

# UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS



## ESCUELA DE POSTGRADO MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

### PARTICIÓN DE BIENES INMUEBLES ENTRE CONCUBINOS POR ANTE LA SALA II DEL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE SANTIAGO, DURANTE EL PERÍODO 2014-2017

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

PRESENTADO POR:  
SENEIDA DOLORES MARCELINO  
REYES HEIDI MARÍA FERNÁNDEZ  
PICHARDO

ASESORES:  
DRA. DAISY  
TAVERAS  
MIGUEL ÁNGEL DÍAZ THOMAS, M. A.

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
AGOSTO, 2017

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
 <b>CAPÍTULO I. INTRODUCCION</b>	
<b>1.1 Antecedentes de la Investigación</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Planteamiento del Problema</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Formulación del Problema</b>	<b>7</b>
1.3.1 Sistematización	7
<b>1.4 Objetivo General</b>	<b>8</b>
1.4.2 Objetivos Específicos	8
<b>1.5 Justificación</b>	<b>9</b>
<b>1.6 Delimitación</b>	<b>10</b>
<b>1.7 Limitaciones</b>	<b>10</b>
 <b>CAPÍTULO II. MARCO TEORICO</b>	
<b>2.1 Marco Contextual</b>	<b>12</b>
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	12
2.1.2 Aspectos Geográficos	12
2.1.3 Aspectos Económicos	12
2.1.4 Turismo	13
2.1.5 Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	13
<b>2.2 Marco Conceptual</b>	<b>14</b>
2.2.1 Aspectos Generales del Concubinato	14
2.2.2 Normativas dominicanas que contemplan el concubinato	15
2.2.3 Competencia	17
2.2.4 Criterio Establecido para el Concubinato	20
2.2.5 Modalidades que se le Atribuye a esta Figura Jurídica en República Dominicana	21
2.2.5.1 Derechos de la Conviviente	22
2.2.5.2 Características	24
2.2.5.3 Sociedad de Hecho	26
2.2.6 Jurisprudencias sobre el Concubinato en República Dominicana	28
2.2.7 La partición en República Dominicana	31
2.2.7.1 La partición Amigable por Ante el Tribunal de Tierras	32
2.2.7.1.1 Procedimientos y Plazos	33
2.2.7.2 La Partición Litigiosa	35
2.2.7.2.1 Procedimientos y Plazos en la Partición Judicial	37
2.2.8 Demanda en Concubinato ante el Tribunal de Tierras de	38

Jurisdicción Original	
2.2.8.1 Causas que Originan la Partición de Bienes entre Concubinos	40
2.2.8.2 Situaciones que se presentan en la partición de bienes entre concubinos	41
2.2.8.3 Medios de Prueba en el Concubinato	43
<b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	46
3.1.1 Diseño	46
3.1.2 Tipo de Investigación	46
3.1.3 Método	47
3.2 Técnicas e Instrumentos	47
3.3 Población y Muestra	48
3.4 Procedimiento para la Recolección de los Datos	49
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos	49
3.6 Validez y Confiabilidad	50
<b>CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	52
4.2 Resultados de la Entrevista Realizada al Juez	67
4.3 Análisis de las sentencias dictadas por la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	68
<b>CAPITULO V. ANALISIS Y DISCUSION DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Análisis de los resultados	72
<b>CONCLUSIONES</b>	83
<b>RECOMENDACIONES</b>	89
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	92
<b>APENDICES</b>	97
<b>OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</b>	
<b>CERTIFICACIONES</b>	

## LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1. Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión	52
Tabla No. 2. Nivel de Especialización	53
Tabla No. 3. Ha llevado usted procesos en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período enero 2014 – enero 2017	54
Tabla No. 4. Cantidad de procesos en los cuales ha presentado usted o contra usted estos tipos de demandas	55
Tabla No. 5. Cantidad de casos que le han sido admitidas sus solicitudes	56
Tabla No. 6. Cuántas demandas han sido desestimadas	57
Tabla No. 7. Tipo de partición más común en ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	58
Tabla No. 8. Situaciones más comunes por las que se presentan procesos de partición de bienes entre concubinos	59
Tabla No. 9. Se cumple con el procedimiento establecido para la partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	60
Tabla No. 10. Se cumple con los plazos establecido para la partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	61
Tabla No. 11. Rol del Juez en los procesos de partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	62
Tabla No. 12. Manejo que tiene sobre los procedimientos establecidos para la partición amigable de bienes entre concubinos	63
Tabla No. 13. Nivel de conocimiento de los plazos establecidos para la partición	64

amigable de bienes entre concubinos

Tabla No. 14. Base legal que sustenta la partición amigable de bienes inmuebles 65

entre concubinos en materia inmobiliaria

Tabla No. 15. Situaciones se presentan en la partición amigable de bienes

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión 52

Gráfico No. 2. Nivel de Especialización 53

Gráfico No. 3. Ha llevado usted procesos en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período enero 2014 – enero 2017 54

Gráfico No. 4. Cantidad de procesos en los cuales ha presentado usted o contra usted estos tipos de demandas 55

Gráfico No. 5. Cantidad de casos que le han sido admitidas sus solicitudes 56

Gráfico No. 6. Cuántas demandas han sido desestimadas 57

Gráfico No. 7. Tipo de partición más común en ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago 58

Gráfico No. 8. Situaciones más comunes por las que se presentan procesos de partición de bienes entre concubinos 59

Gráfico No. 9. Se cumple con el procedimiento establecido para la partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago 60

Gráfico No. 10. Se cumple con los plazos establecido para la partición amigable

entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	61
Gráfico No. 11. Rol del Juez en los procesos de partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago	62
Gráfico No. 12. Manejo que tiene sobre los procedimientos establecidos para la partición amigable de bienes entre concubinos	63
Gráfico No. 13. Nivel de conocimiento de los plazos establecidos para la partición amigable de bienes entre concubinos	64
Gráfico No. 14. Base legal que sustenta la partición amigable de bienes inmuebles entre concubinos en materia inmobiliaria	65
Gráfico No. 15. Situaciones se presentan en la partición amigable de bienes	

## COMPENDIO

La presente investigación busca analizar la incidencia de las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2014–2017.

El Concubinato o unión de hecho, es la situación derivada de la convivencia de dos personas, hombre y mujer no unidas por matrimonio, que compartan un proyecto de vida en común basada en relaciones afectivas de carácter singular y dotadas de estabilidad y permanencia. Por muchos años la discusión se centró en que la unión libre no crea ninguna comunidad de bienes entre los concubinos, sin embargo la Constitución y jurisprudencia dominicana han admitido que puede resultar una sociedad de hecho, si dicha unión perdura por cierto tiempo y si se encuentran reunidos elementos constitutivos de una sociedad, especialmente cuando se establecen aportes comunes.

La partición de bienes consiste en el proceso privado o judicial que da término a una comunidad de bienes. La ley 108-05, en su artículo 54 define la partición de inmuebles registrados, expresa que es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. El Tribunal de Jurisdicción Original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmuebles ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será el tribunal competente.

En los casos de partición de bienes entre concubinos se sigue el procedimiento de la litis, con finalidad que en audiencia pública se puedan aportar las pruebas para justificar que realmente hubo una relación singular entre la pareja que pueda dar al traste de que la misma haya generado derechos y deberes entre ellos, lo cual es bastante difícil ya que se deben reunir muchos requisitos para que la misma sea reconocida.

En el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala II, en los últimos años no es frecuente que se presenten demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos, las cuales tienen como base el artículo 55, numeral 5 de la Constitución de la República, la cual establece que: “La unión singular y estable entre un hombre y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, genera derechos y deberes en sus relaciones personales y patrimoniales, de conformidad con la ley”. Sin embargo, se complican las situaciones que se presentan en estas demandas, sobre todo para probar que ha existido una verdadera relación de hecho.

Una de las características del concubinato, es la permanencia y para ello la relación de los concubinos no puede ser transitoria, ni eventual. Sin embargo, en muchos casos las demandas son contradichas, cuando han existido separaciones entre la pareja y luego continúan, alegándose que con esto se afecta el carácter de permanencia de la relación concubinaria.

Otra realidad que se presenta, es que en muchos casos se alega que no sólo basta la convivencia de forma pública y notoria, sino que se hace necesario también que la misma sea permanente en el entendido que una unión transitoria u ocasional, no configura la unión estable y singular. En consecuencia, se generan conflictos, al considerarse que la convivencia debe ser constante y continua, es decir haber tenido una duración prolongada en el tiempo, de manera que se haya configurado un hecho social, una vida familiar de la cual puedan generarse efectos jurídicos.

Otra realidad que se observa es que, cuando la partición es invocada por concubinos, muchos abogados desconocen la forma de cómo probar una demanda de este tipo, ya que no es igual que una partición amigable entre ex cónyuges, que se prueba con la fecha de la celebración del matrimonio y disolución del mismo, mientras que la relación entre concubinos o de hecho, no hay nada escrito de cuando inició o terminó.

En muchas ocasiones se da como problema que cuando las partes acuden a buscar asesoría, para sus casos, muchos abogados carecen de conocimiento acerca del tratamiento jurídico que debe seguirse en las demandas de partición en los casos de unión marital de hecho o concubinato.

La situación antes planteada, trae consigo que exista desconocimiento entre las partes para reclamar sus derechos y no inicien la demanda para apoderar el tribunal correspondiente y probar que ciertamente se fomentaron en la relación derechos y deberes que conllevan a una partición de bienes, para separar lo que les corresponde a cada uno, bienes que fueron adquiridos durante el tiempo que han estado o convivido juntos.

La provincia de Santiago, ubicada en el norte del país, se encuentra limitada por puntos geográficos: al norte la Cordillera Septentrional, al sur se encuentra la Cordillera Central; al Este se encuentran unas pequeñas colinas que separan el Valle Occidental del Cibao con el Valle de la Vega Real. Es la segunda concentración urbana del país. Desde todo punto de vista es el principal centro urbano de la provincia y de toda la región del Cibao. La provincia de Santiago tiene las siguientes demarcaciones: Norte: Puerto Plata, Noroeste: Valverde; Noreste: Espaillat; Sur: San Juan; Sureste: La Vega; Oeste: Santiago Rodríguez.

Etimológicamente la palabra concubinato proviene del Latín Concubinatus, que significa vida marital del hombre con la mujer. Según Pérez, A (1989), concubinato, es la situación de hecho derivada de la convivencia de dos personas, hombre y mujer no unidas por matrimonio, que compartan un proyecto de vida común basada en relaciones afectivas de carácter singular y dotadas de estabilidad y permanencia.

La nueva constitución de la República Dominicana en su artículo 55 ha institucionalizado la unión consensual entre un hombre y una mujer, dicho artículo expresa textualmente lo siguiente: "La familia es el fundamento de la sociedad y el espacio básico para el desarrollo integral de las personas. Se constituye por vínculos

naturales o jurídicos, por la decisión libre de un hombre y una mujer de contraer matrimonio o por la voluntad responsable de conformarla” y en su numeral 5 establece: “La unión singular y establece entre un hombre y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, genera derechos y deberes en sus relaciones personales y patrimoniales, de conformidad con ley”

Las uniones no matrimoniales, uniones consensuales, libres o de hecho, constituyen en la actualidad una manifestación innegable de las posibilidades de constitución de un grupo familiar con trascendencia jurídica. Aunque el matrimonio y la convivencia extramatrimonial no son a todos los efectos realidades equivalentes.

Hoy la sociedad no puede excluir de amparo legal a quienes conviven establemente en unión de hecho, porque esto sería incompatible con la igualdad jurídica. Asimismo, el artículo 1382 del Código Civil ordena reparar, sin hacer distinciones, todo hecho del hombre que cause a otro un daño, no limitando la naturaleza del daño, que se haya experimentado, ni discriminado el lazo de parentesco que pudiera unir a la víctima con sus causahabientes.

La unión consensual de la convivencia (concubinato) ya se encuentra prevista, considerada o aceptada por el legislador en el ordenamiento legal como una modalidad familiar, criterio que debe ser admitido, siempre y cuando reúna las siguientes características:

- Una convivencia “mure uxorio”, lo que se traduce en relación pública y notoria, quedando excluidas las basadas en relaciones ocultas y secretas.
- Ausencia de formalidad legal en la unión
- Una comunidad de vida familiar estable y duradera, con profundos lazos de afectividad;
- Que existan presente condiciones de singularidad, es decir, que no existan de parte de los convivientes iguales lazos de afectos o nexos formales de matrimonio con otros terceros en forma simultánea.
- Que esa unión familiar de hecho este integrada por dos personas de distintos sexos que vivan como marido y mujer sin estar casados entre sí.

Ha sido constante la jurisprudencia en cuanto a que no es posible jurídicamente asimilar el concubinato (convivencia) al matrimonio celebrado bajo el régimen de la comunidad, en el cual, al disolverse los bienes pertenecen a ambos esposos.

El hecho de haber vivido en concubinato, no importa la duración del mismo, no basta para crear una sociedad de hecho. Permitir que los hermanos de uno de los concubinatos hagan la prueba de que se creó una sociedad de hecho, para fines de partición y liquidación, sería reconocer la existencia de una protección jurídica a una situación contraria a la institución del matrimonio.

La existencia de relaciones de concubinato no significa necesariamente que la liberalidad tenga causa inmoral e ilícita, pues solo están afectadas de ese vicio aquellas que ha sido inspirada por el deseo de asegurar, ya sea la formación, la continuación o la reanudación de relaciones inmorales, ya sea su remuneración. En la especie, para instituir a su concubina como legataria universal, el testador se inspiró en el deseo de testimoniar su gratitud a la persona que lo había cuidado durante los últimos años de su vida.

En virtud de lo que establece el artículo 54 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, define la partición como el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y coparticipes de un inmueble registrado.

La partición no es más que la decisión que toma una persona o varias a la vez, de dividir la copropiedad y separar lo que le corresponde a cada uno, con la finalidad de obtener un certificado de título independiente del otro. De modo que existen diversas particiones que las partes según se presente el caso puede utilizar ante el Tribunal correspondiente, a saber: Partición amigable y Partición litigiosa.

El procedimiento para interponer una demanda en Concubinato ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, es el mismo que se debe llevar a cabo para insertar una Litis Sobre Derechos Registrados, se inicia de la siguiente manera: Se introduce mediante una instancia motivada sobre los hechos que se pretenden probar, en este caso el hecho a probar es la existencia del concubinato y la aportación que hicieron ambos dentro del mismo, y de igual forma el derecho que debe ser aplicado, por ante la Secretaria del Despacho judicial del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Territorialmente competente.

Este apoderamiento es diferente a la materia civil ordinaria, ya que las demandas por ante esa jurisdicción se interpone mediante un acto de emplazamiento en la octava franca de la ley y no mediante instancia.

Una vez depositada la instancia por ante la Secretaria del Tribunal de Jurisdicción Original, la parte demandante debe notificar en el plazo de la octava franca, es decir dentro de diez días a partir de la fecha de depósito de la demanda en la secretaria del Tribunal apoderado de la Litis, la Constancia de que ha notificado al demandado por acto de alguacil la instancia introductiva de la demanda depositada en este Tribunal.

Ni la Ley de Registro Inmobiliario ni el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original establecen o programan el procedimiento que debe seguir el demandado por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, pero sin embargo la Resolución 01-2016 del 8 de Febrero del año 2016, modifica el artículo 60 de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario, al cual en sus Párrafo III y IV establece los pasos que tiene que dar la parte demandada una vez le es notificada la instancia de la Litis sobre derechos registrados.

Contrario a la jurisdicción civil ordinaria, que una vez le es notificada la demanda o emplazamiento para que comparezca en el plazo de la octava franca de ley al demandado este debe constituir el abogado, toda vez que comparecer por ante el Tribunal en materia civil ordinaria quiere decir constituir abogado, esto

no ocurre así por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que poco importa que el demandado le dé respuesta en términos procesales a la notificación de la instancia depositada por ante la Secretaria del Tribunal de Jurisdicción Original, el demandante deberá en todo caso citarlo para la audiencia conforme con lo que dispone el artículo 61 de la Ley de Registro Inmobiliario que dice lo siguiente: “Las partes deben ser citadas para la audiencia mediante acto de alguacil conforme a lo que establece el Código de Procedimiento Civil.

Es obligación del Juez o Tribunal apoderado de una Litis sobre derechos registrados, una vez sea depositada la notificación de la demanda a la contraparte, informar al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensura Catastral correspondiente, la existencia de la misma. También es obligación del Registro de Títulos correspondiente anotar un asiento sobre el inmueble involucrado en el que se hará constar que el mismo es objeto de un conflicto que se está conociendo en dicho Tribunal. Una vez anotada la Litis Sobre Derechos Registrados por ante el Registro de Títulos correspondiente, conforme a las disposiciones preestablecidas en el Reglamento de los Tribunales, los terceros adquirientes no pueden alegar el desconocimiento de la oposición inscrita.

El diseño de esta investigación es no experimental, bajo un enfoque cuantitativo de corte transversal. Esta investigación, se fundamenta en los lineamientos de la investigación de documental, campo, y descriptiva. El método utilizado es el deductivo, pues se parte de premisas generales, para arribar a conclusiones particulares, útiles para el análisis del problema a tratar. La técnica empleada para la realización de esta investigación fue la encuesta, dirigida a los abogados que ejercen en materia inmobiliaria. Como instrumento el cuestionario y la entrevista.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según las certificaciones a la que las investigadoras tuvieron acceso, en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2014 – 2017, han sido conocidos 4 procesos. Los datos anteriores coinciden con lo

expresado por el Juez, el cual considera que es frecuente que se presenten procesos en partición de bienes inmuebles entre concubinos en el tribunal analizado. Por su parte los abogados, que fueron encuestados en un 78% no han llevado procesos en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período enero 2016 – enero 2017, mientras que el 22% si lo ha hecho. Resultando que aquellos que si han llevado casos en el 63% han sido de 1 a 5 demandas, las cuales en su mayoría han sido aceptadas.

Según el 68% de los abogados la Separación de concubinos es la situación más común por la que se presentan procesos de partición de bienes, 26% dice que es la partición amigablemente y el 5% por enfrentamientos entre cónyuges. De su lado el Juez, al cuestionarlo sobre lo relativo a las causas más comunes por las que se presentan procesos de partición de bienes inmuebles entre concubinos ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, asegura que las principales son: termino del vínculo conyugal o la relación consensual, divorcio, disolución del concubinato, además de situaciones económicas para poder disponer de los inmuebles.

El 53% de los abogados encuestados dice que casi siempre se le da cumplimiento al procedimiento establecido para la partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 26% dice que 0 siempre y 21% a veces. Según el 53% de los abogados encuestados, siempre se cumple los plazos establecido para la partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, el 26% dice que a veces y el 21% dice casi siempre.

El 53% de los abogados dice que es activo el rol del Juez en los procesos de partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 26% dijo que es mixto y el 21% pasivo. De su lado, el Juez califica como bajo el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido para las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos ante la Sala II del

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, ya que muchas veces se confunde con una transferencia. El magistrado asegura que si se trata de derechos registrados el plazo está abierto siempre según lo establecido en el principio IV de la Ley 108-05, mientras que para los terrenos no registrados, hay otro régimen de prescripción, en virtud del artículo 815 del Código Civil dominicano. Asegurando que en este sentido si se cumple con los plazos establecidos para las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

El 53% de los abogados asegura que es medio el nivel de manejo que tiene los procedimientos establecidos para la partición amigable de bienes entre concubinos, 37% dice que es alto y el 11% regular. Un 53% expresa que es alto su nivel de conocimiento de los plazos establecidos para la partición amigable de bienes entre concubinos, el 42% dice que es medio y el 5% dice que es bajo. Así mismo, el 53% expresa que la base legal que sustenta la partición amigable de bienes inmuebles entre concubinos en materia inmobiliaria es el Código Civil, 26% la Ley 108-05 y el 21% la Constitución de la República.

Sin embargo, al evaluar el nivel de conocimiento que poseen los abogados acerca de los procedimientos establecidos para la partición amigable de bienes entre concubinos, el Juez dice que muchos abogados no tienen el nivel necesario, ya que ha visto que no saben preparar el expediente.

En este sentido, el 47% de los abogados expresa que la conversión de la demanda de amigable a litigiosa es la principal de las situaciones se presentan en la partición amigable de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 26% dice que es el desconocimiento del alcance del derecho de propiedad y el otro 26% rechazo por no agotar el procedimiento adecuado. Al ser cuestionarlo sobre son las principales situaciones que se presentan en la partición amigable de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, el Juez asegura que muchos usuarios no cumplen con lo que establece el principio II de la ley 108-05,

especialmente con el criterio de especialidad, otros no depositan los documentos necesarios para identificar el objeto y el sujeto.

## CONCLUSIONES

Las investigadoras, después de haber analizado los datos arrojados por la encuesta y las certificaciones obtenidas, concluyen de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico no. 1. **Verificar la cantidad de demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos que se han incoado por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2014 – 2017**, se concluye lo siguiente:

Según la certificación a la que las investigadoras tuvieron acceso, en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2014 – 2017, han sido conocidos 4 procesos.

Los datos anteriores coinciden con lo expresado por el Juez, el cual considera que no es frecuente que se presenten procesos en partición de bienes inmuebles entre concubinos en el tribunal analizado.

Por su parte los abogados, que fueron encuestados en un 78% no han llevado procesos en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período enero 2014 – enero 2017, mientras que el 22% si lo ha hecho. Resultando que aquellos que si han llevado casos en el 63% han sido de 1 a 5 demandas, las cuales en su mayoría han sido aceptadas.

Se concluye este objetivo expresando que no han sido frecuentes los procesos en partición de bienes inmuebles entre concubinos que se han elevado por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período enero 2014 – enero 2017

Con relación al objetivo específico no. 2. **Identificar las causas que ha dado origen a las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la**

**Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, según el 68% de los abogados la separación de concubinos es la situación más común por la que se presentan procesos de partición de bienes, 26% dice que es la partición amigablemente y el 5% por enfrentamientos entre la pareja.

De su lado el Juez, al cuestionarlo sobre lo relativo a las causas más comunes por las que se presentan procesos de partición de bienes inmuebles entre concubinos ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, asegura que las principales son: termino del vínculo de la relación consensual, disolución del concubinato, además de situaciones económicas para poder disponer de los inmuebles.

Se concluye este objetivo expresando que las causas que ha dado origen los procesos de partición de bienes inmuebles entre concubinos que se han elevado por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, son principalmente por la separación y la disolución del concubinato.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Verificar el tratamiento jurídico dado a las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 53% de los abogados encuestados dice que casi siempre se le da cumplimiento al procedimiento establecido para la partición entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 26% dice que 0siempre y 21% a veces.

Según el 53% de los abogados encuestados, siempre se cumple los plazos establecido para la partición entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, el 26% dice que a veces y el 21% dice casi

siempre.

El 53% de los abogados dice que es activo el rol del Juez en los procesos de partición amigable entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 26% dijo que es mixto y el 21% pasivo.

De su lado, el Juez califica como bajo el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido para las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, ya que muchas veces se confunde con una transferencia. El magistrado asegura que si se trata de derechos registrados el plazo está abierto siempre según lo establecido en el principio IV de la Ley 108-05, mientras que para los terrenos no registrados, hay otro régimen de prescripción, en virtud del artículo 815 del Código Civil dominicano. Asegurando que en este sentido si se cumple con los plazos establecidos para las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

Se concluye el presente objetivo diciendo que no se le da el tratamiento jurídico adecuado a los procesos establecidos para la partición entre concubinos en la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, debido a que es bajo el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido para las demandas en partición de bienes.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Determinar el nivel de conocimiento que poseen los abogados acerca de los procedimientos establecidos para las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 53% de los abogados asegura que es medio el nivel de manejo que tiene los procedimientos establecidos para la partición de bienes inmuebles entre concubinos, 37% dice que es alto y el 11% regular. Un 53% expresa que es alto su nivel de conocimiento de los plazos establecidos para la partición amigable de bienes

entre concubinos, el 42% dice que es medio y el 5% dice que es bajo. Así mismo, el 53% expresa que la base legal que sustenta la partición de bienes inmuebles entre concubinos en materia inmobiliaria es el Código Civil, 26% la Ley 108-05 y el 21% la Constitución de la República.

Sin embargo, al evaluar el nivel de conocimiento que poseen los abogados acerca de los procedimientos establecidos para la partición amigable de bienes entre concubinos, el Juez dice que muchos abogados no tienen el nivel necesario, ya que ha visto que no saben preparar el expediente.

De los resultados anteriores, se concluye que es bajo el nivel de conocimiento que poseen los abogados acerca de los procedimientos establecidos para la partición de bienes entre concubinos.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Verificar las situaciones que se presentan en las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 47% de los abogados expresa que la conversión de la demanda de amigable a litigiosa es la principal de las situaciones se presentan en la partición amigable de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, 26% dice que es el desconocimiento del alcance del derecho de propiedad y el otro 26% rechazo por no agotar el procedimiento adecuado

Al ser cuestionado sobre cuáles son las principales situaciones que se presentan en la partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, el Juez asegura que muchos usuarios no cumplen con lo que establece el principio II de la ley 108-05, especialmente con el criterio de especialidad, otros no depositan los documentos necesarios para identificar el objeto y el sujeto.

Se concluye expresando que las situaciones que se presentan en la partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, son: la conversión de la demanda de amigable a litigiosa, desconocimiento del alcance del derecho de propiedad y rechazo por no agotar el procedimiento adecuado.

Con relación al objetivo general: **Determinar la incidencia de las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2014 – 2017**, se concluye lo siguiente:

Los datos arrojados por la investigación indican que las demandas en partición de bienes inmuebles entre concubinos por ante la Sala II del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2014 – 2017, han tenido, ya que en total se han conocido 4 procesos de esta naturaleza, lo cual es confirmado tanto por el Juez como por los abogados que aseguran que la partición entre concubinos no es común en dicho tribunal.

Se ha podido verificar que en el periodo analizado las causas que ha dado origen los procesos de partición de bienes inmuebles entre concubinos que, son principalmente por la disolución del concubinato. Así mismo, a pesar de no ser tan frecuentes este tipo de procesos, no se le da el tratamiento jurídico adecuado por parte de los abogados, debido a que es bajo el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido para las demandas en partición de bienes. Situación que podría ser generada por el bajo el nivel de conocimiento que poseen los abogados acerca de los procedimientos establecidos dichos procesos.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Almonte, J. y Acosta, W. (2013) *Los factores que inciden en las particiones sucesorias de hecho y sus consecuencias jurídicas en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en el Municipio de Moca, Provincia Espaillat en el período 2012-2013*. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Biaggi, J. (2010). Alcances del artículo 55 de la constitución, en la Gaceta Judicial. – Año 14, núm.289 (diciembre, 2010),

Ciprián, R. (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliario: Bases Constitucionales y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos. Adaptada a la Ley 108-05. (2da. Edición), Volumen II*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega.

Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana, Tomo 4, (2003). Santo Domingo: Eduprogreso.

Fernández, R. (2007), Efectos de la partición de bienes. Santiago de los Caballeros: Universidad Autónoma de Santo Domingo.

Guerrero, F. (2016) *Guía Procedimental*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega.

Guzmán, A. (2015) *Compendio de Jurisprudencia Dominicana*. Santo Domingo: Editora Corripio.

Hernández, R. (2003). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Ediciones UAPA. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Búho.

Liz Frías, R. y Martínez Sosa, E. (2010). *La demanda de partición de bienes entre convivientes*. Santiago de los Caballeros: Universidad Autónoma de Santo Domingo.  
Monción, S. (2017). *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia*. Santo Domingo: Omnimedia.

Moronta, J. y Fernández, H. (2004), La partición de derechos sucesorios y sus conflictos ante la Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Santiago, durante el período 2004-2005. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Pérez, A. (1989). *Procedimiento Civil*. Tomo I. (6ta edición). Santo Domingo:

Editora Taller.

República Dominicana (2010). Constitución de la República. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo, S.A.

República Dominicana (1884), *Código Civil. Santo Domingo*. República Dominicana (1884), *Código Procesal Civil*. Santo Domingo.

República Dominicana (1927), *Ley 821, de Organización Judicial*, Santo Domingo.

República Dominicana (1990). *Ley No. 54 sobre Unión Marital de Hecho en la República Dominicana*.

República Dominicana (1992). Ley 16-92 del Código de Trabajo de la República Dominicana

República Dominicana (2005). Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario. República Dominicana (2010), *Constitución de la República*, Santo Domingo.

República Dominicana. Ley 136-03, que trata sobre el Código para el sistema de protección y los derechos fundamentales de los niños, niñas y adolescentes

República Dominicana. Ley 24-97, que modifica el Código Penal

República Dominicana. Ley 87-01, sobre Sistema Dominicano de Seguridad social,

Rodríguez, M. y Núñez, L. (2008). La determinación de herederos en la partición a la luz de la ley 108-05 por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2007-2008. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Rodríguez, P. (2008). Metodología de la Investigación. Madrid: SM

Sabino, C (2000) *Metodología de la Investigación*. (3ra. edición). México: Editora Alejandra Martínez Ávila.

Santana, V. (2008). *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Editora Corripio.

Santos, M. (2005)), *Derecho de Familia y de Menores*. Santiago de Chile, Librería ediciones del Profesional, décima edición.

Santos, M. (2005). *Derecho Procesal Civil, Volumen I*. Madrid, España.

Suprema Corte de Justicia. 3 de mayo de 2013, núm. 11, B.J.1230

Suprema Corte de Justicia. 3 Sala, 22 de agosto de 2012 núm. 60, B.J. 1221; Cam. 20 de febrero de 2008, núm. 16, B.J. 1180, pp. 173-180)

Suprema Corte de Justicia. 9 de noviembre de 2005, núm. 6, B.J. 1140, pp. 122-131.

Suprema Corte de Justicia. I Sala, 17 de octubre de 2012, núm. 59, B.J. 1223; 14 de diciembre de 2011, núm. 28, B.J. 1213.

Suprema Corte de Justicia. I Sala, 19 de marzo de 2014, núm. 60, B.J. 1240.

Suprema Corte de Justicia. I Sala, 5 de diciembre de 2012, núm. 11, B.J. 1225; 17 de octubre de 2012, núm. 59, B.J. 1223; 14 de diciembre del 2011, núm. 28, B.J. 1213.

Suprema Corte de Justicia. Primera Sala Suprema Corte de Justicia, Sent.371 de fecha 27 de abril de 2016.

Suprema Corte de Justicia. Primera Sala, Suprema Corte de Justicia, 19 de abril de 2013, Núm. 84, B. J. 1229.

Suprema Corte de Justicia. Primera Sala, Sentencia 44 de fecha 25 de enero de 2017

Suprema Corte de Justicia. Resolución 3642-2016, que aprueba el Reglamento de desjudicialización de deslinde y procedimientos diversos.

Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala, 13 de abril de 2011, Núm. 22, B. J. 1205.

## **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)