

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
(UAPA)**

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



TEMA

IMPLICACIONES JURÍDICAS DEL PROCESO DE DESALOJO POR ANTE EL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL MUNICIPIO DE LA VEGA, EN EL PERÍODO ENERO 2011-ENERO 2012

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

PRESENTADO POR

ELBA ROSALÍA JIMÉNEZ GUTIÉRREZ

ZENEIDA ALTAGRACIA COLÓN TAPIA

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
ABRIL 2013**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	
IV	COMPENDIO
V	
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento Del Problema	2
1.3 Formulación del Problema	5
1.3.1 Sistematización	6
1.4 Objetivos de la investigación	6
1.4.1 Objetivo General	6
1.4.2 Objetivos Específicos	6
1.5 Justificación	7
1.6 Delimitación	8
1.7 Limitaciones	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1 Aspectos Generales de la Provincia de La Vega	11
2.1.1 Aspectos históricos	12
2.1.2. Aspectos Geográficos y Demográficos	14
2.1.3 Aspectos Económicos	14
2.1.4 Aspectos socioculturales	16
2.2 Investigaciones realizadas acerca del estudio	18
2.3 Origen del Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega	19
2.4 Concepto General De	20
2.5 Desalojos De Inmueble	24
2.6 El Desalojo Judicial	27

2.6.1 Objetivo del Desalojo Judicial	27
2.7 El Proceso Judicial De Desalojo	28
2.8 El Procedimiento Administrativo de Desalojo por ante el Abogado del Estado	29
2. 9 Procedimiento para demanda en Desalojo	32
2.10 Incidentes que se presentan en el proceso de desalojo judicial	33
2.11 Situaciones en los cuales no procede el Desalojo	35
2.12 Procedimiento de desalojo por ante el Abogado del Estado	35

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, tipo de investigación y método	39
3. 2 Técnicas e instrumento	40
3. 3 Población y muestra	41
3. 4 Procedimiento para la recolección de datos	42
3. 5 Procedimiento para el análisis de los datos	43
3.6 Validez y Confianza	43

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación y Análisis de los datos	46
--	----

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Discusión general de los resultados por variables	64
---	----

CONCLUSIONES	76
---------------------	----

RECOMENDACIONES	83
------------------------	----

BIBLIOGRAFÍA	86
---------------------	----

APÉNDICE	89
-----------------	----

TABLA DE OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	90
---	----

CUESTIONARIO (A) APLICADO A LOS ABOGADOS QUE EJERCEN ANTE EL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE LA VEGA	94
--	----

LISTA DE TABLAS

**TABLAS COMO RESULTADO DEL CUESTIONARIO (A) APLICADO A LOS ABOGADOS
QUE EJERCEN EN EL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE LA VEGA.**

Tabla No. 1 ¿Cómo describiría usted su conocimiento sobre el desalojo en materia inmobiliaria?

Tabla No. 2 ¿Cuántos procesos de desalojo ha interpuesto por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Tabla No. 3 ¿Cuál es el efecto que le produce al demandante el proceso de desalojo judicial, una vez planteado por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Tabla No. 4 ¿Según su conocimiento, cuál es el efecto que produce el proceso de desalojo judicial, para el demandado, una vez planteado, ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Tabla No. 5 ¿En relación con la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la práctica, tradición?

Tabla No. 6 ¿Se aplica siempre el procedimiento, rápido y de dos audiencias, establecido en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, para el desalojo judicial ante el tribunal de Jurisdicción Original de La Vega?

Tabla No. 7 ¿Regularmente cuales incidentes se plantean en el proceso de desalojo por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Tabla No. 8 ¿Cuál de estos incidentes usted ha planteado, en el proceso de desalojo por ante la Jurisdicción Original?

Tabla No. 9 ¿Por cuáles causas se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial, por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

TABLAS COMO RESULTADO DEL CUESTIONARIO (B) APLICADO A LOS JUECES DEL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE LA VEGA.

Tabla No. 1 ¿Cómo describiría usted el conocimiento de los abogados, sobre el desalojo en materia inmobiliaria?

Tabla No. 2 ¿Cuántos procesos de desalojo le han interpuesto los abogados, en el periodo de Enero 2011 a Enero 2012, por ante el Tribunal de jurisdicción Original?

Tabla No. 3 ¿Según su criterio, cuál es el efecto que le produce al demandante el proceso de desalojo judicial, una vez planteado por ante el Tribunal de Jurisdicción Original?

Tabla No. 4 ¿Según su conocimiento, cuál es el efecto que produce el proceso de desalojo judicial, para el demandado, una vez planteado, ante el Tribunal de Jurisdicción Original?

Tabla No. 5 ¿En relación al procedimiento que establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la práctica, cree usted que existe alguna contradicción?

Tabla No. 6 ¿Se aplica siempre el procedimiento, rápido y de dos audiencias establecido en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, para el desalojo judicial ante el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega?

Tabla No. 7 ¿Regularmente cuales incidentes le han plantean los abogados en el proceso de desalojo por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Tabla No. 8 ¿Por cuales causas se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial, por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICOS COMO RESULTADO DEL CUESTIONARIO (A) APLICADO A LOS ABOGADOS QUE EJERCEN EN EL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE LA VEGA.

Gráfico No. 1 ¿Cómo describiría usted su conocimiento sobre el desalojo en materia inmobiliaria?

Gráfico No. 2 ¿Cuántos procesos de desalojo ha interpuesto por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 3 ¿Cuál es el efecto que le produce al demandante el proceso de desalojo judicial, una vez planteado por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 4 ¿Según su conocimiento, cuál es el efecto que produce el proceso de desalojo judicial, para el demandado, una vez planteado, ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 5 ¿En relación a Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la práctica, cree usted que existe alguna contradicción?

Gráfico No. 6 ¿De acuerdo a su parecer, se cumple el procedimiento del desalojo judicial, ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 7 ¿Regularmente cuales incidentes se plantean en el proceso de desalojo por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 8 ¿Cuál de estos incidentes usted ha planteado, en el proceso de desalojo por ante la Jurisdicción Original?

Gráfico No. 9 ¿Por cuales causas se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial, por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

GRÁFICOS COMO RESULTADO DEL CUESTIONARIO (B) APLICADO A LOS JUECES DEL TRIBUNAL DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE LA VEGA.

Gráfico No. 1 ¿Cómo describiría usted el conocimiento de los abogados, sobre el desalojo en materia inmobiliaria?

Gráfico No. 2 ¿Cuántos procesos de desalojo le han interpuesto los abogados, en el periodo de Enero 2011 a Enero 2012, por ante el Tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 3 ¿Según su criterio, cuál es el efecto que le produce al demandante el proceso de desalojo judicial, una vez planteado por ante el Tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 4 ¿Según su conocimiento, cuál es el efecto que produce el proceso de desalojo judicial, para el demandado, una vez planteado, ante el Tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 5 ¿En relación al procedimiento que establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la práctica, cree usted que existe alguna contradicción?

Gráfico No. 6 ¿Se aplica siempre el procedimiento, rápido y de dos audiencias establecido en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, para el desalojo judicial ante el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega?

Gráfico No. 7 ¿Regularmente cuales incidentes le han plantean los abogados en el proceso de desalojo por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

Gráfico No. 8 ¿Por cuales causas se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial, por ante el tribunal de Jurisdicción Original?

COMPENDIO

El tema objeto estudio de esta investigación consiste en las implicaciones jurídicas del proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, en el período enero 2011-enero 2012.

En relación a los antecedentes del tema objeto de estudio, se investigó en varias universidades como en la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA) de Santiago, en la Universidad Católica Tecnológica Del Cibao (UCATECI), Universidad Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), y la Universidad Tecnológica del Cibao (UCATECI), en las cuales no se encontró ningún tema relacionado al de esta investigación ni en las maestría ni en los monográficos que se encuentran depositados en dichas universidades.

El Desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original, es uno de los procesos de mayor importancia, ya que permite que el propietario de un inmueble registrado se libere del intruso que de manera violenta, penetra a un inmueble registrado causando intranquilidad, desasosiego, molestia, daños económicos y morales al propietario de dicho inmueble.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establece en su artículo 49 el procedimiento judicial del desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original, como un proceso contradictorio, significando esto que si es contradictorio tendrá que aplicarse el debido proceso, habrá que darles oportunidades al ocupante para que este demuestre la calidad que tiene para ocupar dicho inmueble.

Es aquí, donde se inician las siguientes conjeturas “Qué es lo que el Estado protege” “Es el certificado de título, que es un documento oficial o es en sí el derecho de propiedad debidamente registrado”.

Porque al declarar el desalojo como un proceso contradictorio, la ley misma se contradice, en virtud de que es ella quien garantiza la protección misma del derecho de propiedad y por ende, debe cumplir con su rol, garantizando al poseedor de un Certificado de Título o Carta Constancia su tranquilidad y derecho como propietario.

Ahora bien, habría que preguntarle al legislador, “como tiene que hacerlo” Tendrá entonces el propietario que contratar peritos o agrimensores para que estos le digan al tribunal que el inmueble en causa corresponde realmente a él (demandante) que tiene el Certificado De Título, esto realmente representa una gran problemática en la práctica del proceso desalojo, por ante el Tribunal De Jurisdicción Original cosa esta que tiene que cambiar en esta jurisdicción, porque está afectando gravemente al propietario a quien el Estado le debe garantía.

De mantenerse esta práctica para lograr el desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original, se continuará perjudicando de manera económica, moral y social a los propietarios amparados en sus Certificados de Títulos, los cuales están amparados bajo la Ley y la Constitución y le da facultad al Estado de garantizarlo y protegerlo.

Como resultado de todo esto surge la pregunta ¿Cuál son las implicaciones jurídicas del proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, en el periodo enero 2011-enero 2012?, como consecuencia de esta se desprenden una series de preguntas a las que se les dará respuesta.

Esta investigación el objetivo general es Analizar las Implicaciones jurídicas del proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, en el periodo enero 2011-enero 2012, del cual surgen cuatro objetivos específicos mediante los cuales se intentará llegara a conclusiones acertadas.

Los objetivos específicos son:

1. Determinar los efectos que produce el proceso del desalojo por ante el Tribunal De Jurisdicción Original del Municipio de La Vega;
2. Indagar las contradicciones que existen en la Ley 108-05 y la práctica sobre el proceso del desalojo ante El Tribunal De Jurisdicción Original;
3. Señalar los incidentes que se presentan en el proceso del desalojo por ante el Tribunal De Jurisdicción Original del Municipio de La Vega;
4. Identificar las causas que llevan al proceso de desalojo por ante el Tribunal De Jurisdicción Original del Municipio de La Vega.

Dicha investigación está delimitada en tres aspectos, que son persona, espacio y lugar y tiempo. Las limitaciones que se dieron en el transcurso de la misma fueron: por la falta de teorías sobre la Implicaciones jurídicas del desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega en el año enero 2011- enero 2012, ya que hay muy poca información sobre el tema, además porque el Tribunal De Jurisdicción Original De La Vega, no tiene toda la posibilidad de ofrecer las informaciones a los fines de su realización.

En el capítulo II se trabajó lo que es el Marco Teórico, en el cual se estudiaron los aspectos más importante de la Provincia de La Vega, el cual es el campo geográfico para esta investigación, además se estudiaron el tribunal correspondiente al objeto de estudio, así como las diferentes teorías de los autores con estudios relacionado al tema en cuestión.

La ciudad de La Concepción de La Vega se inició con la fundación de la Fortaleza La Concepción (donde surge parte de su nombre) mandada a construir por el almirante Don Cristóbal Colón en el año 1495. Fray Bartolomé De Las Casas expresa que "Colón, maravillado por la belleza del lugar le puso por nombre La Vega Real", según Concepción, Mario, (P. 2). Su desarrollo económico inicial se había de cimentar en la fundición de oro y en el cultivo y procesamiento de la caña de azúcar.

Batista García, Francisco A, (P. 4), en 1508 se le dio título de ciudad y en "1512 se erigió como sede del primer obispado establecido en la isla, siendo su único titular el Doctor Pedro de Deza". Por ella transitaron Fray Bartolomé de Las Casas y Fray Pedro de Córdoba, defensores de los indígenas.

En relación al origen del Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, nace con la Orden Ejecutiva número 511 de fecha 1 de julio del 1920, surge con el propósito de solucionar todo lo relativo a los terrenos comuneros, así como garantizar un verdadero Registro Inmobiliario que constituía un verdadero desastre muy especialmente a la economía nacional, la estabilidad social y al buen crédito de la nación.

Para la presente investigación se ha elegido el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, el cual está dividido en sala I y sala II. El Tribunal de Jurisdicción Original, está en el primer nivel del Palacio De Justicia de La Vega, el cual está ubicado en la calle García Godoy entre las esquinas Monseñor Panal y Duverge del Municipio y Provincia de La Vega.

Estando cada sala del Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, conformada por un juez presidente, secretarias, mensajeros y demás miembros que trabajan de manera cónsona para la buena marcha del mismo.

EL capítulo II trata todo lo relacionado al desalojo judicial, por lo que se denomina desalojo o desalojamiento a una acción autorizada legalmente, realizada por medio de la fuerza pública del país (habitualmente la policía), que permite obligar a abandonar los inmuebles, como edificios, fábricas u otros recintos ocupados ilegalmente, básicamente sin la existencia de contrato o autorización de sus dueños, a las personas que la están habitand

La Demanda en Desalojo es el conjunto de acciones legales efectuadas por el propietario de un inmueble a los fines de lograr que el intruso, a requerimiento del propietario y en atención a la ley, abandone o sea expulsado del inmueble.

La Jurisdicción Inmobiliaria solo es competente para conocer del desalojo de que se trata si el inmueble ocupado ilegalmente está registrado. Si se trata de inmuebles no registrado, es competencia de la Jurisdicción Ordinaria.

También se puede llevar el desalojo por la vía administrativa en este caso procede ante el abogado del Estado.

La acción o procedimiento de desalojo tiene que ser incoada por el propietario del inmueble registrado o por su apoderado especial ilegal. Nadie puede pretender desalojar a otro de un inmueble que no le pertenece al que procura la expulsión al que tener calidad de propietario para pretender expulsar a otro de un inmueble registrado.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo 47, define el desalojo como, el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal.

El desalojo judicial es un proceso que se instruirá y se fallara siguiendo las reglas legales establecidas para el procedimiento de la litis sobre derechos registrados.

El proceso judicial de desalojo en terrenos registrados puede ser por vía principal o por vía accesoria. En este caso se presenta como una excepción o incidente del proceso principal si es por vía principal, es una litis sobre derechos registrado incoada con la finalidad de desalojar a un intruso u ocupante ilegal de un inmueble registrado.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en su artículo 48 establece el procedimiento del desalojo por ante el Abogado del Estado. Órgano este que se encarga de representar el Estado Dominicano y mediante el cual una persona afectada de su derecho de propiedad puede ir a su despacho para que este le resuelva su situación jurídica.

En el tiempo de la supuesta búsqueda de documentos, el intruso está disfrutando del inmueble, además de que el tiempo para él no pasa porque su intención es quedarse con el inmueble, por lo que se toma todo el tiempo del mundo y nunca aparecen los dichos documentos que él tiene para demostrar que él es el verdadero dueño del inmueble, por estas y muchas razones más son las que motivan a los propietarios a sus abogados a tener que recurrir a los tribunales de Jurisdicción

Original para que sean ellos mediante una litis de derechos registrados, los que desalojen el intruso.

Entonces, se tendrían que preguntar para que apareció la nueva Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, para atrasar los trabajos o los procesos judiciales o para que sean más rápidos. No se sabe en realidad que es lo que esta ley persigue en relación al desalojo, por lo que esta investigación nace de la preocupación de cuál será la mejor forma de obtener un desalojo de un intruso, si es por la vía judicial o por ante el Abogado del Estado.

En el capítulo número III, se trató todo lo relacionado a lo que es el marco metodológico, en el cual se estudiaron la metodología aplicada para este estudio, como es el diseño, el tipo de investigación, el método empleado, la técnica utilizada y el instrumento, la población y la muestra, además, del procedimiento para la recolección de los datos y por último el procedimiento de análisis de los datos obtenidos a través del cuestionario aplicado a los abogados como a los jueces.

El diseño de esta investigación es no experimental bajo un enfoque cuantitativo, debido a que las variables se estudiaron estableciendo sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, realizando una sola medición de las mismas.

Esta investigación es documental, de campo y descriptivo. Es documental, porque se tomaron en cuenta los planteamientos de los diferentes autores para ofrecer la información del marco teórico. La parte teórica de este estudio está sustentada por un compendio bibliográfico que permite su mayor comprensión. Dichas informaciones son recogidas en libros de derecho inmobiliario, la Ley 108-05, folletos, jurisprudencia, revistas e Internet.

El método que se utilizó es el deductivo, ya que va de lo general a lo particular. Este método parte de verdades previamente establecidas como principios generales, para luego llegar a conclusiones particulares.

El universo o población se refiere al conjunto de elementos dentro del cual están reunidos todas las características que se deseen investigar, en este caso el universo está compuesto por 122 abogados en ejercicio que litigan en el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original de La Vega y los jueces del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega de las salas 1 y 2.

En el análisis de datos, la tabulación se realizará de forma manual, utilizando para el diseño de tablas y gráficos herramientas de la hoja de cálculo de Microsoft Office Excel 2007. Estas herramientas permitieron interpretar más rápidamente los datos arrojados. Por otro lado, dentro del análisis se contempló el cruce de los datos arrojados por el instrumento con las principales teorías del marco teórico.

La confiabilidad de este estudio está referida a la aplicación del instrumento de medición el cual ha mostrado ser consistente al producir los mismos resultados o ser sistemáticamente preciso en los mismos. Una medición es “válida” cuando refleja la realidad de lo que se ha querido medir.

En el capítulo IV, se establecen los resultados obtenidos a través de los cuestionarios aplicados a los abogados que ejercen en la materia inmobiliaria en la Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, dichos resultados fueron trabajados

en Microsoft Excel, sin ser manipulados o variados de la realidad, es decir que fueron tabulados exactamente como resultaron.

En este capítulo se presentan y se analizan los resultados obtenidos de la investigación hecha entre los abogados que postulan ante el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, y los jueces que componen dicho tribunal.

Se presentan y se analizan los resultados obtenidos de la investigación hecha entre los abogados que postulan ante el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, y los jueces que componen dicho tribunal.

Para dar respuestas a los objetivos específicos y hasta el objetivo general relacionado con el tema determinar las Implicaciones jurídicas del proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, en el periodo enero 2011-enero 2012, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

El objetivo número 1 sobre Identificar los efectos que produce el proceso del desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, en relación al demandante, el 60% de los abogados encuestados dijo que el efecto que le produce al demandante el proceso de desalojo es gasto de dinero, pérdida de tiempo, prohibición del uso de la propiedad, agotar el procedimiento de litis, mientras que el 20% consideró que es gastos de dinero, un 10% manifestó que es la prohibición del uso de la propiedad, mientras que un 10% dijo que es agotar el procedimiento de la litis.

En relación al demandado, el 60% de los encuestados dijo que el efecto que le produce al demandado el proceso de desalojo es daños morales, perjuicios económicos, pérdida de tiempo, estado de incertidumbre, así un 20% consideró que es perjuicios económicos, mientras que un 20% dio que es pérdida de tiempo.

Por su parte, los jueces en relación al demandante, el 50% de los encuestados dijo que el efecto que le produce el desalojo al demandante es la prohibición del uso de propiedad, y un 50% restante consideró que es gasto de dinero, pérdida de tiempo, prohibición del uso de propiedad, agotar el procedimiento de litis.

En relación al demandado, el 100% por ciento de los jueces encuestados manifestaron que el efecto que produce el proceso de desalojo judicial, para el demandado, es el estado de incertidumbre.

Conforme al objetivo específico número 2 sobre Identificar las contradicciones que existen en la Ley 108-05 y la práctica sobre el proceso del desalojo ante El Tribunal De Jurisdicción Original, de acuerdo los abogados encuestados en relación a las contradicciones que existen entre la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la práctica, en el proceso de desalojo, el 19% manifestó que la ley establece un procedimiento simple, en la práctica el procedimiento es complejo, un 27% dijo que la ley establece un procedimiento rápido y viable, en la practica el procedimiento es eterno y costoso para el propietario invadido, el 23% expresó que en la ley se establecen dos audiencias, en la práctica se conocen varias audiencias y el 18% dijo que la ley establece la protección para el titular del derecho, en la práctica se protege al invasor.

En relación a si se aplica siempre el procedimiento, rápido y de dos audiencias establecido en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el 30% manifestó que siempre, un 30% consideró que nunca, un 20% dijo que casi siempre, y finalmente el 20% restante manifestó que a veces.

Mientras, que los jueces encuestados en relación a si se aplican siempre el procedimiento que establece la Ley 108-5 de Registro Inmobiliario y la práctica del proceso de desalojo, el 100% de los jueces encuestados manifestaron que nunca se aplica.

Tanto los jueces como los abogados encuestados, es sus respuestas dijeron que a veces existe contradicción entre la ley 108-05 y la práctica, lo que significa que esto provoca una incertidumbre y alta preocupación para los justiciables, porque al final no se les fallaran apegado a las leyes sino a un criterio de un juez.

De acuerdo al objetivo específico número 3, sobre Señalar los incidentes que se presentan en el proceso del desalojo por ante el tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, el 30% de los abogados encuestados dijo que el incidente que ha planteado en el proceso de desalojo es la falta de calidad, un 30%, manifestó que es la regularización de actos, el 20% dijo la parcela no es la que está en litis, un 10% consideró que es el sobreseimiento y el 10% restante manifestó que es la suspensión de la instancia. Mientras, que el 100% de los jueces encuestados dijo que los incidentes que los abogados le han planteado regularmente, es la falta de calidad.

El 30% de los abogados encuestados dijo que el incidente que regularmente se plantea en el proceso de desalojo en la falta de calidad, un 30%, manifestó que es que la parcela no es la que está en litis, el 20% dijo que es el sobreseimiento, un 10%

consideró que es la suspensión de la instancia y el 10% restante manifestó que es la regularización de actos.

De acuerdo al objetivo específico número 4 sobre Identificar las causas que llevan al proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, el 40% de los abogados encuestados dijo que las causas por la que se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial es por la resistencia del ocupante abandonar el inmueble de manera voluntaria, el 30% manifestó que es por la ocupación ilegal de inmueble, un 20% consideró que es por la violación al derecho de propiedad, y el 10% restante dijo que es por el cumplimiento del contrato.

Mientras, que el 50% de los jueces encuestados manifestó que las causas por la que se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial son por la ocupación ilegal de inmueble, y un 50% restante consideró que es por la resistencia del ocupante abandonar el inmueble de manera voluntaria.

Conforme al Objetivo General número 5 sobre Analizar las Implicaciones jurídicas del proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, en el período enero 2011-enero 2012.

En respuesta a este objetivo se puede decir que los datos obtenidos con la aplicación del cuestionario aplicado tanto a los jueces como a los abogados que ejercen en la materia inmobiliaria, se pudo comprobar que real y efectivamente se ha demostrado que el desalojo judicial en el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, es un problema para el demandante.

Ya que, se demostró que en la práctica se hace un procedimiento diferente al que establece la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, cosa ésta que no deja de ser un perjuicio para aquellos propietarios que no pueden usar su inmueble porque está siendo ocupado por un invasor o intruso.

Además, el propietario al tener que realizar un procedimiento igual al de la litis, se ve en la obligación de tener que gastar tiempo y dinero, para reclamar su derecho de propiedad. Por lo que las encuestas arrojaron que las causas por las que se presentan las demandas en desalojo es por la resistencia del ocupante abandonar el inmueble de manera voluntaria o por la ocupación ilegal del inmueble.

Dicha investigación pudo comprobar todas y cada una de las interrogantes planteadas en el planteamiento del problema y pudo dar respuestas a los objetivos planteados.

Finalmente se recomienda, a la Suprema Corte de Justicia que tenga la iniciativa y proponga al senado de la República la modificación de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en lo respecta al procedimiento de Desalojo Judicial, para que el mismo sea realmente expedito y que los gastos que conlleve el procedimiento del desalojo judicial recaigan en su totalidad en la persona del invasor u ocupante.

Además se recomienda al Senado de la República modificar el artículo 49 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario donde se incluya una sanción penal, otorgándoles a los jueces de Jurisdicción Original la facultad de apresar a aquellas personas que fueran condenadas a desalojar un inmueble por no ser de su propiedad.

De igual forma se le recomienda al Senado de la República, establecer un procedimiento claro, preciso y conciso, en relación al desalojo judicial que se presentan ante la Jurisdicción Original, ya que la ley 108-05 de Registro Inmobiliario no lo establece, ni los reglamentos tampoco, por lo que en la práctica este procedimiento está causando dolor de cabeza y un estado de impotencia a los propietarios invadidos por intrusos.

A los jueces del Tribunal de Jurisdicción Original De La Vega, que presten atención a los resultados de esta investigación, para que en lo posible puedan modificar o regularizar que las audiencias en desalojo puedan aplicarse de acuerdo a lo que establece la ley que rige la materia.

Al Colegio Dominicano de Abogados, seccional La Vega, que realice cursos especializados sobre el derecho de propiedad y la consecuencia de la violación del mismo.

A los togados que postulan en el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, que procuren tomar los conocimientos necesarios para lograr una mejor preparación y así garantizar a sus clientes mejores resultados.

CONCLUSIONES

En el informe final de investigación sobre las Implicaciones jurídicas del desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega en el año enero 2011-enero 2012, se obtuvo los siguientes resultados:

Conforme al objetivo específico número 1, sobre Identificar los efectos que produce el proceso del desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega. El 60% de los abogados encuestados dijo que el efecto que le produce al demandante el proceso de desalojo, es gasto de dinero, pérdida de tiempo, prohibición del uso de la propiedad, agotar el procedimiento de litis, el 20% consideró que es gastos de dinero, un 10% manifestó que es la prohibición del uso de la propiedad, mientras que un 10% dijo que es agotar el procedimiento de la litis.

Mientras que el 60% de los abogados encuestados dijo que el efecto que le produce al demandado el proceso de desalojo es daños morales, perjuicios económicos, pérdida de tiempo, estado de incertidumbre, un 20% consideró que es perjuicios económicos, mientras que un 20% dijo que es pérdida de tiempo.

De acuerdo al 50% de los jueces encuestados, el efecto que le produce el desalojo al demandante es la prohibición del uso de propiedad, y un 50% restante consideró que es gasto de dinero, pérdida de tiempo, prohibición del uso de propiedad, agotar el procedimiento de litis.

En relación al efecto que produce el proceso de desalojo judicial, al demandado, el 100% por ciento de los jueces encuestados, manifestó que es el estado de incertidumbre.

De los resultados de las encuestas hechas a los jueces como abogados, en relación a los efectos que produce el proceso de desalojo tanto a demandante así como el demandado, se comprobó que es la prohibición del uso de la propiedad para el primero y para el segundo

el estado de incertidumbre de que lo van a desalojar. Por lo que este objetivo recibió la comprobación mediante los resultados.

Conforme al objetivo específico número 2 sobre Identificar las contradicciones que existen en la Ley 108-05 y la práctica sobre el proceso del desalojo ante El Tribunal De Jurisdicción Original, de acuerdo los abogados encuestados en relación a las contradicciones que existen entre la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la práctica, en el proceso de desalojo, el 19% manifestó que la ley establece un procedimiento simple, en la práctica el procedimiento es complejo, un 27% dijo que la ley establece un procedimiento rápido y viable, en la practica el procedimiento es eterno y costoso para el propietario invadido, el 23% expresó que en la ley se establecen dos audiencias, en la práctica se conocen varias audiencias y el 18% dijo que la ley establece la protección para el titular del derecho, en la práctica se protege al invasor.

De los jueces encuestados en relación a las contradicciones que existen entre la Ley 108-5 de Registro Inmobiliario y la práctica, en el proceso de desalojo, el 50% manifestó que la ley establece un procedimiento simple, en la práctica el procedimiento es complejo, y el 50% restante dijo que En la ley se establecen dos audiencias, en la práctica se conocen varias audiencias.

En relación a si se aplica siempre el procedimiento, rápido y de dos audiencias establecido en la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el 30% manifestó que siempre, un 30% consideró que nunca, un 20% dijo que casi siempre, y finalmente el 20% restante manifestó que a veces.

Mientras, que los jueces encuestados en relación a si se aplican siempre el procedimiento que establece la Ley 108-5 de Registro Inmobiliario y la práctica del proceso de desalojo, el 100% de los jueces encuestados manifestaron que nunca se aplica.

Tanto los jueces como los abogados encuestados, es sus respuestas dijeron que a veces existe contradicción entre la ley 108-05 y la práctica, lo que significa que esto provoca una incertidumbre y alta preocupación para los justiciables, porque al final no se les fallaran apegado a las leyes sino a un criterio de un juez.

De acuerdo al objetivo específico número 3, sobre Señalar los incidentes que se presentan en el proceso del desalojo por ante el tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, el 30% de los abogados encuestados dijo que el incidente que ha planteado en el proceso de desalojo es la falta de calidad, un 30%, manifestó que es la regularización de actos, el 20% dijo la parcela no es la que está en litis, un 10% consideró que es el sobreseimiento y el 10% restante manifestó que es la suspensión de la instancia. Mientras, que el 100% de los jueces encuestados dijo que los incidentes que los abogados le han planteado regularmente, es la falta de calidad.

Para el 30% de los abogados encuestados dijo que el incidente que regularmente se plantea en el proceso de desalojo es la falta de calidad, un 30%, manifestó que es que la parcela no es la que está en litis, el 20% dijo que es el sobreseimiento, un 10% consideró que es la suspensión de la instancia y el 10% restante manifestó que es la regularización de actos.

Dichos resultados arrojaron que los incidentes que más se presentan en el proceso de desalojo judicial ante el Tribunal De Jurisdicción Original De La Vega, es la falta de calidad así como que la parcela no es la que está en litis, este último es el que se presenta con la finalidad de detener el proceso o más bien alargarlo, o ganar tiempo para que el propietario no desaloje al intruso, este incidente se usa mucho.

De acuerdo al objetivo específico número 4 sobre Identificar las causas que llevan al proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, el 40% de los abogados encuestados dijo que las causas por la que se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial, es por la resistencia del ocupante abandonar el inmueble de manera voluntaria, el 30% manifestó que es por la ocupación ilegal de inmueble, un 20% consideró

que es por la violación al derecho de propiedad, y el 10% restante dijo que es por el cumplimiento del contrato.

Mientras, que el 50% de los jueces encuestados manifestó que las causas por la que se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial, es por la ocupación ilegal de inmueble, y un 50% restante consideró que es por la resistencia del ocupante abandonar el inmueble de manera voluntaria.

Los abogados encuestados dijeron que las causas por la que se lleva a cabo el proceso de desalojo judicial, es por la resistencia del ocupante abandonar el inmueble de manera voluntaria, esto provoca que el propietario se vea en la necesidad de tener que demandar en desalojo, porque un ocupante ilegal que está invadiendo su inmueble y ahora este no quiere salir, llevando al propietario o dueño a tener que gastar tiempo y dinero apoderando al tribunal y a un abogado para que le lleve la demanda.

Este objetivo pudo comprobar que en el proceso de desalojo si se presentan incidentes, que son muchas veces para alargar un proceso o para detenerlo, siempre presentados por la parte demandada para ganar tiempo y no ser desalojado.

Conforme al Objetivo General número 5 sobre Determinar las Implicaciones jurídicas del proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de La Vega, en el período enero 2011-enero 2012.

En respuesta a este objetivo se puede decir que los datos obtenidos con la aplicación del cuestionario aplicado tanto a los jueces como a los abogados que ejercen en la materia inmobiliaria, se pudo comprobar que real y efectivamente se ha demostrado que el desalojo judicial en el Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, es un problema para el demandante.

Ya que, se demostró que en la práctica se hace un procedimiento diferente al que establece la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, cosa ésta que no deja de ser un perjuicio para aquellos propietarios que no pueden usar su inmueble porque está siendo ocupado por un invasor o intruso.

Además, el propietario al tener que realizar un procedimiento igual al de la litis, se ve en la obligación de tener que gastar tiempo y dinero, para reclamar su derecho de propiedad. Ya que los autores de dicha investigación, entienden que el procedimiento para el desalojo judicial, debe hacer administrativamente.

Por la razón de que, si el dueño o propietario del inmueble que ha sido invadido, presenta su garantía constitucional que es el certificado de título, el tribunal es quien debe investigar si es o no el propietario de dicho inmueble y si lo es, ordenar el desalojo sin la necesidad de tener que agotar todo un procedimiento largo y tedioso como el de la litis.

Por lo que, las encuestas arrojaron que las causas por las que se presentan las demandas en desalojo judicial, es por la resistencia del ocupante abandonar el inmueble de manera voluntaria o por la ocupación ilegal del inmueble. Ya que este invasor solo quiere ganar tiempo para quedarse con el inmueble.

Las implicaciones jurídicas que se comprobaron durante la realización de esta investigación fue relacionado a que en la práctica el desalojo judicial no se aplica lo que establece la ley que rige la materia sobre el conocimiento de dos audiencia, ya que se ha podido demostrar a través de las encuestas realizadas a los abogados que en la realidad se conocen varias audiencia.

Otra de las implicaciones, es que el propietario del inmueble invadido, tiene que redemonstrar ante el tribunal que él es el dueño de dicho inmueble y que por tanto el está demandando en desalojo al invasor, lo que es una violación al derecho de propiedad,

consagrado en la Constitución dominicana, ya que el propietario no debe demostrar su calidad de dueño sino el invasor es quien debe probar que él está en ese terreno porque él es el único dueño , y si no puede demostrar esto entonces que se le ordene en desalojo.

Se comprobó que el propietario de un inmueble que tiene que demandar en desalojo, implica que este tenga que incurrir en gastos para poder recuperar su inmueble, porque sencillamente al tener que demandar a un invasor o intruso que no quiere salir de su terreno, se ve en la obligación de sacarlo acudiendo a la justicia, porque el certificado de título que tiene no es suficiente para desalojarlo.

Dicha investigación pudo comprobar todas y cada una de las interrogantes planteadas en el planteamiento del problema y pudo dar respuestas a los objetivos planteados en esta investigación, se encontraron cuáles son las causas por los que se presentan los desalojos judiciales, cuales son los incidentes que se presentan en el desarrollo de este proceso, y las consecuencias que resultan del desalojo judicial tanto para el demandante así como al demandado o invasor.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, J., P. (2001) **Código Civil de la República Dominicana, Compendio de Legislación Complementaria**. Moca, Rep. Dom: Decima Edición, Editora Dallis.
- Anteproyecto de Código Procesal Civil. Del Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia**. (2010). Santo Domingo, República Dominicana.
- Biaggy L., J. A. (1988-2012). **Quince años de Jurisprudencia Civil Dominicana**. Sto. Dgo., Rep. Dom.: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Ciprián, R. (2009). **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Adaptada a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y su Reglamento. Santo Domingo, República Dominicana: Segunda Edición, Editora Alfa y Omega.
- Ciprián, R. (2001). **El Abogado del Estado y Fiscal ante el tribunal de Tierras**. Santo Domingo, República Dominicana: Segunda Edición, Editora Centenario, S. A.
- Capitant, H. (1977). **Vocabulario Jurídico**. Buenos Aire, Argentina. Sexta reimpresión, Ediciones.
- Capitant, H. (2000). **Vocabulario Jurídico**. Buenos Aires, Argentina: Decima reimpresión. Ediciones de Palma.
- Constitución de la República Dominicana. (2010). Publicada el 26 de enero del 2010, Gaceta Oficial No. 10561, Santo Domingo, Rep. Dom.

Constitución Comentada. (2012). 3era Edición, Editora Búho, Santo Domingo, Rep. Dom.

De La Rosa H., J. G. (2007). **Vocabulario Básico Inmobiliario**. Santo Domingo, República Dominicana: Primera Edición. Editora Dalis.

Diccionario Enciclopédico. (1998). **El Pequeño Larousse Ilustrado**. Santa Fé Bogotá D.C., Colombia: Tercera Edición. Impresora Colombiana.

González C., L. A. (2007). **Enciclopedia Jurisprudencial Integrada de las Decisiones de La Suprema Corte De Justicia De La República Dominicana. Volumen XII, Tomo III, (Tierras). Treinta y siete años (37) 1970-2006**. Santo Domingo, República Dominicana: Primera edición. Editora Centenario.

González C., L. A. (2007). **Enciclopedia Jurisprudencial Integrada de las Decisiones de La Suprema Corte De Justicia De La República Dominicana. Volumen XII, Tomo IV, (Tierras). Treinta y siete años (37) 1970-2006**. Santo Domingo, República Dominicana: Primera edición. Editora Centenario.

Hernández, F. (2002). **Metodología de Investigación en Ciencias Sociales**. Santo Domingo, Rep. Dom.: Ediciones UAPA.

Ley No. 834 y 845 sobre Procedimiento Civil Dominicano del 15 de julio 1978. (2002). Sto. Dgo., Rep. Dom.: Ediciones Trajano Potentini.

Luperón V., J. **Compendio De Jurisprudencia De Tierras 1990-2000. Segunda edición.**
Editora Corripio, República Dominicana.

Monción, S. E. (2011). **La Litís, los incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencias.** Sto. Dgo., R. D 2da. Edición, Editora Centenario.

Moción E., S.; Mirabal V., Leonardo L. (2006). **Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.** Santiago, República Dominicana: Primera edición 2006. Impresión Hermanos Capellán Santiago.

Mirabal V., L. L.; Moción S. E. (2010). **Compendio de Legislación Inmobiliaria.** Santiago, República Dominicana: Primera edición.

Mirabal V., L. L. (2011). **Compendio de Legislación Inmobiliaria.** Santiago, República Dominicana: Segunda Edición revisada y actualizada, Impresión Hermanos Capellán Santiago.

Napoleón., E. L. (2008). **Ley No. 834 de 1978 Comentada Y Anotada En El Orden De Sus Artículos, Con Doctrina Y Jurisprudencia Francesa.** Santo Domingo, Rep. Dom.: Segunda edición actualizada hasta el año 2007. Editora Matadi.

Pérez M., A. (1999). **Procedimiento Civil Tomo I.** Santo Domingo, República Dominicana: Décima Edición. Taller Juanico Ballenilla.

Ruiz T., M. R. (1952). **Estudio sobre La Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana.** Ciudad Trujillo, República Dominicana: Serie III, Editora Del Caribe.

Tavares hijo, F. (1999). ***Elementos Procesal Civil Dominicano***. Santo Domingo, República Dominicana: Octava Impresión. Editora Centenario.

Vidal P., T. (2010). ***Código de Procedimiento Civil, Legislación Complementaria***. Moca, Rep. Dom.: Undécima Edición. Editora Dalis.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

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

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

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

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do