



## Brechas judiciales con uso deliberado

Derecho, 08/05/2020



La justicia pone en mano de los ciudadanos, los mecanismos o procedimientos de defensa con los cuales las personas

pueden proteger sus derechos con relación a otros, Sin embargo, muchas veces esos mecanismos o procedimientos judiciales son utilizados de manera deliberada y con intereses maliciosos, por personas inescrupulosas que quieren sacar provecho, amparados en el desconocimiento de las personas de los artículos de la legislación que les brindan esa protección. En esta ocasión analizaremos las brechas vinculadas a artículos de la legislación inmobiliaria.

En el ámbito del registro de título de inmuebles, nos encontramos muy frecuentemente con casos que bien pueden orientar este artículo. Al hacer una revisión a la ley 108-05 Ley de Registro Inmobiliario, encontramos el abordaje de la Litis sobre Derechos registrados. Esta ley en su artículo 28, la define la Litis como el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado. También en el artículo 29 establece la competencia y hace referencia a que **las acciones deben iniciarse por ante el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.**

Estamos de acuerdo con el procedimiento, no obstante, nos preocupa la no obligatoriedad de ciertos requisitos que existen para someter una Litis sobre derechos registrados. Dentro de los requisitos encontrados en la dirección electrónica de la institución gubernamental <http://ji.gov.do/> citamos: Instancia motivada dirigida al Tribunal correspondiente, o al Juez (a) Coordinador (a) del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en caso de que se encuentre dividido en salas, cumpliendo con los requisitos formales del artículo 40 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original. Documentos probatorios anexos (no obligatorio). Pagos impuestos a través de un sello de la Ley No. 91 con un valor de cincuenta (RD\$50.00) pesos. Un recibo de Ley No. 33-91 con un valor de cinco (RD\$5.00) pesos.

En consecuencia, con una simple instancia y cincuenta y cinco (RD\$55.00) pesos, le basta a una o varias personas para que otra u otras gasten miles de pesos en un proceso judicial. Entendemos que lo más importante a considerar son los documentos probatorios que aparecen señalados entre paréntesis como no obligatorio. Esta es una de las brechas que deja abierta el

sistema de justicia, abiertas a todas las personas mal sanas que buscan sacar provecho de situaciones que le son totalmente ajenas pero de las cuales tienen conocimiento.

En nuestra experiencia como litigante tenemos conocimiento de casos ocurridos en gran parte del territorio nacional, donde personas con informaciones de ventas de inmuebles (terrenos) por sumas millonarias procedían a interponer una Litis sobre derechos registrados a los fines de hacer una oposición al inmueble en cuestión y de esa manera provocar una situación para sacar provecho mediante el chantaje para desistir de esa Litis y retirar esa oposición. En muchos casos los afectados se ven en la obligación de aceptar el chantaje llegando a acuerdos con esas personas inescrupulosas para no perderse de la venta.

Por otro lado, tenemos los intrusos o invasores de terrenos donde el problema es mayor por la cantidad de persona involucrada. Estos individuos utilizan sus habilidades para invadir un inmueble y al día siguiente se presentan a la jurisdicción inmobiliaria sometiendo una Litis sobre derechos registrados, personas que no tienen un documento probatorio que demuestre que son acreedores de algún derecho. De nuevo retomamos nuestra inconformidad ante el requisito de que no es obligatorio y aquí encontramos otra brecha que conduce a seguir repitiendo una mala práctica que solo beneficia a personas que solo han desarrollado destrezas para perjudicar a otros.

El Artículo 31 de la referida ley se refiere a las Demandas temerarias y reparación de daño y perjuicios una vez que se compruebe que se actuó con el interés de hacer daño el juez podrá ordenar la reparación del daño moral. Entendemos el procedimiento y el poder que se le otorga al juez, sin embargo, no lo compartimos. En ese sentido, somos de opinión que no debemos llegar hasta ahí, porque todos sabemos que la justicia en este país es muy costosa. Muchas son las personas que han heredado propiedades de sus antecesores y hoy solo tienen los terrenos sin sanear, no poseen los recursos económicos para enfrentar un proceso judicial ante buitres que a sabiendas de la situación se aprovechan de los verdaderos poseedores del derecho.

Nuestro interés es que la justicia se practique con justicia y que ante casos como los señalados y otros similares se debe exigir que se depositen elementos de pruebas de manera obligatoria. Esto permitirá que solo las personas que son acreedoras de un derecho, utilicen las vías judiciales para defender el mismo. De esta manera contribuiremos a ir cerrando las brechas dejadas a personas que con intereses malsanos la utilizan para sacar provecho en detrimento de quien si es acreedor.