



**Helen Alexandra
Peralta Cordero**

Licenciada en Derecho, *magna cum laude*,
abogada asociada en Guzmán Ariza.
hperalta@drllawyer.com

LOS PRINCIPIOS PROCESALES EN LA ETAPA JUDICIAL DEL PROCESO DE SANEAMIENTO INMOBILIARIO

RESUMEN:

Debido proceso, derechos reales, etapa judicial del saneamiento, jurisdicción inmobiliaria, principios procesales, saneamiento inmobiliario, seguridad jurídica, tutela judicial efectiva derecho inmobiliario, República Dominicana.

PALABRAS CLAVES:

Después de describir el origen de los principios fundamentales generales y de los principios del proceso, se analizan los principios procesales que rigen la etapa judicial del proceso de saneamiento inmobiliario, que se desarrolla ante el tribunal de tierras de jurisdicción original correspondiente a la ubicación territorial del inmueble.

En la República Dominicana, desde la reforma implantada en la Jurisdicción Inmobiliaria, cuyo acontecimiento más importante lo fue la entrada en vigor de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, y más adelante la promulgación de la Constitución el 26 de enero del año 2010, comenzó lo que hoy se conoce como la constitucionalización de los procesos judiciales en la jurisdicción inmobiliaria. Con esto también se ha desarrollado una política de Estado proteccionista de los derechos fundamentales —como el derecho de propiedad, que es tutelado por los órganos de la jurisdicción inmobiliaria— a través de la garantía del debido proceso y la tutela judicial efectiva.

En ese mismo sentido, la proyección que tiene la República Dominicana de consolidarse como el destino turístico por excelencia en todo el Caribe —y, con ello, también consolidar la captación de inversión extranjera en el sector inmobiliario y el desarrollo del sector de bienes raíces, turístico y de servicios— debe ir de la mano con la seguridad jurídica que debe ofrecer el Estado a través de su legislación.

La aplicación de los principios procesales en la etapa judicial del saneamiento es un asunto medular en cuanto a la seguridad jurídica, tutela judicial efectiva de los derechos fundamentales y debido proceso, ya que la aplicación de estos principios es de una inmensa utilidad al momento de abordar los llamados *casos difíciles*¹, en los cuales no es posible aplicar simples reglas de derecho positivo, sino que es necesario aplicar valores superiores y de interpretación abierta para la valoración fáctica, que resulten favorables al momento de interpretar el núcleo central de la norma que corresponda al caso específico de que se trate.

Como todos sabemos, el saneamiento inmobiliario es el proceso de orden público mediante el cual se delimitan e individualizan los derechos que recaen sobre una porción de terreno. Este proceso se encuentra regulado por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario² en sus artículos 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27; por el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria³ en los artículos que van desde el 115 hasta el 131; por el Reglamento General de Mensuras Catastra-

1 DWORKIN, Ronald Myles. *Los derechos en serio*. [trad.] Marta Guastavino: Ariel, Barcelona, 1984.

2 GUZMÁN ARIZA, Fabio J. *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*: Santo Domingo, Gaceta Judicial, 2009, pp. 47-65.

3 CUELLO SHANLATTE, Robinson A. *Comentarios al Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*: Santo Domingo, Librería Jurídica Internacional, 2016, pp. 138-156.



les⁴ en sus artículos 136, 137, 138 y 139; y por el Reglamento General de Registros de Títulos⁵.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo 20, define el saneamiento como “el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados por primera vez”; y, en su artículo 25, como “el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar”.

Por su parte, el profesor Rafael Ciprián define el saneamiento inmobiliario como

El proceso técnico-judicial de orden público y de alto interés social, que puede ser litigioso o no, por medio del cual se ubica y se individualiza un terreno con la finalidad de depurar los derechos que recaen sobre el mismo, para adjudicarlos a quien o quienes pertenezcan y ordenar el registro de rigor, con lo que se expi-

de el Certificado de Título correspondiente⁶; agregando luego que consiste “la operación técnica y matemática que consiste en ubicar y determinar el perímetro de un terreno y calcular el área que le corresponde⁷.”

Como se ha dicho, el proceso de saneamiento inmobiliario se divide en tres etapas o fases: la etapa o fase de mensura, la judicial y la de registro. La etapa judicial, objeto de análisis, consiste en “el procedimiento por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar⁸”; con ella “comienza la oportunidad para que los reclamantes hagan valer jurídicamente sus pretensiones [...]”; en ella, se conocen “los alegatos de todos los interesados en el inmueble sometido al proceso de saneamiento, y se adjudicarán los derechos a quien o a quienes correspondan⁹.”

La etapa judicial o proceso judicial del saneamiento, por tratarse de un proceso contradictorio y de orden público, debe estar

4 GUZMÁN ARIZA, Fabio J. *ob. cit.*, pp. 370-372.

5 *Ibid.*, pp. 253-310.

6 CIPRIÁN, Rafael. *Tratado de derecho inmobiliario*: Santo Domingo, Editora Centenario, 2013, p. 316.

7 *Ibid.*, p. 327.

8 GUZMÁN ARIZA, Fabio J., *ob. cit.*, p. 58.

9 CIPRIÁN, Rafael. *ob. cit.*, p. 348.

sometido a la rigurosidad que exigen los principios fundamentales en todo proceso.

Los principios procesales no son más que directrices generales que rigen el desenvolvimiento de un proceso judicial y que garantizan la tutela judicial efectiva y el debido proceso de ley. Los siguientes principios juegan un papel importante en la etapa judicial del saneamiento: el principio inquisitivo, el dispositivo, el de oralidad, el de inmediación, el de lealtad procesal, el de celeridad, el de preclusión, el contradictorio, el de inmutabilidad del proceso y el de publicidad.

Estos principios son de una importancia tan trascendental que de ser obviados, ya sea por el juez apoderado o por las partes, se vería seriamente comprometido el cumplimiento del debido proceso de ley, así como también la tutela judicial efectiva de los derechos que confluyen en el proceso de saneamiento, lo cual provocaría una seria desestabilización en cuanto a la seguridad jurídica que debe ofrecer el estado a través de la Jurisdicción Inmobiliaria a los titulares de derechos sobre inmuebles en la República Dominicana.

1. LOS JUICIOS DE NÚREMBERG

En la actualidad los principios del derecho como instrumento jurídico de carácter valorativo han alcanzado una gran popularidad en Europa, América Latina y en la República Dominicana. Sin embargo, históricamente, el momento de consolidación de los principios como fundamento del derecho, la justicia y la equidad ocurrió entre noviembre de 1945 y octubre de 1946 con la celebración de los juicios de Núremberg, que se llevaron a cabo para sancionar los crímenes de guerra y contra la humanidad cometidos por los miembros del partido Nazi durante el Tercer Reich en Alemania y durante la Segunda Guerra Mundial¹⁰.

Los juicios tuvieron como fundamento para su constitución el Acuerdo de Londres del 8 de agosto de 1945 firmado por los gobiernos de los Estados Unidos de América, Francia, Reino Unido de Gran Bretaña y la URSS, vencedores en la Segunda Guerra Mundial; y, más tarde, el Estatuto del Tribunal Militar Internacional de Núremberg de 1945. Al enfrentarse los aliados con el hecho de que los funcionarios, militares y colaboradores del Tercer Reich no habían violado con sus actuaciones ninguna norma de derecho positivo, pues las acciones consideradas como crímenes por los aliados estaban respaldadas por la normativa nazi vigente, fue entonces que llegaron a la conclusión de basar las imputaciones en lo que al día de hoy se conoce como los *principios de Núremberg*, que postulan que “los individuos tienen deberes y obligaciones internacionales que están por encima de su deber de obediencia al Estado del

que fuesen nacionales. En orden a justificar sus comportamientos, por tanto, nadie puede prevalerse de la obediencia debida a su Estado cuando éste haya sobrepasado las competencias y poderes que el derecho internacional le reconoce”¹¹.

Es decir, los acusados en Núremberg no fueron juzgados por haber violado normas o reglas del derecho positivo vigente al momento de sus crímenes, sino por infringir los principios establecidos en los artículos 6 y siguientes del Estatuto del Tribunal Militar Internacional de Núremberg, que fueron después ratificados por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, mediante resolución de la Asamblea General número 95 (I) de 1946¹².

A partir de este acontecimiento se ha considerado que bastan los principios generales para un conflicto judicial sin tener que recurrir a reglas positivas. Sin embargo, han surgido diferencias en cuanto a estos principios, su función y jerarquía, etc., que se abordan a continuación.

2. LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES O RECTORES DEL DERECHO

Cabanellas se abstiene de dar una definición tajante del concepto de “principios generales del derecho”, reconociendo que es uno de los más discutidos de las ciencias jurídicas y limitándose a citar las convicciones de otros autores sobre el tema. Argumenta que Sánchez Román “considera como tales los axiomas o máximas jurídicas”¹³; Cabanellas compara esta definición con la de Burón, quien establece que estos son “los dictados de la razón admitidos por el legislador como fundamento inmediato de sus disposiciones y en los cuales se haya contenido su capital pensamiento”¹⁴.

Otra definición compilada por Cabanellas es la de Hoffmann, quien describe los principios como “una autorización o invitación de la ley para la creación del derecho por parte del juez”¹⁵, dejando entrever con esta definición que los principios tienen un fin eminentemente ponderativo.

Por último, Cabanellas cita al ilustre profesor Muger, quien pintorescamente precisa que los principios no son más que una salida para escapar de la rigidez de la anticuada letra de la ley y adaptarse a la *opinión jurídica dominante*¹⁶ del momento.

Hay otros autores¹⁷ que consideran los principios como preceptos morales de aplicación general o prescripciones generales concernientes a todo individuo —o a todos aquellos con un perfil determinado—, que a su vez no constituyen normas por carecer del nexo de poder o fuera de la acción normativa.

El filósofo norteamericano Dworkin, en su obra *Los derechos en serio* (1977) —una de las más destacadas en el tema de los princi-

10 ORTIZ TREVIÑO, Rigoberto Gerardo. *Los juicios de Núremberg: 60 años después*, pp. 42-43.

11 CARRILLO SALCEDO, Juan Antonio. *Dignidad frente a barbarie. La Declaración Universal de Derechos Humanos, cincuenta años después*: Madrid, Trotta, 1999, pp. 64-65.

12 Naciones Unidas. 1946. Página principal de las Naciones Unidas. Asamblea General. [En línea] 11 de Diciembre de 1946. [Citado el: 22 de Agosto de 2017.] [http://www.un.org/es/comun/docs/?symbol=A/RES/95\(I\)](http://www.un.org/es/comun/docs/?symbol=A/RES/95(I)).

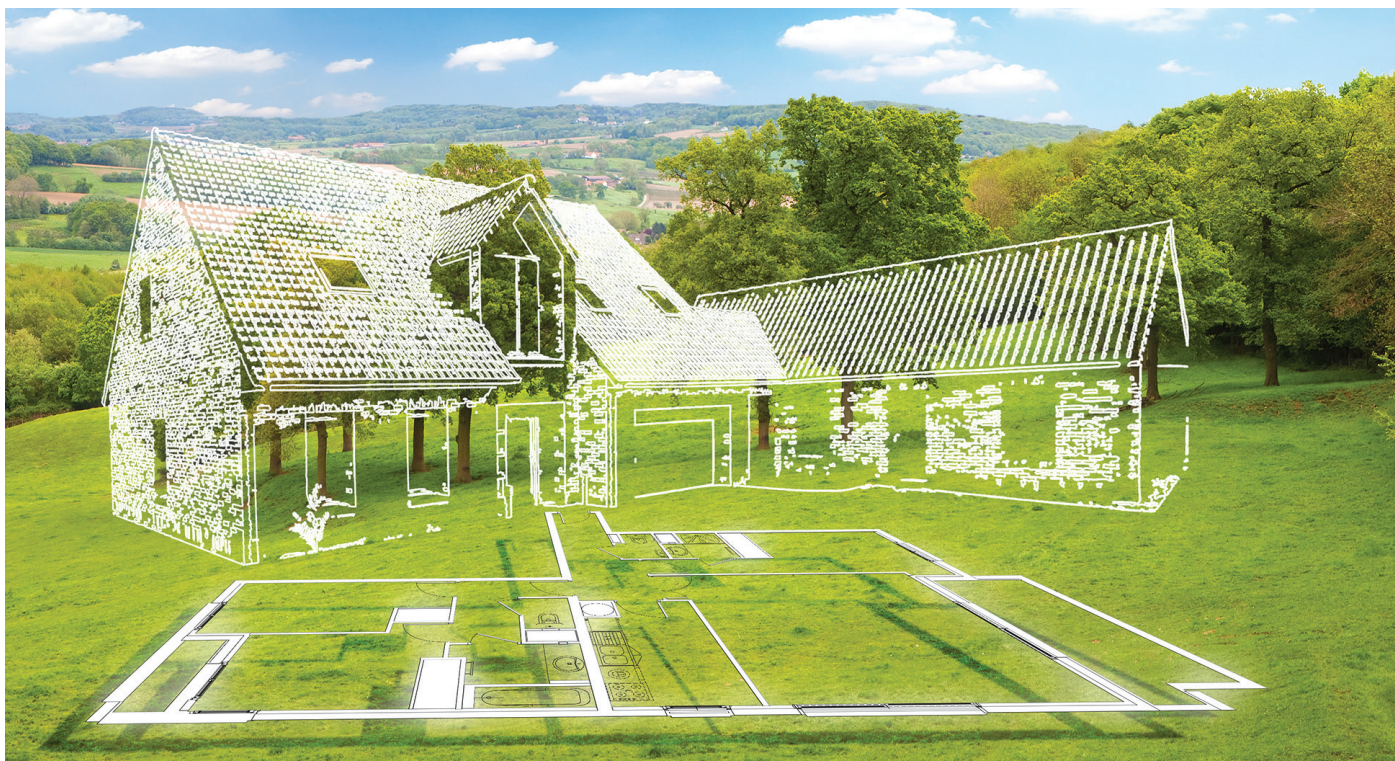
13 CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*, 18.ª ed.: Buenos Aires, Heliasta, 2006, p. 256.

14 *Ídem*.

15 *Ídem*.

16 *Ídem*.

17 WRIGHT, Georg Henrik von. *Norma y acción. Una investigación lógica*. [trad.] Pedro García Ferreró: Madrid, Editorial Tecnos, 1970.



prios—, definió los principios del derecho como un conjunto de estándares de carácter moral, los cuales no deben ser confundidos con las normas de derecho positivo. Se refiere a estándar en el sentido de “algo que debe ser observado no porque favorezca o asegure una situación económica, política o social [...] sino porque es una exigencia de la justicia, la equidad”¹⁸ u otro precepto moral.

Uno de los doctrinarios con ideas más destacadas acerca de los principios es Alexy, quien afirma que los principios no son más que “mandatos de optimización que se caracterizan porque pueden ser cumplidas en diversos grados y porque la medida ordenada de su cumplimiento no sólo depende de las posibilidades fácticas sino también de las posibilidades jurídicas”¹⁹.

Otros autores establecen que los principios se formulan como “enunciados que correlacionan casos con soluciones”²⁰, pero lo hacen de forma abierta y los elementos constitutivos del caso planteado no se encuentran determinadas ni siquiera genéricamente, lo que nos da una idea de la generalidad de dichos conceptos.

Para Aarnio²¹ los principios tienen una naturaleza vinculante de carácter un tanto flexible y se encargan de proporcionar una base o criterio para la valoración y la toma de decisiones mostrando la dirección o la dimensión en la que debería estar orientada la decisión como valores ideológicos básicos del sistema jurídico.

Según un análisis realizado por Hunter Ampuero, “los principios pueden cumplir diferentes funciones. En algunos casos están llamados a integrar lagunas o vacíos legislativos; en otros, son herramientas hermenéuticas que sirven para discernir correctamente el sentido de una regla jurídica. En fin, para otros, constituyen mandatos de optimización que deben perseguirse en la mayor medida posible”²².

Como se ha visto, para la mayoría de los autores los principios generales del derecho no forman parte del derecho positivo. Sin embargo, en algunos casos se han insertado dentro de la norma positiva, como ocurre en España, cuya Constitución, en su artículo 1.1, expresa que “España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político”²³. La ley sustantiva española fue pionera entre las constituciones escritas en la positivización de principios generales del derecho, los cuales son llamados valores superiores por el constituyente. Según Peces-Barba Martínez, estos valores superiores constituyen una norma básica pero no cerrada y completa, sino abierta y dinámica, sin olvidar que se encuentra además presionada desde fuera por la moralidad crítica que aún no se ha positivizado²⁴.

18 DWORKIN, *ob. cit.*

19 ALEXY, Robert. “Sistema jurídico, principios jurídicos y razón práctica”. Alicante: Cuadernos de Filosofía del Derecho, núm. 5 (1988), pp. 139-151, 1988, Doxa: Cuadernos de Filosofía del Derecho, p. 143.

20 Sobre principios y reglas. ATIENZA, Manuel y RUIZ MANERO, Juan. 1991. 10, Alicante: s.n., 1991, Doxa: Cuadernos de Filosofía del Derecho, p. 108.

21 AARNIO, Aulis. *Las reglas en serio*: Barcelona, Gedisa, 1997, pp. 17-36.

22 HUNTER AMPUERO, Iván. *La iniciativa probatoria del juez y la igualdad de armas en el proyecto de código procesal civil*: Ius et Praxis, 2011, p. 54.

Numerosos han sido los autores que se han referido a esta positivización de principios, otorgando como función primordial de ellos presidir el dinámico proceso de interpretación de la Constitución²⁵.

A partir de las definiciones estudiadas previamente podemos colegir que los principios generales del derecho, positivizados o no, provienen de valores superiores a cualquier norma, los cuales obedecen a directrices morales que rigen la convivencia de los seres humanos en sociedad como si se tratara de derecho natural.

En el ámbito de los principios aplicados a la valoración fáctica o probatoria, estos se constituyen en la conciencia normativa que dicta los modos más favorables y eficaces para resolver un asunto.

2.1. Los principios en el proceso

Habiendo estudiado los principios como norma superior y general del derecho, ahora veremos los principios aplicados específicamente al plano del derecho procesal.

Los principios procesales son aquellos que rigen el desarrollo de una instancia judicial y están orientados a tutelar las garantías mínimas que deben estar cubiertas en todo proceso judicial. En la instancia intervienen tanto las partes como el juez, cuyas actuaciones deben estar inspiradas en estos principios cardinales²⁶.

Según el maestro Moronta²⁷, los principios procesales no son más que directrices generales que no necesariamente están escritas, las cuales emergen de la misma esencia del proceso, es decir de los rasgos característicos que intrínsecamente conforman el proceso, cual que sea este.

Según Calaza López:

Los principios del proceso han sido concebidos como 'criterios', 'ideas' o 'reglas' que informan el ordenamiento procesal de un determinado país, de donde se infiere que su estudio nos resultará útil, de un lado, para conocer, nuestro propio sistema procesal, así como para examinar, de otro, la adecuación de nuestros procesos a las exigencias de la Constitución, en aquellos supuestos en que dichos principios hubieren sido, al propio tiempo, constitucionalizados²⁸.

Algunos autores como Patiño Mariaca establecen que:

Cuando se interpreta la ley procesal es imposible dejar de lado esos principios fundamentales que conforman en cada país el derecho procesal, y menos los que tienen ya alcance universal,

ni los principios constitucionales que sirven de fuente de aquellos. Así pues, al interpretar y aplicar el derecho procesal el primer paso consiste en realizar una operación de subsunción la cual tiene por finalidad ubicar la regla procesal aplicable al caso. Luego proceder a determinar el principio o principios constitucionales del proceso que sirven de justificación a la regla procesal y finalmente realizar un juicio de ponderación cuando se presenten conflictos entre dos principios constitucionales del proceso en un caso concreto²⁹.

Los principios procesales que intervienen en la etapa judicial del proceso de saneamiento son los siguientes: el principio inquisitivo, el dispositivo, el de oralidad, el de intermediación, el de lealtad procesal, el de celeridad, el contradictorio, el de inmutabilidad del proceso y el principio de publicidad.

A continuación se describe cómo se aplican estos principios a la etapa judicial del proceso de saneamiento inmobiliario.

2.1.1. El principio inquisitivo

Este principio es prácticamente exclusivo del proceso de saneamiento inmobiliario en el actual ordenamiento jurídico.

Es el principio que le da al juez la potestad para tener un papel activo en el proceso en lugar del papel pasivo-valorativo que generalmente se le atribuye. Por aplicación de este principio el juez tiene la facultad —y en el caso del saneamiento la obligación— de investigar y la verdad por todos los medios legales que tenga a su alcance³⁰. En los procesos de rasgos inquisitoriales “el interés del Estado y el mantenimiento del orden público son la preocupación dominante”³¹.

Las características que deben manifestarse para asegurar la aplicación del principio inquisitorio son que el proceso en que se trate sea de orden público —y que, por tanto, pueda ser invocado de oficio por el juez—; que sea este último quien impulse el proceso; que el juez sea quien investigue la verdad probatoria; le está permitido decidir asuntos diferentes a los sometidos —fallo *ultrapetita*—, otorgar más de lo pedido —fallo *extrapetita*—, o en su defecto, menos de lo pedido —fallo *infrapetita*—, sin que ello afecte la validez de la decisión.

2.1.2. El principio dispositivo

El principio dispositivo, también conocido como principio de impulsión y disposición, consiste en que “la dirección e impulsión del proceso corresponde casi exclusivamente a las partes”³². Es la

23 Constitución española, 1976.

24 PECES-BARBA MARTÍNEZ, Gregorio. *Los valores superiores*. Madrid, Sociedad Española de Filosofía Jurídica y Política; Ministerio de Justicia; Boletín Oficial del Estado, 1987. Anuario de filosofía del derecho, p. 385.

25 BASSOLS COMA, Martín. “Los principios del estado de derecho y su aplicación a la administración en la constitución”. *Revista de administración pública*, Madrid, Centro de Estudios Constitucionales (1978), pp. 133-159.

26 JORGE BLANCO, Salvador. *Introducción al derecho*. Santo Domingo, Ediciones Capeldom, 2004.

27 MORONTA, Alberto A. *Hacia la comprensión de los principios rectores del proceso civil*. Santo Domingo, Editora Corripio, 2008.

28 CALAZA LÓPEZ, Sonia. “Principios rectores del proceso judicial español”. *Revista de Derecho UNED* (2011), p. 49.

29 PATIÑO MARIACA, Daniel Mauricio. *La constitucionalización del proceso, la primacía el derecho sustancial y la caducidad contencioso administrativa*. Facultad de Derecho y Ciencias Políticas UPB, 2013, p. 669.

30 MORONTA, Alberto A., *ob. cit.*, p. 21.

31 PÉREZ MÉNDEZ, Artagnan. 2016. *Procedimiento Civil*, 13.ª ed.: Santo Domingo, Amigo del Hogar, 2016, t. I, vol. I, p. 195.



antítesis del principio inquisitorio en todos y cada uno de sus rasgos particulares.

Al contrario del principio inquisitivo, el principio dispositivo es de orden privado; la actividad probatoria es una facultad de exclusivo ejercicio de las partes; si las partes así lo desean, estas pueden poner fin al proceso, ya que no existe un interés superior respecto del colectivo social.

En el caso del saneamiento, hay una aplicación híbrida del principio inquisitivo y del principio dispositivo, ya que el proceso es incoado por las partes; sin embargo, estas no pueden decidir cuándo ponerle fin; es de orden público por verse envuelto en él los intereses del Estado; el juez tiene un papel activo en cuanto a la actividad probatoria, buscando la verdad por todos los medios; y otras características que, dependiendo del criterio del tribunal, también pueden combinarse.

2.1.3. El principio de lealtad procesal

Es también conocido como principio de libertad o legalidad de formas³², y de buena fe o de moralidad³⁴. Este principio se compone de un extenso conjunto de “reglas de conducta presididas por el imperativo ético al que deben ajustar su comportamiento procesal todos los sujetos procesales, es decir las partes, procuradores, abogados y jueces”³⁵.

2.1.4. El principio de oralidad

El principio de oralidad se consagra como aquel por el cual se instaure la parte más importante del proceso: los debates³⁶. Como su nombre lo indica, exige que el proceso se instruya de manera oral.

2.1.5. El principio de publicidad

Significa que “la presentación de los alegatos y conclusiones de las partes, la producción del dictamen del ministerio público –abogado del estado ante la jurisdicción inmobiliaria– y la pronuncianción de la sentencia deben tener lugar en audiencia pública”³⁷.

2.1.6. El principio contradictorio

Según el ilustre profesor Tavares, implica que no puede ser conocida una causa contenciosa por un juez sin que el perseguido “haya sido previamente citado para comparecer a dicho juicio”³⁸.

Pérez, con toda la razón, afirma que el principio contradictorio se traduce en el respeto al derecho a defenderse que tiene cada parte en el proceso con respecto de los alegatos de la otra, teniendo cada parte “facultad para discutir las pretensiones de su adversario”³⁹.

32 TAVARES, Froilán. *Elementos de derecho procesal civil dominicano*: Santo Domingo, Editorial Tiempo, 1991, v. II, p. 12.

33 *Ídem*.

34 MORONTA, Alberto A., *ob. cit.*, p. 62.

35 *Ídem*.

36 TAVARES, Froilán, *loc. cit.*

2.1.7. El principio de intermediación

El principio de intermediación es aquel mediante el cual se establece una comunicación inmediata y constante entre las partes y el juzgador, oyendo este a aquellas en audiencia personalmente o a sus representantes, y teniendo intervención inmediata con relación a la recepción y producción de pruebas⁴⁰.

2.1.8. El principio de celeridad

Este principio consagra que la justicia debe ser concedida a quienes la invocan de manera rápida, justa y eficiente, sin que esto de ningún modo deba confundirse con parcialidad por parte del juzgador.

2.1.9. El principio de preclusión

El principio de preclusión se refiere en su núcleo esencial a que el proceso se encuentra dividido en etapas y una vez una de ellas se cierra —o precluye— queda totalmente clausurada y no pueden ser reabierta, sino de manera excepcional.

2.1.10. El principio de inmutabilidad del proceso

Este principio tiene como fundamento que una vez es iniciado el proceso sus elementos no pueden cambiarse, es decir, en el proceso deben mantenerse desde el inicio hasta el final las mismas partes, con sus mismas calidades, respectivamente, y las pretensiones que las partes solicitan al juez —el objeto de la acción— debe mantenerse inmutable⁴¹.

3. REFLEXIONES FINALES

En la práctica, una vez que es apoderado el tribunal de tierras de jurisdicción original, cual que sea, y se pone en marcha la etapa judicial del proceso de saneamiento inmobiliario, comienza con ella la parte más compleja e importante de todo el proceso de individualización del inmueble y depuración de derechos reales y accesorios. Es allí donde verdaderamente se comprueba quiénes son los poseedores del inmueble de que se trata y, por ende, quiénes terminarán siendo los titulares del derecho de propiedad sobre el inmueble saneado. Es por esto que de violarse la rigurosidad con la que deben ser aplicados los principios procesales por cualquiera de los actores del proceso, esto constituiría un vicio intrínseco del proceso, desencadenando consecuencias incommensurables y repercutiendo inclusive en la justa adjudicación o no del derecho de propiedad a quien legítimamente le corresponde.

La deslealtad procesal de las partes, desigualdad de armas entre ellas, una decadente intermediación entre el juez y los reclamantes, o inactividad probatoria del tribunal, son solo algunas de las situaciones que podrían afectar el desenlace de un proceso de saneamiento. Además, es pertinente insistir en que cualquier conflicto en esta materia o cualquier otra puede ser resuelto con la sola aplicación

de los principios fundamentales del derecho sin siquiera recurrir al derecho positivo vigente.

Por tanto, verificar la aplicación de estos valores o principios de sabiduría y experiencia que son superiores a cualquier otra norma es trascendental, puesto que solo entonces se puede hablar de la existencia de seguridad jurídica, debido proceso o tutela judicial efectiva en la República Dominicana.

BIBLIOGRAFÍA

- AARNIO, Aulis. *Las reglas en serio*: Barcelona, Gedisa, 1997.
- BASSOLS COMA, Martín. "Los principios del estado de derecho y su aplicación a la administración en la constitución". *Revista de administración pública*, Madrid, Centro de Estudios Constitucionales (1978).
- CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*, 18.ª: Buenos Aires, Heliasta, 2006.
- CALAZA LÓPEZ, Sonia. "Principios rectores del proceso judicial español". *Revista de Derecho UNED* (2011).
- CARRILLO SALCEDO, Juan Antonio. *Dignidad frente a barbarie. La Declaración Universal de Derechos Humanos, cincuenta años después*: Madrid, Trotta, 1999.
- CIPRIÁN, Rafael. *Tratado de derecho inmobiliario*: Santo Domingo, Editora Centenario, 2013.
- CUELLO SHANLATTE, Robinson A. *Comentarios al Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*: Santo Domingo, Librería Jurídica Internacional, 2016.
- DWORKIN, Ronald Myles. *Los derechos en serio*. [trad.] Marta Guastavino: Ariel, Barcelona, 1984.
- GUZMÁN ARIZA, Fabio J. *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*: Santo Domingo, Gaceta Judicial, 2009.
- HUNTER AMPUERO, Iván. *La iniciativa probatoria del juez y la igualdad de armas en el proyecto de código procesal civil*: Ius et Praxis, 2011.
- JORGE BLANCO, Salvador. *Introducción al derecho*: Santo Domingo, Ediciones Capeldom, 2004.
- MORONTA, Alberto A. *Hacia la comprensión de los principios rectores del proceso civil*: Santo Domingo, Editora Corripio, 2008.
- ORTIZ TREVIÑO, Rigoberto Gerardo. *Los Juicios de Núremberg: 60 años después*.
- PATIÑO MARIACA, Daniel Mauricio. *La constitucionalización del proceso, la primacía el derecho sustancial y la caducidad contencioso administrativa*: Facultad de Derecho y Ciencias Políticas UPB, 2013.
- PECES-BARBA MARTÍNEZ, Gregorio. *Los valores superiores*: Madrid, Sociedad Española de Filosofía Jurídica y Política; Ministerio de Justicia; Boletín Oficial del Estado, 1987. Anuario de filosofía del derecho.
- PÉREZ MÉNDEZ, Artagnan. 2016. *Procedimiento Civil*, 13.ª ed.: Santo Domingo, Amigo del Hogar, 2016, t. I, vol. I.
- TAVARES, Froilán. *Elementos de derecho procesal civil dominicano*: Santo Domingo, Editorial Tiempo, 1991, v. II.
- WRIGHT, Georg Henrik von. *Norma y acción. Una investigación lógica*. [trad.] Pedro García Ferreró: Madrid, Editorial Tecnos, 1970.

37 *Ibid.*, p. 22.

38 TAVARES, Froilán. *op. cit.* p. 23

39 PÉREZ MÉNDEZ, Artagnan. *op. cit.* p. 200

40 TAVARES, Froilán, *ob. cit.*, p. 23.

41 PÉREZ MÉNDEZ, Artagnan, *loc. cit.*