

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



**ESCUELA DE POST- GRADO
MAESTRÍA EN DERECHO PROCESAL CIVIL Y DERECHO CIVIL
CONTEMPORANEOS**

**APLICACIÓN DEL EMBARGO INMOBILIARIO EN LA HIPOTECA CONVENCIONAL
DE LOS PARTICULARES EN VIRTUD DE LA LEY 189-11 SOBRE FIDEICOMISO EN
LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL
DISTRITO JUDICIAL DE ESPAILLAT, PERÍODO 2012-2013.**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN DERECHO PROCESAL CIVIL Y
DERECHO CIVIL CONTEMPORANEOS**

POR

**FRANCISCO ALBERTO ESTRELLA BRACHE
RUBÉN DARÍO HERRÁ BERNABEL**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPUBLICA DOMINICANA
AGOSTO, 2013.**

TABLA DE CONTENIDO

COMPENDIO	i
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes de la Investigación	1
1.2. Planteamiento del Problema	2
1.3. Formulación del Problema	5
1.3.1. Sistematización de la Investigación	5
1.4. Justificación	6
1.5. Objetivos de la Investigación	7
1.5.1. General	7
1.5.2. Específicos	7
1.6. Delimitación	9
1.7. Limitaciones	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Aspecto Histórico de la Provincia Espaillat y de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat	10
2.1.1. Aspecto Histórico de la Provincia Espaillat	10
2.1.1.1. Aspecto Económico, Cultural y Educativo	12
2.1.2. Generalidades de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat	17
2.1.2.1. Historia	17
2.1.2.2. Composición	17
2.1.2.3. Funciones	18
2.2. Generalidades Conceptuales del Embargo Inmobiliario de Derecho Común	18
2.2.1. Concepto	18
2.2.2. Finalidad	20
2.2.3. Naturaleza Jurídica	20
2.3. Tratamiento Jurídico que se le da al Embargo Inmobiliario Ordinario o de Derecho Común	21
2.3.1.1. El Mandamiento de Pago	22
2.3.1.2. El Embargo	27
2.3.1.3. Denuncia y Transcripción del Embargo	28
2.3.1.4. Pliego de Condiciones	30
2.3.1.5. Depósito del Pliego de Condiciones	31
2.3.1.6. Lectura del Pliego de Condiciones	32
2.3.1.7. Denuncia del Aviso y la fecha de la Venta al Deudor y Llamamiento para Comparecer a la Audiencia de Adjudicación	33
2.3.1.8. Venta del inmueble. Adjudicación	33
2.3.1.9. La Subasta	38
2.3.2. La Hipoteca Convencional. Generalidades	42

2.3.3. Procedimiento de Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 189-11	46
2.3.4. Particularidades del Embargo Inmobiliario de Acuerdo a la Ley 189-11	46
2.4. Tribunal Competente para conocer del Embargo Inmobiliario previsto en la ley	48
2.4.1. Competencia de Atribución	48
2.4.2. Competencia Territorial	49
2.5. Procedimiento. Enumeración de los Pasos que Implica el Embargo Inmobiliario Previsto en la Ley 189-11	51
2.5.1. Notificación del Mandamiento de Pago	51
2.5.2. Enunciaciones del Mandamiento de Pago del Embargo Inmobiliario previsto en la Ley 189-11	51
2.5.3. Efectos de la Notificación del Mandamiento de Pago	52
2.5.4. Notificación del Mandamiento cuando el Inmueble dado en garantía se encuentra en Poder de un Tercero Detentador o Comprador	53
2.5.5. Medidas que pueden solicitarse después de la Inscripción del Embargo	54
2.5.6. Inscripción del Mandamiento de Pago por ante el Registro de Títulos o el Conservador	55
2.5.7. Redacción y Depósito del Pliego de Cargas, Cláusulas y Condiciones	56
2.5.7.1. Enunciaciones del Pliego	57
2.5.7.2. Plazo en que debe ser Depositado el Pliego	58
2.5.7.3. De los Reparos al Pliego	59
2.5.7.4. Quiénes pueden Demandar en Reparos	59
2.5.7.5. Procedimiento de los Reparos	60
2.5.8. Solicitud de Fijación de la Venta en el Tribunal	61
2.5.9. Publicidad de la Venta en Pública Subasta	62
2.5.10. Denuncia de la Publicidad y de la Fecha de la Venta al Deudor y los Acreedores Inscritos	63
2.5.11. La Venta en Pública Subasta del Inmueble Embargado	64
2.5.12. Desarrollo de la Subasta y Adjudicación del Inmueble	69
2.5.12.1. Las Pujas y Licitaciones	70
2.5.12.2. Personas que no pueden ser Licitadores	71
2.5.12.3. Aplazamiento de la Subasta	71
2.5.13. La sentencia de Adjudicación y Forma de Impugnarle	72
2.5.14. Plazo para la Inscripción de la Sentencia de Adjudicación	73
2.6. Incidentes Previstos en la Ley 189-11	73
2.7. Personas que pueden plantear los Incidentes del Embargo	77
2.7.1. Forma de Planteamiento	78
2.7.2. Desarrollo de la Audiencia sobre Incidentes y Fallo	79
2.7.3. Las Sentencias sobre Incidentes	80
2.7.4. Las Costas en Materia de Incidentes	81

2.7.5. Incidentes posteriores a la Adjudicación	82
2.7.5.1. La Puja Ulterior	82
2.7.5.2. Procedimiento	83
2.7.5.3. Efectos de la nueva Adjudicación en caso de Puja Ulterior	87
2.7.6. Falsa Subasta en la Ley 189-11	87
2.8. Diferencias entre los Procedimientos de Embargo Inmobiliario Ley 189-11 y de Derecho Común	89

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño, Tipo de Investigación, Método	91
3.1.1. Diseño	91
3.1.2 Tipo de Investigación	91
3.1.3. Método	91
3.2. Técnica e Instrumentos	92
3.3. Población y Muestra	92
3.4. Procedimiento para la Recolección de Datos	93
3.5. Procedimiento para el Análisis de Datos	94
3.6. Validez y Confiabilidad	94

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS.

4.1. Resultados del Cuestionario Aplicado a Abogados que ejercen en la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Espaillat	96
4.2. Resultados de la Entrevista aplicada al Juez de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Espaillat	108

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS .

5.1 Discusión de los Resultados	110
CONCLUSIONES	114
RECOMENDACIONES	118
BIBLIOGRAFÍA	119

APÉNDICE Y/O ANEXOS

Apéndice a) Operacionalización de Variables	
Apéndice b) Cuestionario Aplicado a Abogados	
Apéndice c) Entrevista aplicada al Juez de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Espaillat	

COMPENDIO

La aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en virtud de la Ley 189-11 sobre Fideicomiso en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, período 2012-2013, constituye un aspecto de vital trascendencia en la administración de justicia en el ámbito inmobiliario y de procedimiento civil, pues permite la visualización de las formas en que se ponen en marcha este tipo de embargo y su manejo procesal en la práctica.

Para comprender en su justa dimensión esta problemática es conveniente describir brevemente las variables conceptuales que conforman el tema, es así como el término embargo, significa procedimiento mediante el cual el acreedor pone los bienes de su deudor en manos de la justicia o de ciertos auxiliares de ella, a fin de hacerlos vender y cobrar sobre el precio de la venta, el importe de su crédito si se trata de embargos de bienes corporales o de hacerse pagar por el tercero embargado, si se trata de embargo retentivo de una suma de dinero.

Cuando el embargo es de naturaleza inmobiliaria le permite al acreedor a condición de que cumpla con los requisitos para accionar en justicia y que sea portador de un título ejecutorio contentivo de la suma a pagar, por lo que la esencia del embargo inmobiliario no es el inmueble en sí mismo, sino el crédito y su cobro mediante el ejercicio indirecto de la justicia.

Resulta pertinente indicar también, que los actos que implica el desarrollo de una acción inmobiliaria presenta rasgos legales que sirven de soporte para su comprensión constituyendo un verdadero procedimiento, ya que se establecen requisitos que deben llevarse a cabo so pena de nulidad, fases que pueden resultar tediosas y costosas.

La realidad antes indicada, ha hecho que el legislador dominicano en la búsqueda de sistematizar este procedimiento, promulgue la Ley 189-11 para el Desarrollo del

Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, la cual además de prever un procedimiento parecido al de la Ley 6186 de Fomento Agrícola, agiliza sustancialmente el procedimiento al abreviar el proceso, reduciendo plazos y suprimiendo acciones procesales, lo que reviste en ventajas para los acreedores y para la justicia en lo práctico.

Otro punto importante lo constituye la **hipoteca, que es** un derecho real constituido en garantía de un crédito sobre un bien (generalmente inmueble) que permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor, en caso de que la deuda no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta del bien gravado, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago de su crédito.

El carácter convencional de la hipoteca se observa en el hecho de que al momento de suscribirse las partes involucrada, es decir, acreedor y deudor como en todo contrato se ponen de acuerdo e intercambian voluntades asumiendo derechos y obligaciones recíprocas, que si no se cumplen, los bienes objetos de hipoteca serán embargados, obligaciones que pesan mayormente sobre el deudor.

Esta investigación se justifica en la necesidad de conformar una estructura conceptual que haga posible la comprensión de las principales interioridades de esta figura jurídica.

La problemática del embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11 se visualiza en el escaso nivel de conocimiento de la mayoría de los abogados sobre esta figura, ya que muchos entienden que esta Ley fue creada única y exclusivamente para instituciones financieras, concepción que es errónea

El objetivo fundamental de este estudio fue: Analizar la aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en virtud de la Ley 189-11 sobre Fideicomiso en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, período 2012-2013.

De manera específica los objetivos planteados fueron: Determinar la cantidad de casos de Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en virtud Ley 189-11 sobre Fideicomiso en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat durante el período 2012-2013, Identificar el tratamiento jurídico que se le da la aplicación del Embargo Inmobiliario en la hipoteca convencional de los Particulares, en virtud de la Ley 189-11 en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat; Identificar las causas más frecuentes que dan origen a que sea apoderado el Juez en materia de Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los particulares en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.

De igual manera, se planteó determinar los efectos jurídicos que trae consigo la aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat y analizar el nivel de conocimiento que tienen los actores judiciales en cuanto a la aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los particulares en virtud de la Ley 189-11 sobre Fideicomiso que litigan en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.

Otros objetivos planteados fueron: Identificar las situaciones que se les presentan a los actores judiciales en la aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat y finalmente, identificar las ventajas que presenta para los actores judiciales el Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los particulares en virtud de la Ley 189-11, sobre Fideicomiso en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.

En cuanto a la estructura metodológica es pertinente señalar la naturaleza bibliográfica de este estudio, pues su principal base de sustentación teórico-

conceptual fueron: libros, códigos, leyes, revistas, periódicos y la internet, herramientas que hicieron posible la ponderación y análisis de las variables teóricas que conforman el estudio, utilizando como método la deducción, es decir, se parte de aspectos generales de la problemática hasta llegar a conclusiones particulares de la misma, que permitan su esclarecimiento.

De la misma manera, se llevó a cabo un estudio de campo, mediante un cuestionario y una entrevista. El primero, sometido a abogados que ejercen ante la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Esparillat y la segunda, sometida al Juez de esa jurisdicción, lo que se une a un levantamiento de casos relativos a embargos inmobiliario en virtud de la Ley 189-11 sobre Fideicomiso en el período marzo 2012-2013, el cual se llevó a cabo en la Secretaría de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Esparillat, lo cual arrojó como hallazgo principal lo siguiente:

Se observó una escasa incidencia de estos casos, ya que sólo el 2% de la población en estudio se le han presentado este tipo de embargo. (Ver tabla No. 3, cuestionario a abogados), lo que se une a que a ese 2% se le han presentado sólo de 1 a 5 casos. (ver tabla No. 4 cuestionario a abogados).

De la misma manera es importante destacar, que el 33% de la población de abogados entiende que el tratamiento jurídico dado por los Profesionales del Derecho a estos casos es excelente y otro porcentaje igual (33%) lo entiende como regular (ver tabla No. 5, cuestionario a abogados).

En lo que concierne al Juez se evidenció que de acuerdo al 83% de los abogados que conforman la muestra, el tratamiento dado por el Juez a estos casos se realiza en estricta observancia de las formalidades de ley (ver tabla No. 6, cuestionario a abogados).

En cuanto a las causas en que se fundamentan la mayoría de los embargos inmobiliarios en virtud de la Ley 189-11, se sustentan en título ejecutorio de acuerdo al 83% de los abogados cuestionados (ver tabla No. 8).

Resulta relevante también resaltar, que según el 50% de los abogados en estudio, las situaciones que más se le han presentado en el transcurso de estos embargos son las notificaciones de actos procedimentales, propios de estos embargos (ver tabla No. 9, cuestionario a abogados).

En lo relativo a los efectos jurídicos que genera la aplicación de este embargo, la totalidad de los abogados cuestionados (100%) destacó la transmisión de la propiedad. (Ver tabla No. 10. cuestionario a abogados).

Un aspecto preocupante evidenciado por este estudio es que, desde la perspectiva del 67% de los abogados que conforman la muestra, el nivel de conocimiento de sus colegas sobre este procedimiento es regular (ver tabla No. 11 cuestionario a abogados).

Resulta pertinente señalar también, que desde la visión del 100% de los abogados cuestionados, el procedimiento de embargo inmobiliario establecido por la Ley 189-11 presenta múltiples ventajas para los acreedores en relación con el embargo instituido por el derecho común (ver tabla No. 12 cuestionario a abogados).

Resulta oportuno significar, que para la comprensión cabal de los aspectos fundamentales de esta investigación, el estudio se dividió en cinco capítulos, cuyo contenido se sintetizan en lo siguiente:

El capítulo I, contiene la plataforma que sirve de introducción al tratamiento de las variables en estudio.

El capítulo II, es el marco teórico, que consistió en la revisión de la literatura existente en cuanto a las distintas variables conceptuales que convergen dentro de la problemática tratada. Esto es, la visión de los estudiosos de la materia en cuanto a este tópico, es decir, la descripción de cada una de las fases y requisitos establecidos para llevar a cabo embargos inmobiliarios de acuerdo al derecho común y el mismo tratamiento del embargo establecido por la Ley 189-11 sobre Fideicomiso, que es un concepto que anteriormente no estaba establecido en la legislación dominicana y se refiere a una figura jurídica que permite aislar bienes, flujos de fondos, negocios, derechos, etc. en un patrimonio independiente y separado con diferentes finalidades.

La utilización de la figura "Fideicomiso" permite al inversionista colocar su capital en un negocio que será manejado por un experto que actúa con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios. Se propone como instrumento jurídico, puesto que es consistente con los principios de confianza con los que muchos negocios se llevan a cabo desde hace décadas.

La figura del fideicomiso puede ser utilizada para múltiples objetivos. Cuenta con las ventajas de permitir armar estructuras jurídicas que se ajustan de forma muy precisa al objetivo buscado.

Por virtud del contrato de fideicomiso, una persona que se denominará Fideicomitente, entrega en propiedad los bienes o transmite los derechos a otra que se denominará fiduciaria, para que ésta los administre y realice con ellos el cumplimiento de finalidades lícitas, determinadas y posibles; una vez que éstos sean cumplidos, destine los bienes, derechos y provechos aportados y los que se hayan generado a favor de otra persona que se denomina fideicomisario, que puede ser el propio fideicomitente.

En lo que tiene que ver con la hipoteca, la cual se concibe como una forma de garantía considerada eficaz por las entidades financieras de crédito, bancos y cajas

de ahorros, por lo que es mayoritariamente usada por entidades para la concesión de préstamos y créditos, llamados hipotecarios por halarse su devolución garantizada por el derecho real de hipoteca, y por cuya gran confianza se ha propiciado un notorio desarrollo del crédito territorial y favorecido así, en numerosos casos, la creación de las llamadas burbujas inmobiliarias.

Esta es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento, para con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

Resulta relevante puntualizar también, nociones generales de la Hipoteca Convencional, que es un derecho real destinado a garantizar el pago de un crédito, sin desposeer al propietario del bien gravado. Permite al acreedor, si no se le paga el crédito, requerir la venta del bien al vencimiento de la deuda, sin que importe en poder de quien se encuentre, esto es derecho de persecución, y cobrarse con el precio de la venta antes que los demás acreedores, esto es derecho preferente.

La hipoteca es la garantía real por excelencia, ya que sin desposeer al propietario del bien, permite al acreedor ampararse de él a su vencimiento para venderlo en pública subasta, sin importar la persona en cuyo poder se encuentra; y obtener el pago de su crédito con el precio de la venta y con preferencia a los demás acreedores. Se puede afirmar, que la hipoteca es un derecho real accesorio, ya que siempre estará sujeto y supeditado a la garantía de un crédito.

Aunque es de conocimiento general el hecho de que las hipotecas siempre se inscriben con relación a inmuebles, o lo que es lo mismo, son de aplicación inmobiliaria, estas sin embargo, sufren dos excepciones en que pueden ser aplicadas a los bienes muebles: "Respecto a los buques y respecto a las aeronaves", esto así, porque la matriculación de esos bienes muebles siempre tiene que hacerse tomando como referencia un puerto base o madre, según los requisitos de publicidad.

La hipoteca convencional siempre va a resultar de los convenios entre partes y de la forma exterior de los actos y contratos. Estas hipotecas no pueden llevarse a cabo o consentirse sino por los que tengan capacidad de enajenar los inmuebles que a ellas se sometan.

En lo relativo al embargo inmobiliario, es pertinente señalar que es un procedimiento en virtud del cual él o los acreedores indisponen uno o varios inmuebles propiedad de su deudor, previamente enajenados a su favor por medio de hipotecas o contratos similares. Asimismo, puede definirse como la vía de ejecución en virtud de la cual el acreedor pone en manos de la justicia y hace vender el o los inmuebles de su deudor, a fin de obtener el pago de su crédito del precio de venta del o de los inmuebles embargados.

La base legal de este embargo en la República Dominicana, se encuentra en las disposiciones de los artículos 673 al 779 del Código de Procedimiento Civil dominicano y en disposiciones de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Vistas las variables anteriores, resulta oportuno puntualizar, que la aplicación del embargo inmobiliario en la hipoteca convencional de los particulares en virtud de la Ley 189-11 en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, período 2012-2013, fue mínima, debido a varios factores como son: lo novedosa de la Ley de marras y al escaso dominio de la mayoría de los abogados sobre la forma procesal instituida por la misma.

El capítulo III, trata sobre la metodología, esto es, los pasos lógicos y ordenados que se llevaron a cabo para ser posible el estudio, tomando en cuenta lo establecido por el método científico, lo que significó la búsqueda lógica y racional de la realidad tratada.

En este ámbito es importante acotar, que esta investigación es de tipo analítico-descriptiva, de naturaleza bibliográfica, documental y de campo, utilizando como fuentes libros, códigos y leyes, utilizando como método el deductivo; es decir, partiendo de premisas generales sobre el tema, para de ello llegar a conclusiones particulares de la problemática en el entorno estudiado.

El capítulo IV, presenta de forma sintetizada los principales hallazgos del estudio de campo, lo que genera una visión cabal de la problemática estudiada, que permite comprender las implicaciones y factores que intervienen en la misma; lo que nace de la aplicación de los instrumentos de investigación diseñados, esto es el cuestionario sometidos a abogados que ejercen en materia civil y la entrevista aplicada al Juez de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Espartero, en el interés de recabar sus opiniones sobre esta trascendente problemática.

El capítulo V, estuvo conformado por la discusión de los resultados, es decir, la vinculación de los resultados del estudio de campo con la posición de los teóricos en cuanto a este tema.

Cumplido este proceso, se elaboraron las conclusiones que fueron la consecuencia de un proceso de análisis del entorno estudiado. Entre las más importantes se encuentran las siguientes: El procedimiento estudiado observa escasa incidencia en este Tribunal, ya que sólo al 2% de los abogados cuestionados se le han presentado casos de esta naturaleza. Otro punto relevante es que desde la óptica del 67% de los abogados en estudio, el conocimiento sobre esta materia es regular, mientras que el lo entiende como bueno.

De la misma forma, se concluyó en que, el procedimiento de embargo inmobiliario establecido por la Ley 189-11 reporta múltiples ventajas en relación al procedimiento instituido por el derecho común, principalmente en relación a la reducción de los plazos procesales y la supresión de algunas fases procesales, lo que le da una mayor agilidad al mismo; todo esto en opinión del 100% de los abogados cuestionados y del Juez.

Es oportuno señalar aquí, que de las conclusiones arribadas surgieron las recomendaciones, es decir, sugerencias de los investigadores, que tiendan a mejorar en algún aspecto la problemática estudiada.

CONCLUSIONES

Al finalizar el estudio sobre la Aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en virtud de la Ley 189-11 en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, período 2012-2013, se reflejó lo siguiente:

En lo que se refiere **al objetivo específico No. 1: Determinar la cantidad de casos de Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en virtud de la Ley 189-11 en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat durante el período 2012-2013**, se evidenció la poca prevalencia de estos casos en el entorno y período estudiado, pues sólo el 2% de la muestra de abogados, ha manejado asuntos de esta naturaleza.

Lo anterior se vincula con el hecho de que según el Juez cuestionado, la incidencia de estos casos es mínima en el Tribunal que preside; lo que coincide con los resultados del levantamiento de casos llevado a cabo en la Secretaría de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, el cual reveló que en el período 2012-2013, sólo entraron dos (2) casos de esta naturaleza.

En cuanto al **objetivo específico No. 2: Identificar el tratamiento jurídico que da el Tribunal en cuanto a la aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares, en virtud de la Ley 189-11 en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat**, se constató que un 33% calificó ese tratamiento como excelente y otro 33% lo concibe como regular; un 17% muy bueno y otro 17% lo entiende como bueno. En esto último, discrepan en la opinión del Juez, que entiende que los abogados no utilizan adecuadamente este procedimiento cuando lo hacen entre particulares.

Este nivel de resultado se justifica en el hecho de que las formas de apoderamiento del Tribunal son las establecidas por la Ley, los criterios jurídicos aplicados para la decisión se sustentan en la Ley, se observan las formalidades y se cumplen los plazos. Lo que hace que el procedimiento cumpla con los fines para los que fue creado.

El objetivo específico No. 3: Identificar las causas más frecuentes que dan origen a que sea apoderado el Juez en materia de Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los Particulares en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espailat, se evidenció que la causa principal en que se fundamentan estos embargos es la existencia de un título ejecutorio, esto de acuerdo al 67% de los abogados cuestionados. En lo que coincide el Juez entrevistado.

En cuanto al **objetivo específico No. 4: Determinar los efectos jurídicos que trae consigo la Aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los particulares en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espailat,** se observó que el 100% de los abogados que conforman la muestra, resaltó como efecto de este tipo de embargo, la transmisión de la propiedad, en lo que está de acuerdo el Juez en estudio, el cual indicó como efecto más frecuente la ejecución, los reparos y la venta del inmueble, que es lo mismo que decir, la transmisión de la propiedad.

En lo que respecta al **objetivo específico No. 5: que versa sobre el Análisis del nivel de conocimiento que tienen los abogados en cuanto a la Aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los particulares en virtud de la Ley 189-11 que litigan en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espailat,** se evidenció que de los abogados cuestionados el 67% entiende ese conocimiento como regular y 33% como bueno.

Este resultado se vincula con el hecho de que desde la perspectiva de la mayoría de los abogados cuestionados, el conocimiento de sus colegas en cuanto al manejo del procedimiento, el cumplimiento de los plazos y las formalidades del mismo no son adecuadas.

Desde la perspectiva del Juez cuestionado, el nivel de conocimiento de la mayoría de los abogados es regular, ya que estos utilizan el procedimiento de embargo de la Ley 189-11, de forma general sin tomar en consideración que el Fideicomiso es una figura aplicable al ámbito financiero.

En cuanto al **objetivo específico No. 6: Identificar las situaciones que se les presentan a los actores judiciales en la aplicación del embargo inmobiliario en la hipoteca convencional de los particulares en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat**, se observó que las situaciones que más se les presentan a los actores que intervienen en este tipo de embargo son las notificaciones. Esto según la opinión del 50% de los abogados cuestionados y 33% señaló situaciones burocráticas que hacen el procedimiento menos rápido.

En lo que tiene que ver con el **objetivo específico No. 7: identificar las ventajas que presenta para los acreedores el Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los particulares en virtud de la Ley 189-11, en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat**, el 100% de los abogados cuestionado coincidió al afirmar, que este tipo de embargo, trae mayores beneficios que el de derecho común, beneficios que se observan en aspectos como: mayor celeridad, lo que por lógica, reduce el costo económico para el cliente, al eliminar fases procesales y reducir plazos para llevarlo a cabo.

La visualización de los resultados antes descritos, evidencia el cumplimiento cabal del objetivo general planteado al inicio de este análisis que fue: **Analizar la Aplicación del Embargo Inmobiliario en la Hipoteca Convencional de los**

Particulares en virtud de la Ley 189-11 en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, período 2012-2013, se pudo evidenciar, que la aplicación del embargo inmobiliario en la Hipoteca Convencional en virtud de la Ley 189-11 en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, período 2012-2013, se conocieron solamente dos (2) casos.

BIBLIOGRAFIA

Cabanellas, G. (1985). **Diccionario Jurídico Elemental**. Madrid: Editorial Heliasta.

Cámara de Comercio y Producción de la Provincia Espaillat, Inc. (2010).

Capitant, H. (1978). **Vocabulario Jurídico**. Buenos Aires: Editorial Depalma.

Carnelutti, J. (2005). **Procedimiento Civil**. Madrid: Editorial Norma, S.A.

Casación de fecha 11 de mayo 1923: B. J. No. 154. pág. 20).

Chiovenda, G. (1940) **Instituciones De Derecho Procesal Civil**. Vol. II.
Edit. Revista de derecho privado. Madrid.

Civ, 2e, 14 janv 1981, Bull. Civ. 11 No.3, P: Civil 2e. , 2 juill 1986, D. 1987.j., 110. Civ
2e, 1er dic 1976 JC.

Cornu, G. (1996). **Derecho Civil: Los Bienes**, Volúmenes I y III. Madrid:
Editorial Juricentro.

Couchez, G. (1995). **Derecho Civil**. Paris: Editora Mcgraw- Hill.

Díaz, M. (1996) **El Contrato de Hipoteca**, Editora Servicios Gráficos Bevima, Santo
Domingo.

Diccionario de la Real Academia de Lengua Española (2006). Madrid:
Editorial Norma.

Diccionario Jurídico Espasa (2006). Madrid: Editorial Espasa Calpe.

Estévez, N. (2008). **Ley 834 del año 1978, comentada y anotada**. Santo Domingo:
Editora Manatí.

Fisher, L. & Navarro V. (1995). **Introducción a la Investigación de Investigación**. (3era,
ed.) México: Editorial McGraw Hill.

García R. y Peralta M. (2011) **Incidencia del Embargo Inmobiliario en el Distrito
Judicial de la Vega, en el período 2010-2011**, Universidad de la Tercera Edad
(UTE). Santiago de los Caballeros.

Guillent, R. (1995). **Diccionario Jurídico**. Segunda edición. Bogotá: Editorial Temis.

- Hernández, F. (2002). **Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales**. Santo Domingo: Ediciones UAPA, Editora Búho.
- Hernández, F. (2007) **Guía Práctica para la Realización y Redacción de un a Monografía**. Santiago: Ediciones UAPA.
- Jaime, J. (1985). **Notas para la Historia de Moca**. Santo Domingo: Editora Universitaria UASD.
- Jorge, S. (1986). **Los Formularios de las Vías de Ejecución**. Santiago de los Caballeros: Editora L. H.
- Josserand, L. (1959). **Derecho Civil Tomo I, Volumen III, La Propiedad y otros Derechos Reales**. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Lulo, R. (1992). **Cosas y Gentes de Mi Pueblo**. Moca: Editorial Dalis.
- Mazeaud, Henri, León y Jean (1960). **Lecciones de Derecho Civil**. Ediciones Jurídicas europeas, Buenos Aires.
- Méndez, C. (2005). **Metodología y desarrollo de investigación. diseño** (3era. Ed.). México: Editorial Limusa.
- Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN) Santo Domingo, 2009.
- Pérez A. (1998). **Procedimiento Civil**. Tomos I y II. Edición Taller: Santo Domingo.
- Pérez, E. (2006). **Régimen Legal del Embargo Inmobiliario y sus Incidentes**. Doctrinas, Jurisprudencias y Legislación. (2da. Ed.). Tomo III. Santo Domingo: Continental.
- Pérez, E. (2012). **Los Embargos Inmobiliarios Abreviados y sus Incidentes**. (1era Ed.) Santo Domingo: Centenario.
- Pérez, M. (2004). **Régimen Legal del Embargo Inmobiliario y sus Incidentes**. Santo Domingo: Editorial Alfa y Omega.
- Petit, E. (2006). **Tratado Elemental de Derecho Romano**, Editorial Dalis, Moca.
- Pichardo, R. (2002). **Un lustro de Jurisprudencia Civil: 1997-2002**. Santo Domingo: Editora Taller.
- Planiol, M. y Ripert, G. (1996). **Derecho Civil**. Madrid: Editorial Heliasta.

- Potentini, T. (2001). **Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana y sus Leyes complementarias**. Moca: Dalis.
- Ramundi, F. (1996). **Diccionario de Términos Jurídicos**. Bogotá: Editorial Textos Jurídicos, S.A.
- República Dominicana **Ley No. 834 (1978)**, que modifica algunos aspectos del Código de Procedimiento Civil. Santo Domingo.
- República Dominicana. **Código Civil Dominicano**. (2005). Moca: Editora Dalis.
- República Dominicana. **Código de Procedimiento Civil Dominicano**. (2003).
Moca, Editora Dalis.
- República Dominicana. **Constitución de la República Dominicana**. (2010).
Santo Domingo.
- República Dominicana. **Ley 183-02 (2002). Código Monetario y Financiero**.
Santo Domingo.
- República Dominicana. **Ley 189-11(2011) para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso**. Santo Domingo.
- República Dominicana. **Ley 6186 de Fomento Agrícola** (1986). Santo Domingo.
- Suprema Corte de Justicia contenida en el B.J.910, p.1375, de 1986.
- Tavárez, F. (2008). **Elementos de Procedimiento Civil Dominicano**. Tomos II, III y IV. Santo Domingo.