está establecido, ni contemplado en la Ley de Registro de Tierras; que al tribunal a-quo expresar en su fallo impugnado que las decisiones evacuadas por el tribunal de jurisdicción original deben ser recurridas en apelación, lejos de incurrir en las violaciones invocadas por los recurrentes, el tribunal a-quo ha hecho al fallar su sentencia como lo hizo, una correcta aplicación de la ley, que si bien es cierto que el principio VIII de la Ley núm. 108-05 establece que en caso de dudas u oscuridad se deberá acudir al derecho común que es supletorio, tal remisión en materia procesal y en específico en materia de recurso debe entenderse que es para los recursos consagrados en la ley cuando el texto no es claro, por tanto, el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado.*¹⁵⁷

¹⁵⁵ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA: *Sentencia 3/2012*, del 10 de julio del 2002. [En línea] Poder Judicial, disponible: 15 de septiembre 2021, http://www.poderjudicial.gob.do/consultas/consultas/sentencias/detalle_info_sentencias.aspx?ID=110010003

¹⁵⁶ Ley 108-05: op. cit, art. 3, párrafo II.

¹⁵⁷ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA: *Sentencia 38/2013*, del 24 de abril del 2013. [En línea] Poder Judicial, disponible: 15 de septiembre 2021, http://www.poderjudicial.gob.do/consultas/consultassentencias/detalle_infosenencias.aspx?ID=122940038

Este criterio continúa siendo ratificado por nuestra Suprema Corte de Justicia, al reiterar en otra decisión judicial, dictada en el año 2015, lo siguiente:

Que, con relación a las violaciones invocadas por la recurrente, en cuanto a la tercería, es oportuno indicar que es criterio constante de esta Corte de Casación que el recurso de tercería no es admisible en la materia inmobiliaria, por ser una figura extraña a la misma, dado el carácter de jurisdicción de excepción que tiene el tribunal de tierras y que en el mismo no está establecido ni contemplado en la ley de registro inmobiliario¹⁵⁸

Vemos pues que a pesar de la entrada en vigencia de la nueva normativa en materia inmobiliaria la Suprema Corte de Justicia continúa reticente a la admisión del recurso de tercería en esta materia, sin embargo, entendemos que existen situaciones en las que, a pesar de la ambigüedad o carencia de la ley en este aspecto, el recurso de tercería es la vía idónea para salvaguardar determinados derechos y que por demás la ley, a nuestro criterio, ha dejado la puerta abierta en uno de sus principios.

En ese sentido, contrario a la interpretación del principio VIII de la ley 108-05 que hace nuestra Corte Suprema afirmando que el carácter supletorio del derecho común está limitado, en cuanto a los recursos se refiere a los que se encuentran expresamente consagrados en el texto legal, cuando los mismos no son los suficientemente claros, no así para abrirle las puertas a recursos que no están expresamente contemplados, entendemos que la ley mal podría interpretarse de esta manera en tanto que la propia legislación indica más allá del derecho común suplir ambigüedad y oscuridad, también deberá suplir la carencia, que no es más que la falta, la inexistencia, tal y como ocurre para los terceros ante esta jurisdicción.

En ese sentido el autor Rafael Ciprián expone que,

El Tribunal de Tierras no tiene competencia para conocer del recurso de tercería. No es propio de la Jurisdicción Inmobiliaria, ni se ajusta al ordenamiento del sistema. No está contemplado en la Ley de Registro Inmobiliario. Es propio de la Jurisdicción Ordinaria. Estos criterios son válidos por el momento. Sabemos que la Jurisprudencia, con el tiempo, tendrá que reconocer la competencia de esta jurisdicción sobre el recurso de tercería. Y está bien que lo haga lo más rápido posible (...) somos de criterio que con la nueva Ley de Registro Inmobiliario terminaremos declarando la competencia de los Tribunales de Tierras

¹⁵⁸ SUPREMA CORTE DE JUSTICIA: *Sentencia 59/2015*, del 30 de diciembre del 2015. [En línea] Poder Judicial, disponible: 8 de octubre 2021, <https://transparencia.poderjudicial.gob.do/consultasSCJ/documentos/pdf/BoletinJudicialIndividual/126140059.pdf>

*para conocer del recurso de Tercería. Esto así porque esa normativa incorpora el derecho común en la Jurisdicción Inmobiliaria (...) por tanto será cuestión de tiempo para que esa competencia llegue a estos Tribunales.*¹⁵⁹

A pesar de ello varía su criterio posteriormente al establecer en relación con este mismo tema que,

*la naturaleza especializada de los tribunales de tierras impone una limitante en su competencia y atribuciones. Lo que significa que solo pueden conocer de aquello que su ley contemple y sea reglamentado como es debido. De lo contrario, se desnaturalizaría para convertirse en lo que no es (...) Respecto al recurso de tercería no hay “duda, oscuridad, ambigüedad o carencia” en la ley. Sabemos que es un recurso extraño a la JI, está claro que es una vía ordinaria, no se confunde con otro medio de defensa. Tenemos el recurso de revisión por causa de error material, para enmendar el error del juez al afectar con su sentencia a quien no fue parte del pleito; o la litis sobre derechos registrados, para hacer declarar la sentencia inoponible al que no fue parte en el proceso, conforme al artículo 1351 del Código Civil, que no es anularla ni revocarla; o la apelación, para impugnar la sentencia, si el juez convirtió en parte del proceso al que no se le citó ni compareció al juicio.*¹⁶⁰

Por su parte la magistrada Alicia Campos opina sobre este tema en el sentido siguiente:

*El recurso de tercería en la jurisdicción inmobiliaria es admisible, puesto que la ley expresamente no lo prohíbe y aunque ciertamente se establece como recurso contra las decisiones jurisdiccionales la apelación a mi entender la tercería no es solamente un recurso contra la sentencia per se, sino a favor del tercero; en la medida en que un tercero que no forma parte en primer grado es perjudicado con la sentencia que emite el Tribunal debe admitirse una vía judicial para que él pueda atacar esa decisión.*¹⁶¹

Con relación a la admisibilidad del recurso entendemos pues que actualmente, a diferencia del criterio expresado por el profesor Rafael Ciprián, los terceros se encuentran desprotegidos por ante la jurisdicción inmobiliaria de aquellas decisiones que les afectan más sin embargo no fueron parte en el proceso. Las posibilidades que dicho autor establece que están hábiles para los terceros en la materia inmobiliaria, como el recurso de revisión por causa de error material,

¹⁵⁹ CIPRIAN, R.: Op. cit., p.300

¹⁶⁰ CIPRIAN, Rafael: *Tercería Inmobiliaria*. [En línea] Quitaesencia. Periódico El Nacional, disponible: 01 de noviembre de 2015, <http://elnacional.com.do/quintaesencia-274/>

¹⁶¹ CAMPOS EGA, Alicia: *Entrevista realizada en fecha 04 de noviembre del 2015*. Jueza de la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional

litis sobre derechos registrados o recurso de apelación no constituyen de modo alguno vías hábiles abiertas a favor de los terceros.

En relación al caso específicamente del deslinde vemos pues que no existe vía expresamente señalada por la ley o sus reglamentos que le permitan a los terceros, que no fueron partes en el proceso mediante el cual éste fue aprobado mediante decisión judicial, es decir, no fueron notificados de los mismos, ya sea porque no debían serlo puesto que no tienen calidad de colindantes, copropietarios ni titulares de cargas y gravámenes o por negligencia del agrimensor contratista, accionar legalmente en contra de dicha decisión en razón de que están afectados con la sentencia que aprobó los trabajos y en consecuencia se trata de un deslinde que le está perjudicando o bien limitando sus derechos.

En vista de ello en la práctica la manera en que los terceros en la mayoría de los casos impugnan los deslindes una vez ha sido dictada la decisión que los aprueba es en virtud de una acción principal en nulidad de deslinde, tal y como analizamos en el párrafo anterior.

3.4. El recurso de tercería como vía de impugnación del deslinde

De conformidad a lo que hemos venido estableciendo a lo largo de este trabajo la sentencia de deslinde, ya sea emitida antes de la entrada en vigor de la resolución 3645/2016 o con posterioridad a ella en los casos que así está establecido, es una sentencia cuya naturaleza es contenciosa, más sin embargo en la actualidad está siendo objeto de impugnación mediante una acción principal en nulidad de lo que en ella se aprueba: los trabajos de deslinde.

Tal y como hemos estado analizando en los párrafos anteriores entendemos que es necesario sin lugar a duda que exista una vía de impugnación del deslinde, por múltiples razones. Principalmente porque tomando en cuenta la realidad de nuestro país lo cierto es que los agrimensores, que una vez autorizados para realizar el deslinde pasan a ser oficiales públicos y los alguaciles no siempre llevan el procedimiento de la manera que lo establece la ley y la práctica ha demostrado que incurren en grandes atropellos desde no hacer constar los colindantes reales hasta hacer las llamadas notificaciones al aire.

En ese mismo sentido también sucede en la práctica que al realizar los trabajos de deslinde los agrimensores no toman en cuenta la verdadera posesión de su cliente, generando una designación catastral que a sabiendas recae en una porción distinta a donde éste ha fomentado su posesión, y así múltiples casos que vemos diariamente en los tribunales de tierra, por lo que,

sin duda alguna afirmamos que es necesario e imprescindible, hasta tanto ésta sea la situación real de la realización de los deslindes, que exista una vía para aquel, que ha visto su derecho de propiedad afectado con la aprobación de un deslinde, pueda impugnar el mismo en caso de no haber formado parte del proceso.

A pesar de lo anterior de modo alguno la vía para impugnar debe seguir siendo una demanda principal en nulidad, por todas las razones que hemos venido explicando a lo largo de este estudio, principalmente porque se trata de una vía totalmente improcedente, procesalmente hablando, sin embargo, continua en nuestros días siendo la admitida en los Tribunales de Jurisdicción Original.

El catedrático Froilán Tavares ha opinado al respecto que

*sea cual sea la naturaleza del vicio que la afecte, es de principio que la sentencia no puede ser impugnada por medio de una acción principal que tienda a anularla o a revocarla. En esto la sentencia se distingue netamente de los actos de administración judicial, los que, aunque revisten de sentencias, no son verdaderamente actos jurisdiccionales: ellos pueden ser impugnados por medio de una acción principal.*¹⁶²

Asimismo, la jurisprudencia de nuestro país ha sido constante en afirmar que “las sentencias sólo pueden ser impugnadas por las vías del recurso, que de acuerdo con nuestro régimen procesal civil son la apelación, la oposición, la impugnación, la tercería, la revisión civil y la casación”¹⁶³

Justamente la vía que entendemos debe ser la idónea para impugnar los trabajos de deslinde es mediante el recurso de tercería, el cual como vimos en el párrafo anterior debe ser admitido en los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria.

Opinamos que el recurso de tercería es el idóneo justamente por aquellos que en derecho común pueden ejercer esta acción y no es más que “la persona perjudicada en sus derechos por

¹⁶² TAVÁRES, F: Op. cit., p. 2

¹⁶³ Suprema Corte de Justicia: *Sentencia 7, 19 febrero 2003*, B.J. 1106. Citado por LUCIANO PICHARDO, R: Op. Cit., p. 39

una sentencia, en la que ni ella ni las personas que ella represente hayan sido citadas”¹⁶⁴, siendo esto lo que ocurre con las sentencias de deslinde.

Vemos pues que, a pesar de la reticencia de la Suprema Corte de Justicia, en el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central ya existen precedentes sobre la admisibilidad de este recurso que nos ocupa, estableciendo lo siguiente:

El recurso de tercería, en estricto rigor jurídico, más que una vía recursiva es una manifestación del derecho de defensa ejercitado por una persona que no ha sido instanciado en un proceso que dio pie al dictado de una sentencia que afecta sus intereses. Si bien fue controvertida la cuestión de saber si la tercería era admisible ante la JI, este TST estima que la postura que admite dicho recurso es más afín con la constitucionalidad, en el orden de tutelar el derecho de defensa. En efecto, en virtud del principio VIII y del artículo 3 de la Ley No. 108-05, el derecho común aplica supletoriamente ante la jurisdicción inmobiliaria, por lo que confiere aplicar extensivamente el artículo 474 y sgtes. del Código de Procedimiento Civil, sobre el recurso de Tercería¹⁶⁵

Respecto a la admisibilidad de este recurso, la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 24 de noviembre del 2017, exponiendo que:

Esta alzada hace suyos los preceptos fijados por la doctrina más depurada del país de origen, en el sentido de que la tercería no constituye, en puridad, un verdadero recurso, sino, más bien, una acción principal e inoponibilidad de sentencia al tercerista; por tanto, a de convertirse que dicha tutela del derecho de defensa debe tener cabida en materia de tierra. Así, examinamos que en la especie se ha invocado un perjuicio basado en que se inobservó una carga registrada a su favor (del tercerista). Sostiene que siendo titular de un gravamen, no fue considerado al conocerse el proceso; admite que la carga de la que es titular permanece y no ha probado ni argüido, de forma expresa, perjuicio alguno como consecuencia de la sentencia que ha recurrido por la vía extraordinaria. En tal sentido, y frente a la condición que da objeto y derecho a la tercería objeto de estudio, procedemos a indicar a dicho recurrente inadmisibile en su acción por falta de interés.

Vemos pues que con la interposición de este recurso aquel que no fue parte en el proceso de deslinde, por no haber quedado debidamente citado ni haber intervenido en el mismo, podrá impugnar la decisión que aprueba, en el caso del deslinde, los trabajos, debiendo entonces de ser acogido el recurso, anular el deslinde que se realizó afectando derechos del tercero que lo

¹⁶⁴ TAVÁRES, F: Op. cit., p. 135

¹⁶⁵ ORTIZ READ, Alexis y HERNANDEZ PERERA, Yoaldo: *La Jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central) Selección de Precedentes relevantes*. Distrito Nacional, Editora Librería Jurídica Internacional, S.R.L, 2017, 1ª ed., p. 351.

incoe, sin que exista, como ocurre en la actualidad dos sentencias que se contradicen, con igual validez, puesto que una no revoca la otra y son emitidas por un tribunal de igual jerarquía.

3.4.1. El recurso de tercería y la impugnación del deslinde con la entrada en vigor de la Resolución No. 3642- 2016.

Con la entrada en vigencia de la ya mencionada resolución No. 3642-2016 el proceso de deslinde ha dado un gran giro y en consecuencia su impugnación también, esto pues en la actualidad en la gran mayoría de los casos la solicitud de deslinde no es conocida por un tribunal, sino que se hace de manera administrativa entre los órganos de la jurisdicción inmobiliaria: Dirección Regional de Mensuras Catastrales y Registro de Títulos, eliminándose la fase judicial del deslinde a menos que no exista una controversia, como ya hemos visto a lo largo de este trabajo.

Si bien el pleno de la Suprema Corte de Justicia ha considerado para la emisión de dicha resolución que la ley 108-05, *“tiene como misión principal la eficientización de los procesos inmobiliarios con especial atención en la desjudicialización administrativa, como es el caso de los procedimientos de deslinde (...)”* no estamos del todo de acuerdo con dicha afirmación, pues la misma práctica inmobiliaria ha demostrado que debe existir un balance entre la celeridad de los procesos y las garantías que le debe tanto El Estado como los jueces al titular del derecho de propiedad.

Por ello, en nuestra opinión con la desjudicialización del deslinde y la conversión del proceso a administrativo el mismo se ha transformado en un proceso más ambiguo y débil, convirtiendo así en consecuencia el certificado de título que sea emitido una vez culminado el deslinde en un documento revestido de inseguridad.

En ese orden de ideas sustentamos la inseguridad de ese certificado de título que se emana como consecuencia del proceso de deslinde administrativo bajo el alegato principal de que el mismo puede ser objetado en cualquier momento por la vía principal de litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, la cual como no se encuentra debidamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico no tiene plazo alguno para ser incoada.

Contrario a ello, antes de la entrada en vigor de la ya mencionada resolución 3642-2016, existía una garantía adicional en los procesos de deslinde, como lo es la etapa judicial, pues en la misma el juez intentaba que se cumpliesen ciertos requisitos y criterios antes de

aprobar el deslinde, siempre en miras de proteger el derecho de propiedad tanto del solicitante como el de los terceros involucrados.

En vista de todo lo anterior planteado, entendemos que es necesario que la fase judicial continúe formando parte en todos y cada uno de los procesos de deslinde que se lleven a cabo por ante la jurisdicción inmobiliaria, entre otras cosas planteadas, puesto que es la manera de limitar la impugnabilidad del deslinde, no permitiendo que cualquier persona, sin importar el tiempo transcurrido pueda incoar una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde que acarree la cancelación, modificación o sustitución de derechos a un titular de un certificado de título definitivo.

Por esto, la vía idónea para la impugnación del deslinde debe ser, a nuestro pensar, el recurso de tercería y la forma para ello es que retorne la etapa judicial para que de esta manera todos los deslindes puedan ser objetados con la interposición de este recurso, cuya incoación por demás se encuentra limitada a la prescripción más larga de nuestro ordenamiento, veinte años.

CONCLUSIONES

El proceso de deslinde en ordenamientos jurídicos y sociedades como la nuestra, en las que la venta de porciones de parcelas se ha convertido en una realidad que permite el crecimiento económico y la consolidación del derecho de propiedad como garantía reconocida por el Estado, reviste de una gran importancia, pues es lo que, en principio, le otorga una seguridad jurídica al propietario de un inmueble; empero, el certificado de título producto de un proceso de este tipo, debidamente individualizado, ubicado y determinado con exactitud sus derechos, puede ser objeto de demandas en nulidad, cancelación o modificación, en cualquier momento, generando así que la seguridad jurídica que debería revestir un certificado de título producto de un proceso de deslinde, no goce de la certeza esperada.

Entendemos que el legislador con la promulgación de la ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario consideró, entre otras cosas, “que la seguridad jurídica y la protección de los derechos de los ciudadanos, son valores fundamentales que requieren de instrumentos adecuados y eficientes, que fortalezcan la capacidad de servicio de la administración de justicia.”¹⁶⁶ De igual manera y en ese mismo sentido consideró que la “ley de Registro Inmobiliario nos permitirá ingresar al proceso de modernización que el país requiere, para mejorar las condiciones de vida, la convivencia y el desarrollo económico y social de la República Dominicana”¹⁶⁷

Como vemos, la promulgación de la referida ley núm. 108-05 buscaba, entre otras cosas y principalmente, garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, que trae por demás desarrollo económico y social en nuestro país. Justamente con el deslinde se pretendía otorgarle seguridad jurídica al titular del derecho y que de esta forma quedara de cierta manera limitado aquel que pudiera objetar un certificado de título definitivo.

Por esos motivos vemos como es la propia ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario la que le otorga al deslinde un carácter contradictorio y a su vez le otorga la competencia de su conocimiento al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente, incluso entendiendo que son los principios propios del saneamiento las que deberían ser observadas en estos casos, esto con miras a que la decisión con la cual se aprueba un deslinde sea una decisión

¹⁶⁶ Ley 108-05: Op. Cit., página 1.

¹⁶⁷ IBIDEM, p. 3

firme que a su vez adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, con todas las consecuencias que ello acarrea.

De nuestra afirmación anterior se desprenden varias situaciones: primeramente entendemos que la resolución núm. 3642-2016 se contrapone a la ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en tanto que si bien el legislador especifica que el deslinde es un proceso contradictorio y que debe ser conocido por el tribunal, la resolución por su parte le otorga un carácter administrativo a dicho proceso, entrando a todas luces en contradicción con la ley, lo cual en nuestro ordenamiento jurídico no está permitido pues una ley no puede ser modificada o derogada por la vía reglamentaria.

Convirtiéndose el deslinde, gracias a la resolución núm. 3642-2016 en un proceso administrativo, existe ahora mismo más ambigüedad, más problemáticas y a nuestro entender un certificado de título más débil lo cual genera a su vez más inseguridad jurídica, lo cual se aleja más de las pretensiones del legislador con la emisión de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. Esto pues el certificado de título que tiene como origen un acto administrativo como lo es el oficio de aprobación de mensuras genera inseguridad, como veremos en los párrafos siguientes.

En ese mismo orden, entendemos que también con la entrada en vigor de la referida resolución la impugnación del deslinde generara a su vez más inseguridad y no podría ser limitada como bien podría hacerse cuando el deslinde contaba en todos los casos con la etapa judicial. Esto es así pues, con la fase judicial como requisito obligatorio para la aprobación del deslinde el proceso era aprobado mediante una sentencia contradictoria lo cual permite a los jueces limitar la interposición de una acción en contra la misma al recurso de tercería, como hemos viniendo estableciendo en el cuerpo de este trabajo, sin embargo, actualmente siendo aprobado con un mero acto administrativo podrá ser incoado en todo momento, sin limitación alguna por cualquier persona que sustente un intereses y calidad para ello.

Justamente nuestro tema central es la vía idónea para impugnar el deslinde, que conforme a todo lo expuesto anteriormente entendemos que debería ser siempre el recurso de tercería, puesto que el mismo se encuentra limitado a un plazo de 20 años para su interposición y genera que si el deslinde fue aprobado mediante sentencia se anule esa sentencia y no coexisten dos sentencias contradictorias en el ámbito judicial.

Entendemos luego de nuestro arduo trabajo de investigación que el ordenamiento jurídico de la República Dominicana, en materia inmobiliaria, necesita cambios sustanciales, cambios que busquen generar una mayor seguridad jurídica para todos los titulares de inmuebles registrados y deslindados, pues solo así podremos tener un sistema fuerte y una economía en esta materia cada vez más fortalecida, incentivando así, entre otras cosas la inversión extranjera y el desarrollo de nuestro país.

Para ello se hace necesario, en primer lugar, que la normativa inmobiliaria vaya siempre en consonancia con su texto legal base, que es la ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y con sus normas supletorias, compuestas por todo el derecho común, conforme indica la misma normativa en su Principio VIII. A partir de lo dispuesto y contemplado en dicha ley es que deben ser emitidas sus resoluciones y reglamentos que la complementen.

En segundo orden y refiriéndonos al tema central de nuestra investigación, entendemos que la seguridad jurídica se construye desde todos los ámbitos, por lo que también se construye desde la impugnación del deslinde, pues la limitación de esta acción derivará una mayor fortaleza para el certificado de título que se emita. Pero, como decíamos para ello se necesitan cambios, los cuales veremos en nuestras recomendaciones puntuales.

RECOMENDACIONES

- La Resolución núm. 3642-2016 deberá ser modificada para que vaya en consonancia con la ley madre, la núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, eliminando el carácter administrativo del deslinde e incluyendo la fase judicial a fin de que el deslinde sea aprobado mediante una decisión firme que adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y que sea, como bien indica la referida ley núm. 108-05 un proceso contradictorio;
- Debe ser regulado mediante resolución y/o reglamento la vía idónea de impugnación del deslinde, entendiendo que esta vía debería ser, el recurso de apelación para aquellos que fueron parte del proceso, y la tercería, para todo el que tenga calidad de tercero; eliminando la posibilidad de interponer acciones principales en nulidad de deslinde, lo cual genera inseguridad jurídica y en algunos casos permite que cohabiten dos sentencias emitidas por un tribunal de igual jerarquía y que se contradicen entre sí. Además, es una acción que puede ser interpuesta en cualquier momento, lo cual genera, si se cabe, aún más inseguridad.
- En esa resolución y/o reglamento que establezca la vía idónea para la impugnación debe especificarse que lo es el recurso de tercería, estableciendo en estos casos cuáles son los sujetos a los cuales va destinado este recurso, el tiempo para ser incoado (como bien lo establece el derecho común) y los casos, al menos indicativos, aunque no limitativos en que pueda ser incoado.
- Deben ejercerse acciones firmes y que queden debidamente estipuladas en contra de los agrimensores que incurran en falsedad, puesto que se evitarían un gran número de acciones en justicia si los mismos realizaran un trabajo impecable y realizaran investigaciones profundas respecto a todo lo que es posesión, colindancias, linderos y demás aspectos técnicos que acarrearán futuras nulidades de procesos, puesto que deben ejercerse sobre ellos, medidas disciplinarias firmes.

BIBLIOGRAFIA

Doctrina:

- REYES VÁSQUEZ, Raúl: *El divorcio: Teoría y Práctica*. Santo Domingo, Editora de Colores 2005.
- BIDART, Germán: *La legitimación en el proceso civil*. Buenos Aires. Ediar, 1996.
- BIAGGI, Juan A.: *Un siglo de Jurisprudencia en Materia de Tierras 1909-2009*. Santo Domingo, Librería Jurídica Internacional, 2009.
- CIPRIÁN, Rafael: *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo, Alfa y Omega, 2009.
- LUPERÓN VÁSQUEZ, Juan: *Compendio de Jurisprudencia de Tierras 1990-2000*, Santo Domingo, Editora Corripio, 2006.
- MONCIÓN, Segundo: *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Formularios y Jurisprudencias*. Santiago, Centenario, 2011.
- POLANCO, Víctor: *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, Editora Corripio, 2011.
- TAPIA FERNÁNDEZ, Isabel: *Influencia de lo juzgado en un proceso posterior*. [En línea] V. Lex España, disponible: 20 de junio del 2015, <http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/cap-tulo-influencia-juzgado-posterior-259756098>.
- REYES VÁSQUEZ, Raúl: *El divorcio: Teoría y Práctica*. Santo Domingo, Editora de Colores 2005.
- HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo: *Soluciones Procesales ante los Juzgados de Paz y de Primera Instancia*. Santo Domingo, Editora Búho 2011.
- HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo y READ ORTIZ, Alexis: *La Jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central) Selección de precedentes relevantes (2015-2017)*. Santo Domingo, Editora Librería Jurídica Internacional 2017.

- HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo: *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras. Departamento Central. Sentencias, Ordenanzas, Resoluciones 2017-2019*. Santo Domingo, Librería Jurídica Internacional, 2019.
- ESTÉVEZ LAVANDIER, Napoleón: *La apelación civil dominicana*. Santo Domingo, Editora Corripio, 2015
- ALARCÓN, Edynson: *Los recursos del procedimiento civil*. Santo Domingo, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, 2006.
- TAVÁRES HIJO, Froilán: *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano (volumen 3) .Los Recursos* Santo Domingo, Editora Centenario, 1996.
- CAPITANT, Henry: *Vocabulario Jurídico*. Traducción de Aquiles Horacio Guaglianone. Buenos Aires, Ediciones Depalma, 1978.
- ALONSO, Juan Ignacio: *Diccionario Jurídico Espasa*. Madrid, Editorial Espasa Calpe, 1999.
- TAVÁRES HIJO, Froilán: *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano (volumen 2) .La sentencia*, Santo Domingo, Editora Centenario, 2003.
- PÉREZ MÉNDEZ, Artagnan: *Procedimiento Civil (tomo I, volumen 2). La sentencia. Los recursos. Las vías ordinarias. Las vías extraordinarias. El recurso de casación. El recurso o acción de amparo*, Santo Domingo, Amigo del Hogar, 2009.
- TAVÁRES HIJO, Froilán: *Elementos del Derecho Procesal Civil Dominicano (volumen 1) .La norma jurídica procesal. La organización judicial. Actos y plazos procesales. La acción en justicia. La competencia* Santo Domingo, Editora Centenario, 2003.
- CIPRIAN, Rafael: *Tercería Inmobiliaria*. [En línea] Quitaesencia. Periódico El Nacional, disponible: 01 de noviembre de 2015, <http://elnacional.com.do/quintaesencia-274/>

Normativa:

- Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, 23 de marzo del 2015.
- Código Civil de la República Dominicana.
- Resolución No. 355-2009. Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, del 5 de marzo del 2009.
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*, del 12 de julio del 2007.
- Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Reglamento para las Soluciones de Mensuras Superpuestas*, del 30 de octubre de 2014.
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Resolución No. 2454-2018. Reglamento General de Mensuras Catastrales*, del 19 de julio del 2018.
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Resolución No. 517-2007. Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas*, del 12 de julio del 2007.
- Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
- Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana: *Resolución No. 3642-2016, Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos*, del 15 de diciembre del 2016.