

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**

**TEMA**

El Referimiento en Materia Inmobiliaria Dentro y Fuera de Instancia, primera sala del Tribunal de Jurisdicción Original, del Departamento Judicial de Santiago de los Caballeros, periodo enero 2014 a enero 2015.

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR  
POR EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

**POR:**

Licdo. Nicolas Corcino

Licdo. Bercely Francisco

Licdo. Antonio Santana

**ASESOR:**

Dr. Antonio Luciano Filpo

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
Marzo 2016**

# ÍNDICE GENERAL

Pág.

<b>LISTA DE TABLAS .....</b>	<b>I</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS .....</b>	<b>II</b>
<b>AGRADECIMIENTOS.....</b>	<b>III</b>
<b>DEDICATORIAS.....</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO .....</b>	<b>V</b>

## **Capítulo I. Introducción**

1.1 Antecedentes de la Investigación .....	2
1.2 Planteamiento del problema .....	3
1.3 Formulación y Sistematización Del Problema .....	6
1.3.1 Pregunta Generadora.....	6
1.3.2 Preguntas Específicas.....	6
1.4 Objetivos de la Investigación .....	7
1.4.1 Objetivo General .....	7
1.4.2 Objetivos Específicos .....	7
1.5 Justificación e Importancia .....	8
1.6 Delimitación .....	9
1.7 Limitaciones.....	10

## **Capítulo II. Marco Teórico**

2.1 Marco contextual .....	12
2.2 Marco teórico.....	14
2.3 Noción de Referimiento .....	14
2.4 Inicio del Referimiento en la República Dominicana. ....	15
2.5 El Referimiento Fuera de Instancia .....	19
2.6 Tipos de Referimiento.....	23
2.7 Características comunes del Referimiento .....	24
2.8 Obligación de una demanda antecesora para el referimiento y caso en que se puede interponer el mismo fuera de instancia. ....	27

2.9 Calidad para solicitar una ordenanza en referimiento Inmobiliario .....	29
2.10 Plazos para comparecer en materia de Referimiento Inmobiliario .....	30
2.11 Forma de fijar el Referimiento .....	31
2.12 Competencia del Referimiento Inmobiliario .....	32
2.13 Clases de Referimiento Inmobiliario .....	33
2.14 El Juez de los Referimientos .....	34
2.14.1 Casos en los cuales puede actuar el juez de los referimiento .....	35
2.15 Ordenanza en Referimiento .....	36
2.15.1 Condiciones para la ejecución de la Ordenanza en Referimiento .....	37
2.15.2 Recurso contra la ordenanza en referimiento .....	39
2.16 La Urgencia en el Referimiento .....	41
2.17 El Referimiento en caso de Daño Inminente .....	41
2.18 El Referimiento Garantía .....	42
2.19 Referimiento sobre dificultades en la ejecución de un título o una sentencia .....	44
2.20 Comentario sobre la Resolución del 8 de febrero del 2016 sobre el Referimiento Fuera de instancia. ....	46

### **Capítulo III. Aspectos Metodológicos**

3.1 Diseño de la Investigación .....	49
3.2 Tipos de Investigación .....	49
3.3 Métodos a Utilizar .....	50
3.4 Técnicas de Instrumentos .....	50
3.5 Población y Muestra .....	51
3.6 Procedimientos para la recolección de datos .....	52
3.7 Procedimientos para análisis de los datos .....	53
3.8 Validez y Confianza .....	53

### **Capítulo IV. Presentación de los Resultados**

4.1 Encuesta aplicada a los abogados del Departamento Judicial de Santiago, referente al Referimiento fuera y dentro de instancia ante el Tribunal de la Jurisdicción Original .....	56
--	----

4.2 Cantidad de Referimientos conocidos de enero 2014 enero 2015, en la primera sala de Jurisdicción Original del Departamento Judicial de Santiago. ....	79
---	----

4.3 Entrevista Aplicada a dos Jueces de Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras. ....	81
---	----

## **Capítulo V. Análisis y Discusión de los Resultados**

5.1 Variable No. 1. Las actas constitutivas. ....	84
5.2 Variable No. 2. Procedimientos para constitución de condominios.....	84
5.3 Variable No. 3. Demandas que más interponen los abogados en materia de Condominio.....	85
5.4 Variable No. 4. Plazos del Referimiento en materia inmobiliaria.....	86

Conclusiones.....	88
Recomendaciones .....	92
Bibliografía .....	94

Apéndice .....	xvii
Glosario.....	xviii
Operacionalización de Variables de la Investigación .....	xxi
Instrumentos .....	xxii
Encuesta aplicada a abogados del Departamento Judicial de Santiago.....	xxiii
Entrevista aplicada a los Jueces de la Jurisdicción Original .....	xxviii
Carta del colegio de Abogados .....	xxx
Certificación de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Judicial de Santiago .....	xxxii
Ordenanza en Referimiento .....	xxxii
Resolución del 8 de febrero 2016 .....	xxxii

## Lista de Tablas

Tabla No. 1. Conoce usted del referimiento fuera de instancia en la Jurisdicción Inmobiliaria? .....	56
Tabla No. 2 ¿Cómo abogado en ejercicio, ha acudido usted ha solicitar la medida de Referimiento fuera de instancia? .....	58
Tabla No.3 ¿Cuáles son los procedimientos para el referimiento en el curso de la instancia, como para el referimiento fuera de instancia del Departamento Judicial de Santiago de los Caballerizo, conforme a la Ley 108-05?.....	59
Tabla No. 4 ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas al momento de no aceptar el referimiento fuera de instancia ante la jurisdicción inmobiliaria de Santiago? .....	61
Tabla No. 5 ¿Cuáles son las pautas básicas para incoar un referimiento en materia inmobiliaria? .....	63
Tabla No. 6 ¿Cuáles son los problemas que se presentan a la hora de ejecutar una sentencia provisional que derive de la interposición de un referimiento? .....	65
Tabla No. 7 Algunos doctrinarios afirman que no existe el referimiento fuera de instancia por falta de codificación. ¿Qué entiende usted sobre eso? .....	67
Tabla No. 8 ¿Cree usted que puede un juez que conoce la demanda principal tomar una decisión en caso de una demanda en referimiento? .....	69
Tabla No. 9 ¿En caso de embargo, que cree usted que el Juez que conoce el referimiento toma en cuenta para su decisión? .....	71

Tabla No. 10 ¿En los casos de referimiento en materia inmobiliaria, a que recurso se tiene acceso cuando se ha dictado una ordenanza en referimiento? .....	73
Tabla No. 11 ¿Con que frecuencia en Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Judicial de Santiago es rechazado el referimiento fuera de instancia? .....	74
Tabla No. 12 ¿Cree usted que hay que hacerle algún cambio a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en cuanto al referimiento, ya que la misma dejo fuera el referimiento fuera de instancia? .....	75
Tabla No. 13 La Ley fija plazo de 15 días máximo para el juez falle sobre la ordenanza en referimiento ¿se acogen los jueces a este plazo? ..	77
Tabla No. 14. Cantidad de Referimientos conocidos de enero 2014 a enero 2015, en la primera sala de la Jurisdicción Original del Departamento Judicial de Santiago.....	79

## Lista de Gráficos

Gráfico No. 1. Conoce usted del referimiento fuera de instancia en la Jurisdicción Inmobiliaria.....	57
Gráfico No. 2 Cómo abogado en ejercicio, ha acudido usted ha solicitar la medida de Referimiento fuera de instancia. ....	58
Gráfico No. 3 Cuáles son los procedimientos para el referimiento en el curso de la instancia, como para el referimiento fuera de instancia del Departamento Judicial de Santiago de los Caballerizo, conforme a la Ley 108-05. ....	60
Gráfico No. 4 Cuáles son las consecuencias jurídicas al momento de no aceptar el referimiento fuera de instancia ante la jurisdicción inmobiliaria de Santiago. ....	62
Gráfico No. 5 Cuáles son las pautas básicas para incoar un referimiento en materia inmobiliaria.....	64
Gráfico No. 6 Cuáles son los problemas que se presentan a la hora de ejecutar una sentencia provisional que derive de la interposición de un referimiento. ....	66
Gráfico No. 7 Algunos doctrinarios afirman que no existe el referimiento fuera de instancia por falta de codificación. Qué entiende usted sobre eso.....	68
Gráfico No. 8 Cree usted que puede un juez que conoce la demanda principal tomar una decisión en caso de una demanda en referimiento.....	70
Gráfico No. 9 En caso de embargo, que cree usted que el Juez que conoce el referimiento toma en cuenta para su decisión. ....	72

Gráfico No. 10 En los casos de referimiento en materia inmobiliaria, a que recurso se tiene acceso cuando se ha dictado una ordenanza en referimiento. ....	73
Gráfico No. 11 Con qué frecuencia en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Judicial de Santiago es rechazado el referimiento fuera de instancia.....	74
Gráfico No. 12 Cree usted que hay que hacerle algún cambio a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en cuanto al referimiento, ya que la misma dejó fuera el referimiento fuera de instancia.....	76
Gráfico No. 13 La Ley fija plazo de 15 días máximo para el juez falle sobre la ordenanza en referimiento. Acogen los jueces a este plazo.....	78
Gráfico No. 14. Cantidad de Referimientos conocidos de enero 2014 a enero 2015, en la primera sala de la Jurisdicción Original del Departamento Judicial de Santiago.....	80

## COMPENDIO

Cuando se está frente a ejecutar una sentencia que la misma podría no ser favorable, porque la ejecución traerá consigo daños, las partes tienen abierta la vía del referimiento como medida provisional donde no se conoce el fondo del asunto, en este caso eso es hasta tanto es conocida la apelación de la sentencia cuya ejecución se busca detener.

Ahora bien, cuando surgen problemas urgentes pero no se ha sometido una demanda o litis principal, también se puede acudir a la vía del referimiento en materia inmobiliaria, con la finalidad de que se conozca un referimiento fuera de instancia, el cual surte el mismo efecto, una decisión provisional hasta que las partes introduzcan una demanda y sea resuelto definitivamente. El problema con este tipo de referimiento es que el mismo no está codificado y por lo tanto es poco conocido.

Debido a lo anteriormente explicado es que se ha acudido a seleccionar como tema de investigación. "El Referimiento en Materia Inmobiliaria Dentro y Fuera de Instancia, primera sala del Tribunal de Jurisdicción Original, del Departamento Judicial de Santiago de los Caballeros, periodo enero 2014 a enero 2015".

En el mismo orden el referimiento es un tema poco abordado, tanto por los estudiantes, ya que existen muy pocas monografías que lo trate, pero además los juristas son escasos los que se detienen a profundizar sobre el mismo.

Lo que se busca con esta investigación, es fomentar los conocimientos, entre los abogados que de una manera u otra litigan en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Judicial de Santiago, ya que por desconocimiento incurren en errores continuos en referimiento, en virtud de que no todos los abogados son capaces de interponer un referimiento fuera de instancia.

Para la mejor comprensión de la investigación está dividido en cinco capítulos, el primero de ellos titulado aspectos generales, compuesto por: antecedentes de la investigación, planteamiento del problema, como su nombre lo indica en el se trata de una manera clara cuáles son las principales dificultades a la hora de la interposición del referimiento, la formulación y sistematización del problema así como los objetivos siendo estos los que marcan las pautas a seguir para el desarrollo de la investigación, en virtud de que aclaran qué se busca en dicha investigación, además de la justificación y limitaciones.

Para el marco teórico o capítulo dos, se ha auxiliado la investigación de una variedad de autores, de los cuales se han recolectado sus teorías y diversas opiniones sobre el referimiento, proporcionando un enfoque claro de todo lo que es el contenido, es aquí donde se encontrara, desde la noción del referimiento, su inicio en la República Dominicana, los elementos, obligación de una demanda antecesora, clases de referimientos, características, procedimientos y todo lo que este conlleva, el Juez de los referimientos, recurso contra la ordenanza en referimiento, entre otros. Siendo estas las reseñas de más relevancia que se presentan en lo que se puede llamar como la parte esencial del cuerpo de la investigación.

Ley 834 del 1978, artículo 101. “La ordenanza en referimiento es una decisión provisional rendida a solicitud de una parte, la otra presente o citada, en los casos en que la ley confiere a un juez que no está apoderado de lo principal el poder de ordenar inmediatamente las medidas necesarias”.

Ya está claro cuando procede un referimiento, para la mayoría de juristas este solo procede luego de la interposición de una demanda principal, ahora bien, otros opinan diferente. Para Guerrero, B., “El referimiento fuera de instancia en la Jurisdicción Inmobiliaria es posible ya que establece que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Santo Domingo ha sostenido que la competencia del juez de los referimientos, no puede depender o estar subordinada a la existencia o no de otro litigio”.

El capítulo tres está conformado por los aspectos metodológico, entre ellos los diversos tipos de investigación, donde se tiene que las predominantes fueron la investigación documental, la descriptiva, explicativa y de campo, en este último caso porque se encuestaron abogados y entrevistaron jueces, además se solicitó las estadísticas del tribunal para confirmar que es conocido el referimiento dentro y fuera de instancia.

El universo de la investigación estuvo compuesto por 6,112 abogados de los cuales la muestra arrojó entrevistar 361 tomando de ello el 20% que son 73 abogados para encuestar. En otro orden el método fue deductivo porque parte de un marco general que dirige las conclusiones, en cuanto a las técnicas para la

recolección de datos, la primera es el análisis de libros, folletos, revistas, diccionarios, entre otros, para la segunda fase se utilizó el cuestionario con preguntas totalmente cerradas para poder aplicar la encuesta a los abogados del Departamento Judicial de Santiago y la entrevista para dos Jueces con preguntas abiertas.

La presentación de análisis y resultados es el capítulo cuatro, en el se muestran una tabla seguida de un análisis y un gráfico por cada una de las preguntas que en este caso son 13, además de la estadística de la primera sala de la Jurisdicción Original del Departamento Judicial de Santiago y luego la entrevista aplicada a dos jueces de las primera y segunda sala de la Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras del Departamento Norte. Luego se plasmó el último capítulo llamado discusión y análisis de los resultados, formulado dándole respuestas dada uno de las variables, ya para culminar se presentan las conclusiones por objetivos y las recomendaciones.

## CONCLUSIONES

Al culminar la presente investigación, la cual fue titulada. “El Referimiento en Materia Inmobiliaria Dentro y Fuera de Instancia, primera sala del Tribunal de Jurisdicción Original, del Departamento Judicial de Santiago de los Caballeros, periodo enero 2014 a enero 2015. Se puede decir que aunque son muchas las quejas de los abogados sobre los procedimientos ante la Jurisdicción Inmobiliaria, estos están cumpliendo con su labor a cabalidad, lo que pasa es que muchos de los abogados que se dirigen a interponer una medida en referimiento no lo hacen de la manera correcta.

El referimiento es la medida que busca subsanar un problema, ahora bien, esta solución no es definitiva, ya que debe seguir un proceso donde se conseguirá la solución definitiva por medio de una sentencia en una litis.

Para una mejor comprensión de las conclusiones las mismas se presentan basadas a los objetivos.

**Objetivo específico No. 1.** Determinar procedimientos para el referimiento en el curso de la instancia, como para el referimiento fuera de instancia del Departamento Judicial de Santiago de los Caballeros, conforme a la Ley 108-05. Para el referimiento dentro de instancia se debe realizar depósito a la secretaría del tribunal y luego proceder a notificar a la contraparte, ahora bien si es fuera de

instancia se notifica a la parte para acudir al tribunal, en ambos casos debe predominar la urgencia para evitar un daño futuro.

**Objetivo específico No. 2.** Analizar las consecuencias jurídicas al momento de no aceptar el referimiento fuera de instancia ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, conforme a la Ley 108-05, en el periodo 2014-2015. Las consecuencias de no aceptar el referimiento son las siguientes: violación de los derechos de una de las partes, en virtud de que la sentencia no le favorece porque le traerá problemas o un daño inminente acude a la medida de referimiento y no le es aceptada, entonces se violenta el derecho que esta persona posee a que se le conozca la medida, sea favorable o no para el solicitante, desigualdad en la justicia, violación a los procesos, además de violar la misma ley porque se estipula la urgencia para el referimiento y una vez demostrada esta, poco importa la instancia previa.

**Objetivo específico No. 3.** Indagar las pautas básicas para incoar un referimiento en materia inmobiliaria. En este aspecto de las pautas básicas para el referimiento son: 3. estas son justificar la urgencia, esta urgencia debe ser cierta y verificable, que el daño que produjere la falta de acción sea inminente y que el conocimiento del referimiento se evite el daño.

**Objetivo específico No. 4.** Examinar los diferentes plazos en referimiento en materia inmobiliaria. Se ha encontrado aquí que en cuanto al plazo de la notificación es de un día franco. Ahora bien, este inicia a partir de la notificación a la contraparte, situación ésta que sale de control del tribunal, porque no maneja el

momento en que el demandante en referimiento cite al demandado, por lo tanto no tendrá el tribunal certeza de cuando se conocerá el referimiento.

En cuanto al plazo para la ordenanza en referimiento el mismo es de 15 días, ahora bien, en este aspecto se entiende que el referimiento es de carácter urgente y que el plazo es excesivo debido a la urgencia independientemente de esto los abogados opinan que este plazo en la gran mayoría de los casos de referimiento no se cumplen porque los jueces se exceden en el tiempo de emitir una ordenanza en referimiento.

Lo bueno de los plazos se presenta con el plazo de gracia que se les da a las parte cuando el juez ha fallado de forma irregular o incorrecta a las peticiones que se le han solicitado en la medida de referimiento.

**Objetivo General.** Conocer las diferencias entre el referimiento fuera de instancia y el referimiento dentro de instancia en la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Judicial de Santiago de los Caballeros, conforme a la Ley 108-05, en el periodo enero 2014 a enero 2015.

El referimiento desde que llegó a la legislación dominicana fue con el fin de evitar daños graves mientras se conoce el proceso, es por ello que se entiende que el referimiento sea dentro o fuera de instancia debe ser acogido en todo momento y en todos los tribunales del país, porque si es para evitar un daño en ocasiones no se puede esperar interponer una demanda previa para poder conocer del

referimiento, puede que en el transcurrir de ese tiempo muchos desastres sucedan.

Hallando aquí que la diferencia fundamental entre el referimiento fuera y dentro de instancia, es la demanda previa, donde se busca hacer justicia, pero hasta que transcurra el tiempo de la misma y mediante una urgencia verídica, una de las partes interpone un referimiento que paraliza la ejecución de la sentencia en primera instancia, hasta tanto sea conocida nuevamente y definitiva por un juez de mayor jerarquía en recurso de apelación.

En el referimiento fuera de instancia la medida es interpuesta antes que la litis, pero debe seguirse con la litis para conocer el fondo del asunto y como es provisional no debería existir objeción para que la misma sea aplicada en los casos que así lo requiera.

Otra gran diferencia y la más importante es que el referimiento fuera de instancia no está codificado, por lo tanto no es tan fácil de acudir a ella. Esto fue hasta el 8 de febrero del presente año donde se emitió una resolución que permite que sea admitido el referimiento con el solo hecho de demostrar la extrema urgencia.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Capitant., H. (S. F). Vocabulario Jurídico. Buenos Aires: Ediciones De palma.

Constitución de la República Dominicana, proclamada 2015.

Código Civil de la República Dominicana, 2006, 7ª Edición, Moca República Dominicana.

Ciprián, Rafael. (2009), Tratado de Derecho Inmobiliario, base constitucionales y legales; jurisprudencia, doctrina y procedimientos, volumen II, pagina 678, segunda edición, Santo Domingo, República Dominicana. Editora Alfa y Omega.

Goldstein, Mabel, (2008),Diccionario Jurídico Consultor Magno, primera edición, editado en by Circulo Latino Austral S.A., Buenos Aires, Argentina.

Galeano, M., 2004. Diseño de proyectos en la investigación cualitativa. Medellín: Fondo Editorial Universidad Eafit.

Guerrero Bautista, Fabio, (2012), Guía procedimental y otros aspectos legales, ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria. Editora papiros, pagina 339, Santiago, República Dominicana.

Monción, Segundo, 2010, La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria, pagina 490, Santo Domino, República Dominicana, segunda edición.

Pérez, Artagnan, 2007, Procedimiento civil, tomo I volumen I, pagina 208, 1<sup>era</sup> edición, editora amigo del hogar, Santo Domingo, República Dominicana.

Ley no. 108-05 de Registro Inmobiliario. Anotada y comentada, primera edición (2009).

Ley 834 y 845 sobre procedimiento civil del 15 de julio de 1978, Santo Domingo, República Dominicana.

Pichardo, Rafael; Báez, Miguel; Willamo, Rafael y Herrera, Manuel, 2007, El Referimiento Civil, Comercial, Administrativo, de Tierras y Laboral, Página 3, editora Trabajo Potentini, Santo Domingo, República Dominicana.

Santana Polanco Víctor, 2007, Derecho Procesal Para la Jurisdicción Inmobiliaria, primera edición, pagina 275, Santo Domingo República Dominicana, editora Corripio.

Tavares Froilan (hijo), Elementos de derecho procesal civil dominicano, volumen II, 8<sup>va</sup> edición, páginas 88 y 89, editora centenaria, Santo Domingo, Republica Dominicana.

Valdez, Jacinto Bienvenido, 2012, Las vías de los recursos, impreso en editora serrallos, pagina 71, Santo Domingo, República Dominicana.

## **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](mailto: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](mailto: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](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)