

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS

UAPA

ESCUELA DE POST-GRADO

MAESTRÍA EN LEGISLACION DE TIERRAS



EL REFERIMIENTO INMOBILIARIO EN EL PROCESO DE INSTRUCCION, EN EL TRIBUNAL DE JURISDICCION ORIGINAL DEL DISTRITO NACIONAL, SALA CUATRO, NOVIEMBRE DEL 2011 A NOVIEMBRE DEL 2012.

**INFORME FINAL COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TITULO DE
MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRAS**

SUSTENTADA POR:

**MARIA LUZ MERCEDES PAYANO
TEODISTA YSABEL MOTA GONZALEZ**

ASESORA:

LIC. MILEDYS PEREZ, M.A.

PROVINCIA SANTO DOMINGO
REPÚBLICA DOMINICANA
Diciembre 2012

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTOS.....	II
LISTA DE TABLAS	III
LISTA DE GRAFICAS.....	IV
COMPENDIO.....	V
CAPITULO I	
INTRODUCCION	
1.1 Antecedentes de la investigación.....	1
1.2 Planteamiento del problema.....	4
1.3 Pregunta Generadora.....	8
1.3.1 Sub-preguntas.....	8
1.4 Objetivo General.....	9
1.4.1 Objetivos Específicos.....	9
1.5 Justificación de la investigación.....	10
1.6 Limitaciones.....	12
CAPITULO II	
MARCO TEORICO	
2.1 Aspectos Generales del Derecho Inmobiliario.....	13
2.1.1 Concepto de derecho inmobiliario.....	13
2.1.2 Los Principios de la jurisdicción inmobiliaria.....	14
2.1.3 Órganos de la jurisdicción inmobiliar ia.....	16
2.1.4 Litis sobre derechos registrados.....	18
2.1.5 Procedimiento para apoderar al tribunal.....	21
2.2 El Referimiento Inmobiliario.....	22
Concepto.....	
2.2.1 2.....	2
2.2.2 Evolución Histórica.....	23
2.2.3 Base Legal.....	24
2.2.4 Requisitos para el ejercicio de la acción.....	24
2.2.5 La Competencia.....	25
2.2.5.1 Clasificación de competencia.....	26
2.2.5.2 La competencia territorial... ..	27
2.2.5.3 La competencia material.....	28
2.2.6 Características.....	28
2.2.6.1 Carácter contradictorio.....	29
2.2.6.2 Acción accesoria a una instancia principal.....	30
2.2.6.3 Carácter provisional.....	32
2.2.6.4 Ausencia de autoridad de cosa juzgada... ..	33
2.2.6.5 Carácter expedido del proceso y breved ad de plazos.....	33
2.2.6.6 Prohibición de perjudicar lo principal.....	34
2.2.7 Tipos de Referimientos.....	35
2.3 Procedimiento del Referimiento Inmobiliario.....	37

LISTA DE TABLAS

1	Según el Sexo.....	76
2	Tiempo de graduado en Licenciado en Derecho.....	77
3	Tipo de especialidad.....	78
4	Materia que ejerce el derecho con mayor frecuencia.....	79
5	Casos demandas en referimientos inmobiliarios.....	80
6	Casos demandas en referimientos de derecho común.....	81
7	Características comunes del referimiento inmobiliario y de derecho común.....	82
8	Especificaciones del referimiento inmobiliario y de derecho común.....	83
9.	El referimiento inmobiliario, relación con el referimiento de derecho común.....	84
10.	Circunstancia que ha afectado el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario.....	85
11.	Suceso que ha obstaculizado la demanda en referimiento en el proceso de instrucción.	86
12.	La ocurrencia para cumplir con los requisitos del referimiento inmobiliario en el proceso de instrucción.....	87
13.	La demanda en referimiento inmobiliario es accesoria a una instancia principal.....	88
14.	En demanda en referimiento inmobiliario subordinada a una demanda principal, el juzgador puede prejuzgar el fondo del caso.....	89
15.	La demanda en referimiento inmobiliario debe obligatoriamente estar sujeta a una demanda en litis sobre derechos registrados.....	90
16.	Observancia que deben los jueces tomar en cuenta al fallar un caso de referimiento inmobiliario.....	91
17.	Desempeño de los jueces al momento de fallarle los casos de referimientos inmobiliarios.....	92
18.	Los Jueces han acatado fielmente el plazo de 15 días otorgado por la Ley para decidir sobre el referimiento inmobiliario.....	93
19.	Desventajas en la ley sobre referimiento inmobiliario.....	94

20. Fragilidad en la aplicación del referimiento inmobiliario.....	95
--	----

COMPENDIO

Esta investigación tiene como objetivo general el determinar el nivel de aplicación del referimiento inmobiliario en el proceso de instrucción, en el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala Cuatro, de noviembre del 2011 a noviembre del 2012.

Para una mejor comprensión y metodología, ha sido estructurada en cinco (5) Capítulos, cada uno con diferentes Sub-títulos, que sirven como columna al principal, descritos con un lenguaje claro y sencillo, sin dejar de lado el vocabulario jurídico.

Se inicia con una parte introductoria de la investigación, presentando antecedentes, planteamiento del problema, preguntas generadoras y sub-preguntas, objetivos, justificación y limitación, el cual se va a sintetizar en los siguientes párrafos.

En la República Dominicana, el Referimiento Inmobiliario es una novedad que data de apenas 7 años de implementación a través de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

El Referimiento es un procedimiento contradictorio, sencillo, expedito, rápido y especial que tiene como finalidad la obtención de una ordenanza, por medio de la cual el juez resuelve con carácter provisional, conservatorio y urgente una incidencia jurídica, no decide sobre el fondo del asunto, para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva. De esta completa definición y observando las disposiciones de la Ley 108-05, se puede extraer la siguiente problemática:

La instrucción del proceso de la demanda en referimiento inmobiliario, la inicia el demandante con el depósito de una instancia motivada en hechos y derecho, en la Secretaria del Juez apoderado de la demanda principal, en la

especie el Juez de Jurisdicción Original, para solicitar el auto de fijación de audiencia. Una vez fijada la audiencia, el demandante debe citar por acto de alguacil a la parte demanda para comparecer el día de la audiencia.

Otro planteamiento del problema, del referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, sólo se establece en el curso de una acción principal, es decir, mientras exista una litis sobre derechos registrados, cerrando así el referimiento fuera del curso de instancia.

La constante violación de los plazos por parte de los juzgadores, es una situación que afecta el referimiento inmobiliario, a pesar de la propia norma ser excesiva en la reglamentación del tiempo para cada una de las acciones del procedimiento, también el que la aplica viola aún más el carácter de urgencia y celeridad de esta vía procesal.

Es por esos motivos que dentro de la investigación se han formulado una serie de preguntas, las cuales intentan dar respuestas a la situación planteada, en el mismo orden, a saber: ¿Cuáles son las particularidades del referimiento inmobiliario que más se aplica con relación al derecho común?, ¿Cuáles son las dificultades que se presentan en el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario?, ¿Cuáles consecuencias se generan por ser el referimiento inmobiliario dependiente de una instancia principal abierta?, ¿Cuál es el nivel de cumplimiento de los plazos por los Jueces en el referimiento inmobiliario? y ¿Cuáles son las debilidades que presenta la ley sobre el referimiento inmobiliario?. En el marco teórico, se podrá encontrar las diferentes teorías que sustentan, validan y dan solidez a esta investigación, tales como aspectos

generales del derecho inmobiliario, procedimiento y características del referimiento, poderes del juez de la jurisdicción original en materia de referimiento, la ordenanza en referimiento, así como los diferentes conceptos doctrinarios ligados a los títulos antes detallados.

Las características del referimiento inmobiliario, son todos aquellos aspectos establecidos en la legislación que hacen especial a esta figura jurídica, estas pueden identificarse como un procedimiento contradictorio, en el curso de una instancia principal, brevedad de sus plazos, carácter provisional y expedito de su procedimiento, decisión no adquiere autoridad de cosa juzgada y no puede prejuzgar lo principal.

Se tendrá un espacio para la parte operativa y metodológica, en la cual se presentan los métodos, técnicas e instrumentos que se emplearán en este estudio, así como la población y muestra sobre las que se aplicarán el paso gráfico y analítico de la investigación, con los datos recolectados en todo el proceso de la investigación.

El enfoque utilizado en esta investigación es el enfoque cuantitativo, porque se observó y evaluó el problema, estableciendo ideas como consecuencia de lo observado y se propondrán las mejores alternativas de solución para erradicar la problemática.

En esta investigación se empleará el diseño de campo, porque el mismo tiene por objetivo indagar las dificultades de la ley y su aplicación, se evidencian varias variables, ya que el procedimiento consiste en medir en un grupo de profesionales del derecho que ejercen en la jurisdicción inmobiliaria su sentir respecto al tema, por lo tanto es un estudio de campo, que implica ser descriptiva y documental.

El método utilizado es el deductivo, porque se inicia con la observación de la problemática, tanto en la legislación como en su aplicación, para llegar a la figura jurídica en particular objeto de esta investigación.

Las técnicas para la recolección de información en esta investigación consistirán en la encuesta y la entrevista. Para esos fines se elaboraron dos tipos de instrumentos en forma de cuestionario, denominados instrumento "A" e instrumento "B".

El instrumento denominado "A", se ha elaborado con preguntas cerradas, que tienen preestablecidas todas las respuestas, se les aplicará a los abogados y abogadas que ejercen en la jurisdicción inmobiliaria en el Distrito Nacional, con la previa toma de la población a encuestar, con la visita de las investigadoras al Salón de Audiencias del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, específicamente a la sala cuatro.

El instrumento "B", con preguntas abiertas, para que la entrevistada pueda responder con sus propias palabras, se le aplicará a la Magistrada que Preside la Sala Cuatro del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

La muestra utilizada es probalísticas dentro de esta la aleatoria, donde cada uno de los elementos del universo tienen una probabilidad determinada y conocida de ser seleccionado para aparecer en ella. Para que esto suceda hay que recurrir a determinadas técnicas de extracción de la muestra.

Constituido este estudio por un universo de 38 abogados y abogadas, que ejercieron en la jurisdicción inmobiliaria del Distrito Nacional, en el tiempo de la investigación y una Jueza que Preside la Sala Cuatro del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, aplicando la fórmula de Fisher y Navarro, se obtuvo una población de 27 abogados y abogadas los cuales serán encuestados.

Los resultados recogidos en la investigación mostraron evidencia de la problemática generada en el proceso de instrucción en las demandas en referimientos inmobiliarios, al entrevistar a la jueza, abogados y abogadas, expresaron su preocupación.

En el Capítulo IV, se reflejarán los datos, desglosando su presentación en tablas, escritos y gráficas, cada uno de los resultados encontrados, para luego ser discutidos en el Capítulo V.

Dentro de los datos más importantes encontrados se tiene que: se evidencia que el 93% ha tenido entre 1 a 5 casos de demandas en referimientos inmobiliarios. Reflejándose que los abogados y abogadas que ejercen en la jurisdicción inmobiliaria no han introducido muchas demandas en referimientos inmobiliarios.

El 81% ha demandado en referimiento en derecho común más de 11 veces, por lo que los abogados y abogadas que ejercen en la jurisdicción inmobiliaria han introducido más demandas en referimientos de derecho común.

En el análisis y discusión de los datos por variables, se encontrarán las respuestas a los objetivos de la investigación, seguidos de las conclusiones por variables y las recomendaciones aportadas por las investigadoras, por lo que se hace necesario referir al lector a esta parte de la investigación para un mayor detalle de los resultados.

Después de este desglose de capítulos, existe una parte destinada a las conclusiones de cada uno de los objetivos planteados y las recomendaciones de las investigadoras para solucionar el problema.

Encontrarán además, un apartado destinado a la bibliografía utilizada como soporte doctrinal, un apéndice con los documentos producidos por las investigadoras en el transcurso del estudio y el anexo, con todos aquellos legajos suministrados por instituciones que cooperaron con la investigación.

CONCLUSIONES

Conclusiones por objetivos

Objetivo Específico No.1

Señalar las particularidades del referimiento inmobiliario que más se aplican con relación al derecho común.

Dentro de los datos obtenidos, con la aplicación del instrumento a los abogados y abogadas que ejercen en la jurisdicción inmobiliaria, se pudo comprobar que las particularidades del referimiento que más se aplican con relación al derecho común, el factor principal su carácter provisional, como la característica semejante con un 78%, sus especificaciones en un 53%, su carácter expedito del proceso, obteniendo como resultado que el referimiento inmobiliario y de derecho común tienen una estrecha relación en un 70% en su proceso (ver gráficas 7, 8 y 9).

Por lo tanto se manifiesta que el carácter provisional, es la particularidad principal de la figura jurídica del referimiento, tanto inmobiliario como en el derecho común. La brevedad de los plazos, una decisión rápida y un procedimiento expedito, son las particularidades que hacen de esta institución una verdadera arma para remediar la lentitud del procedimiento ordinario.

Se concluye, señalando que la particularidad del Referimiento inmobiliario que más se aplica es su carácter provisional, ya que la ordenanza no toca el fondo del caso, sino que busca resolver un conflicto urgente para evitar un daño inminente, a solicitud de la parte demandante, y su vinculación con el derecho común, en virtud de que éste es supletorio en materia inmobiliaria, de acuerdo al Principio VIII de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Objetivo Específico No.2

Determinar cuáles son las dificultades que se presentan en el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario.

Referente a las dificultades que presenta el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario, se pudo comprobar la circunstancia más afectada es la violación de plazos, con un 78%; el suceso que ha obstaculizado, el 66% admitió ser el apoderamiento del tribunal y la ocurrencia utilizada para cumplir con los requisitos legalmente establecidos, el 67% estuvo de acuerdo en interponer demanda de litis sobre derechos registrados (ver gráficas 10, 11 y 12).

Se demostró las dificultades que se presentan en el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario, es una constante realidad, la violación de plazos establecidos en la ley, desde el inicio de la demanda hasta las audiencias de prueba y fondo.

Se probó que el procedimiento para apoderar el tribunal para conocer una demanda se encuentra obstaculizando, por ser lento, toda vez que para citar al demandado se debe esperar tener el auto de autorización de fijación de audiencia del tribunal, ese tiempo va a depender del cúmulo de trabajo que tenga el despacho judicial y los trámites burocráticos de la secretaría del tribunal.

Se estableció que en el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario, los abogados y abogadas, utilizan la interposición de demandas como requisito para poder accionar en los referimientos.

Evidenciando como consecuencia, que la mayor dificultad en el proceso de instrucción, es el congestionando de los tribunales con demandas paralelas, buscando solucionar el mismo conflicto, porque al ser la justicia lenta al momento de decidir una litis en un procedimiento ordinario, las partes se desesperan y

utilizan la vía procesal más expedita, en aras de buscarle salida a las pretensiones de su patrocinado.

Objetivo Específico No.3

Determinar cuáles consecuencias se generan por ser el referimiento inmobiliario dependiente de una instancia principal abierta.

Se comprobó a través de los datos obtenidos que un 44%, estuvo de acuerdo que para evitar daño inminente el referimiento puede ser dependiente de una instancia principal, 52% entienden que a veces el referimiento inmobiliario subordinado a una demanda principal el juzgador puede prejuzgar el fondo del caso, y que debe estar sujeta a una demanda por litis sobre derechos registrados, confirmó el 81% estar en desacuerdo (ver gráficas 13, 14 y 15).

Con este objetivo se pudo justificar que los profesionales del derecho que ejercen en la jurisdicción inmobiliaria, no están de acuerdo en que dos acciones se puedan estancar en un mismo juzgador, lo que trae como consecuencia el congestionamiento del tribunal, toda vez que los conflictos se podrían duplicar hasta triplicar.

Reflejándose que existe una corriente de pensamiento que entiende que a veces el juzgador puede al momento de conocer el fondo del caso prejuzgar su decisión, porque ya ha conocido una demanda en referimiento con anterioridad del mismo caso. Que en sus decisiones, sin ánimo de prejuzgar el fondo de la litis, por ser instancias diferentes, se ven en la necesidad, a veces, de hacer mención de ella a los fines de entender y motivar de forma eficiente la ordenanza.

Se aseguró que el referimiento puede ser dependiente de una instancia principal abierta, en aras de evitar un daño inaplazable, por el hecho de que los

juzgadores se toman demasiado tiempo en decidir sobre una litis en un procedimiento ordinario, y el daño perentorio que se quiere evitar debe resolverse provisionalmente en lo que se decide el fondo, en busca de garantizar el disfrute o la protección del inmueble.

Por otro lado, se descubrió que el referimiento puede ser autónomo, a pesar que la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, parecería disponer la necesidad de la existencia de una litis principal previa, para dar paso a la acción de referimiento, porque no todas las situaciones dan lugar a presentación de demandas, razón por la cual debe aplicarse el referimiento fuera del curso de instancia.

De lo anterior se puede afirmar que nada se opone a que se ponderen los derechos fundamentales descritos en la Constitución y los principios generales de la indicada Ley 108-05. Los tres grandes preceptos que forman parte del ordenamiento jurídico dominicano, son el de la legalidad, igualdad de todos ante la ley y el de razonabilidad de la ley, contenidos en los artículos 39 y 74 numeral 2) de la indicada Constitución.

Estas disposiciones constituyen un verdadero monumento a la autoridad emanada de la ley, a la igualdad de derechos y a la no discriminación entre los individuos, preservados por los constituyentes del año 2010, y deben de ser preservado por todo acto público al ser aplicado tanto en las áreas jurisdiccionales como administrativas.

También se exalta en la indicada Constitución, la razonabilidad de las normas, lo que se vincula con la no arbitrariedad en su contenido o aplicación, pues restringir las demandas en referimientos sobre la base de que no existe una demanda principal se estaría impidiendo el acceso a la justicia ante un caso que

no lo requiere como podría aparecer y se percibiría una falta de razonabilidad en la tutela judicial efectiva. Hay que decir que el principio de razonabilidad está estrechamente conectado con el principio de igualdad y legalidad, pues este es prohibitivo de la arbitrariedad, son un complemento los tres, ya que operan como un estándar jurídico apto para juzgar si los presupuestos de la ley resultan o no favorables.

Lo anterior, quiere decir, que si el legislador al dictar la norma respetó la igualdad de todos para que rija por igual, o si en cambio, la misma resulta ser censurable a la luz del estándar de la razonabilidad. Luego de comprobarse una finalidad de la ley que conduzca a un indebido privilegio, a una odiosa persecución o a una arbitrariedad sobre determinados grupos de personas.

Se puede afirmar que cuando se habla de razonabilidad de la ley se refiere a la exigencia de que esta sea coherente o congruente, tanto en su formulación como en su aplicación, con las condiciones imperantes en la comunidad que será regulada por la misma, más cuando se ponen en juego derechos económicos y sociales, como lo es el derecho de propiedad.

No poder accionar en referimiento si no hay una demanda principal, genera como consecuencia el desconocimiento de la esencia del referimiento, es decir, la rapidez, sencillez, contradicción, provisionalidad y la prevención que lo caracteriza.

Objetivo Específico No.4

Verificar cuál es el nivel de cumplimiento de los plazos por los Jueces en el referimiento inmobiliario.

Al verificar el nivel de cumplimiento de los plazos por los jueces, se pudo constatar que dentro de la observancia de los jueces al fallar un caso de

referimiento inmobiliario, se evidenció que el 85% fallar en 15 días, los jueces al momento de fallar casos de referimientos inmobiliarios, han tenido un desempeño regular, confirmó el 67%, y que nunca han acatado del plazo de 15 días otorgado por la Ley para decidir sobre el referimiento inmobiliario, se verificó en un 85% de la población encuestada (ver gráficas 16, 17 y 18).

Evidenciándose el conocimiento que tienen los abogados y abogadas de las disposiciones de la ley, al establecer claramente que el juez debe fallar en 15 días, es por ese motivo que existe la necesidad de que el juzgador cumpla fielmente con el plazo, independientemente del congestionamiento del despacho judicial.

Se confirmó la percepción de los profesionales del derecho de que los jueces tienen un desempeño regular en el ejercicio de sus funciones, lo que trae como consecuencia que la justicia se ve afectada y los derechos de las partes vulnerados en esta vía procesal.

Se verificó que los jueces no están cumpliendo con el plazo para dictar la ordenanza en referimiento, después de la audiencia de fondo, duran más de 15 días para decidir, esta violación constante de la Legislación, por parte del responsable de administrar justicia, ha ocasionado un perjuicio a las partes envueltas en el caso, que tienen la urgencia de resolver un conflicto que le perjudica.

Objetivo Específico No.5

Determinar las debilidades que presenta la ley sobre el referimiento inmobiliario.

Tomando en cuenta la legislación y su aplicación, se pudo comprobar que existen debilidades en ella, dentro de sus desventajas se evidenció en el 63%

estuvo de acuerdo en la necesidad de solicitar auto para iniciar demanda en referimiento, el 63% opinó no resuelve urgencia, y el 59% contestó justicia tardía (ver gráficas 19, 20 y 21).

Reflejándose que la pérdida de tiempo al inicio de la demanda con la formalidad de solicitar por medio de una instancia escrita la autorización para citar a la contraparte, perjudica la urgencia del proceso, lo oportuno sería fijar un día habitual para conocer los referimientos.

En consecuencia se puede decir que la urgencia es el requisito fundamental para determinar la procedencia del referimiento, la cual se concretiza en la necesidad de prevenir una turbación potencial, pasible de comprometer los intereses del demandante, o de causar un daño inminente; ha sido criterio jurisprudencial constante el hecho de que la urgencia es una cuestión de hecho que se encuentra abandonada a la apreciación del juez.

Se determinó las debilidades que presenta la ley sobre el referimiento inmobiliario, al establecer procesos lentos y tediosos, que no resuelven situación de urgencia y celeridad, vulnerando los derechos de las partes, en consecuencia esta figura jurídica resulta inoperante, lo que da como resultado una justicia inoportuna.

Objetivo General

Determinar el nivel de aplicación del referimiento inmobiliario en el proceso de instrucción, en el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala Cuatro, de noviembre del 2011 a noviembre del 2012.

Tomando en cuenta que el referimiento es una vía procesal que garantiza la protección efectiva del derecho inmobiliario, se pudo comprobar que las

particularidades del referimiento inmobiliario que más se aplica con relación al derecho común, es su carácter provisional, con un 78% (ver gráfica 7). En cuanto a la relación entre los dos, se confirmó en un 70% tienen una estrecha relación en su proceso (ver gráfica 9).

Al investigar las dificultades que se presentan en el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario, se pudo evidenciar la circunstancia más afectada es la violación de plazos, en un 78% (ver gráfica 10), sin embargo, se ha comprobado que los abogados y abogadas están en desacuerdo en un 81% (ver gráfica 15), que la demanda en referimiento inmobiliario debe estar sujeta a una demanda por litis sobre derechos registrados.

Al verificar el nivel de cumplimiento de los plazos por los jueces, se pudo evidenciar dos situaciones: la primera los encuestados reconocen que los jueces tienen un plazo de 15 días para fallar legalmente, en un 85% (ver gráfica 16), y la segunda, nunca los jueces han acatado el plazo de 15 días para decidir sobre el referimiento inmobiliario, en un 85% (ver gráfica 18).

Por otro lado, se determinó que la ley tiene debilidades, el 63% (ver gráfica 19), estuvo de acuerdo en la necesidad de solicitar auto para iniciar demanda en referimiento y el 63% (ver gráfica 20), sostuvo que el referimiento inmobiliario no resuelve urgencia.

Para reunir los puntos planteados anteriormente, sobre los objetivos específicos de esta investigación, buscando dar respuesta a este objetivo general, se comprobó en síntesis lo siguiente:

El carácter provisional como particularidad del referimiento inmobiliario que más se aplica con relación al derecho común, dificultades en el proceso de instrucción, desacuerdo que la demanda en referimiento inmobiliario dependa de

una instancia principal, juzgadores que violan plazos establecidos legalmente, debilidad de la ley al tener que solicitar auto para fijar audiencia y que el referimiento inmobiliario no resuelve urgencia.

Por esos motivos y razones, se determinó que el nivel de aplicación del referimiento inmobiliario, en el proceso de instrucción, en el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala Cuatro, de noviembre del 2011 a noviembre del 2012, se realizó de la siguiente manera:

La particularidad que más se aplica en el referimiento inmobiliario, es su carácter provisional, ya que la ordenanza no toca el fondo del caso, sino que busca resolver un conflicto urgente para evitar un daño inminente, a solicitud de la parte demandante, y su relación con el derecho común, en virtud de que éste es supletorio en materia inmobiliaria, de acuerdo al Principio VIII de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Se demostró que en las dificultades que se presentan en el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario, es una constante realidad, la violación de plazos establecidos legalmente, desde el inicio de la demanda hasta las audiencias de prueba y fondo.

Se probó que el procedimiento para apoderar el tribunal para conocer una demanda se encuentra obstaculizando, por ser lento, toda vez que para citar al demandado se debe esperar tener el auto de autorización de fijación de audiencia del tribunal, ese tiempo va a depender del cúmulo de trabajo que tenga el despacho judicial y los trámites burocráticos de la secretaría del tribunal.

Se estableció que en el proceso de instrucción en el referimiento inmobiliario, los abogados y abogadas, utilizan interposición de demandas como requisito para poder accionar en los referimientos, evidenciando como

consecuencia, el congestionando de los tribunales con demandas paralelas por el mismo motivo y razón.

Se verificó que los jueces no están cumpliendo con el plazo para dictar la ordenanza en referimiento, después de la audiencia de fondo, duran más de 15 días para decidir.

Se determinó las debilidades que presenta la ley sobre el referimiento inmobiliario, al establecer procesos lentos y tediosos, que no resuelven situación de urgencia y celeridad, vulnerando los derechos de las partes, en consecuencia esta figura jurídica resulta inoperante, lo que da como resultado una justicia inoportuna.

Para finiquitar con el objetivo general de esta investigación, se determinó, en base a los datos presentados anteriormente, que el nivel de aplicación del referimiento inmobiliario, en el proceso de instrucción, en el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala Cuatro, de noviembre del 2011 a noviembre del 2012, ha constituido un avance, dado que con ello se favorece al reforzamiento de los procedimientos ante la señalada jurisdicción y resulta expedito para quien urge valerse de una medida provisional a fin de preservar su patrimonio en riesgo.

Se determinó, la aplicación correcta del referimiento inmobiliario, en el proceso de instrucción, en el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala Cuatro, de noviembre del 2011 a noviembre del 2012, de acuerdo a su particularidad principal, su carácter provisional, la ordenanza no tocó el fondo del caso y su relación con el referimiento del derecho común.

Se determinó, la aplicación incorrecta del referimiento inmobiliario, en el proceso de instrucción, en el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional,

Sala Cuatro, de noviembre del 2011 a noviembre del 2012, por los motivos siguientes:

Constante violación de los plazos establecidos legalmente, desde el inicio de la demanda hasta las audiencias de prueba y fondo. Procedimiento lento para apoderar el tribunal para conocer una demanda, porque para poder citar al demandado se debe esperar tener el auto de autorización de fijación de audiencia del tribunal.

Abogados y abogadas, utilizan la interposición de demandas como requisito para poder accionar en los referimientos inmobiliarios, por la dependencia de una instancia principal abierta, por lo que se estableció que se puede aceptar, para los casos en que en el transcurso de una litis en derecho registrado, sucedan acontecimientos que no pueden esperar la conclusión del fondo. Jueces que no cumplieron con el plazo de 15 días para dictar la ordenanza en referimiento, después de la audiencia de fondo.

Debilidades de la ley al establecer procesos lentos y tediosos, que no resuelven situación de urgencia y celeridad, vulnerando los derechos de las partes, en consecuencia esta figura jurídica resulta inoperante, lo que da como resultado una justicia retardada en su papel de administrar con equidad e imparcialidad, en plazo razonable y ajustado a un debido proceso, garantizado por la Constitución y los Tratados Internacionales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, A. (1986). Estudio de la Ley de Registro de Inmobiliario. Editora Tiempo, S. A., República Dominicana.
- Ander-Egg, E. (2008). Técnicas de Investigación Social. México: Humanista. .
- Arias Arzeno, S. y Read, A., en su obra Fondo Jurisprudencial de la Cámara Civil, p.411, apartado 165.9.
- Arquímedes Cordero, H., (1991). Competencia del Juez en atribuciones de referimiento, segunda edición. El Estudiante.
- Broche, M., 1867. Dictionnaire de Procédure Civile et V; Commerciale. Tome Paris: Durand, pág. 699, p. 16.
- Cabanellas de Torres, G. Diccionario Jurídico Elemental. Editora Heliasa S.R.L., Buenos Aires, Argentina.
- Capitant, H., (1995), Vocabulario Jurídico, Ediciones Depalma. Traducción castellana de Aquiles Horacio Guaglianone, reimpresión. Buenos Aires, Argentina.
- Cezar-Bru, P. Hebraud J. Pierre Seignolle (1978). Jurisconsulto y Presidente del Tribunal de Referimientos, cuarta edición, Vassagne, España.
- Ciprià, R., (2011). Tratado de Derecho Inmobiliario, tomo II, segunda edición, adaptada a la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario. Alfa y Omega, República Dominicana.

Código Civil Dominicano.

Código de Procedimiento Civil Dominicano.

Constitución de la República Dominicana, 26 de enero del 2010.

Es.wikipedia.org/wiki/. Enciclopedia Wikipedia. Diseño. Día de acceso el 18 de noviembre del 2012. "s.a", "s.f." y "s.l."

Guillien, R.; Vincent, J., (1981). Lexique de termes Juridiques. París: Dalloz, Página 425.

Gómez, W., (2007). Derecho Inmobiliario Registral (Introducción a su estudio), Segunda edición, Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia, República Dominicana.

Hernández, F. (2006). Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Editora Buho, Rep. Dom.

Inmobiliario, Gaceta Judicial No. 272. (Pág. 25.). Santo Domingo, República Dominicana.

Jorge Blanco, S., (1986). Formularios de las Vías de Ejecución. Editora L. H., Cruz, República Dominicana.

Ley 834, Comentada y Anotada por Estévez Lavandier, N., (2004). Edición. pp. 244-245, apartados 681 al 684). República Dominicana.

Ley 834 del 15 de julio del 1978, Gaceta Oficial No. 9472, del 12 de agosto del 1978. República Dominicana.

Ley de Registro de Tierras No. 1542 (1947). República Dominicana.

Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo del año 2005, publicada en la Gaceta Oficial número 10316 de fecha 2 de abril del año 2005. República Dominicana.

Lorenzo, N. y Cabrera, S. (1992) ¿Cuál es le Juez competente en materia de Referimiento?. Tesis de grado, Doctores en Derecho, Universidad Iberoamericana (UNIBE), República Dominicana. T-DE-0052. Páginas 63 y 65.

Luciano Pichardo, R., (1996). De las Astreinte y otros escritos. Ediciones Capeldom, República Dominicana.

Luciano Pichardo, R., (2007). El Referimiento en materia Civil. Impresora Alfa y Omega. República Dominicana.

Luperón Vásquez, J., (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras. Editora Corripio, República Dominicana.

Mateo Hernández, M. T. (2006). Estudio comparativo de las Instituciones del Referimiento y el Amparo. Trabajo de Grado, Doctora en Derecho, Universidad Iberoamericana (UNIBE), República Dominicana. T-DE- 0423, página 62.

Monción, S. E., (2010). La Litis, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencias. Omnimedia, S. A., Impresos Comerciales, Santiago de los Caballeros, República Dominicana .

Orden Ejecutiva 511 del 1 de julio del 1920. Poder Ejecutivo República Dominicana.

Pérez, E. M., (2002). Régimen Legal del Embargo Inmobiliario y sus Incidentes. Editora Checo, República Dominicana.

Pérez, E. M., (2010). El Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Primera Edición, Editora Agenda Continental, S. A.

Pérez Méndez, A., (1985). Procedimiento Civil, tomo I, primera edición, editora impresora Taller, República Dominicana.

Pérez Méndez, A., Procedimiento Civil, Tomo I, Volumen I, 11ma. edición. Santo Domingo, República Dominicana.

Pérez Núñez, R. A. y Pineda Chu, S. (1989). El Referimiento en curso de instancia. Trabajo de Grado, Doctores en Derecho, Universidad Iberoamericana (UNIBE), República Dominicana. T-DE0026. Páginas 45 y 46.

Prestor Castillo, F., (1957). Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo. Editora del Caribe, C. por A., República Dominicana.

Read, A., (2009). Llover sobre mojado: Apuntes Sobre El Referimiento Référé Civil". "s.l."

Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original (2007). Modificado por Resolución No. 1737-2007 de la Suprema Corte de Justicia. República Dominicana.

Reglamento de Registro de Títulos No.2669-2009. Suprema Corte de Justicia. República Dominicana.

Revista Gaceta Judicial (2009), año 13, número 272. Editora Judicial, S. A.,
República Dominicana.

Revista Gaceta Judicial (2012), año 16, número 305. Editora Judicial, S. A.,
República Dominicana.

Romero Confesor, P., (2007). Ensayo sobre un Manual de Derecho
Inmobiliario, analogía con la Jurisprudencia, República Dominicana.

Ruiz Tejada, M. R., Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la R. D.,
Universidad Autónoma de Santo Domingo, página 231.

Sabino, C. (2002). El Proceso de Investigación. Editora Panapo, Caracas.

Sampieri, P. (2006). Metodología de la investigación. México: M C. Grawhill.

Santana Polanco, V. A., (2002). Derecho Procesal en Materia de Tierras.
Tomo I, Editora Centenario, S. A., República Dominicana.

Santana Polanco, V. A., (2007). Derecho Procesal para la Jurisdicción
Inmobiliaria. Editora Corripio, República Dominicana.

Suprema Corte de Justicia, Boletines Judiciales números 1060, 1150, 1091,
1103, 932, de los años 1988, 1999, 2002 y 2006.

Solus H. et Roger P., (1991) Droit Judiciaire Privè, tome III,
Procédure de Première Instance, sirey, , Paris, Pàg.105

Vicent, J. et Guinchard, S., (2001) Procedimiento Civil. Précis Dalloz.
Edición 26, Paris.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana
809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245.
biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do