

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS

UAPA



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

**NIVEL DE EFECTIVIDAD DEL REFERIMIENTO INMOBILIARIO, EN LA
JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LA VEGA EN EL
AÑO 2020-2021**

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

POR:

**MARIA AUXILIADORA BONIFACIO RODRIGUEZ
ELISENDRY ALTAGRACIA RODRIGUEZ LUNA**

ASESORA:

DRA. MARTHA TORIBIO

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
NOVIEMBRE, 2022**

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	i
AGRADECIMIENTOS.....	ii
RESUMEN.....	iii
ABSTRACT.....	iv
INTRODUCCIÓN.....	v
CAPÍTULO I. <u>EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</u>	1
1.1 Planteamiento del problema.....	2
1.2 Formulación del problema.....	4
1.2.1 Sistematización del problema.....	4
1.3 Objetivos.....	4
1.3.1 Objetivo general.....	4
1.3.2 Objetivos específicos.....	5
1.4 Justificación.....	5
1.5 Descripción del contexto.....	6
1.6 Delimitación de la Investigación.....	10
1.7 Limitaciones de la investigación.....	11
1.8 Operacionalización de las variables.....	12
CAPÍTULO II. <u>MARCO TEÓRICO</u>	14
2.1 Antecedentes de la investigación.....	15
2.2 Base teórica que sustentan la investigación.....	19
2.2.1 Aspectos generales del referimiento.....	19
2.2.1.1 Concepto del Referimiento.....	19
2.2.1.2 Tipos de referimientos.....	21
2.2.1.3 Características del referimiento.....	22
2.2.1.4 Procedimiento en materia de referimiento.....	25
2.2.2 Referimiento en materia inmobiliaria.....	28
2.2.3 Ordenanza de Referimiento.....	29
2.2.4 Recursos contra la ordenanza de referimiento.....	33
2.2.5 El Referimiento dentro del curso de instancia.....	33

2.2.6 Criterios jurisprudenciales sobre el referimiento en materia inmobiliaria	34
2.2.7 La Prueba en materia de referimiento.....	38
CAPÍTULO III_ METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	40
3.1 Diseño, Enfoque, tipo de investigación y método	41
3.1.1 Diseño.....	41
3.1.2 Tipo de investigación	41
3.1.3 Método.....	42
3.2 Técnicas e instrumentos	42
3.3 Población y Muestra	43
3.4 Validez y confiabilidad.....	44
3.5 Procedimiento para la recolección de los datos.....	45
3.6 Procedimiento para el análisis de los datos.	45
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
4.1 Presentación de resultados.....	48
4.2 Discusión de los resultados	64
CONCLUSIONES.....	71
RECOMENDACIONES	76
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	78
APÉNDICES	
ANEXOS	

RESUMEN

El propósito de esta investigación es: determinar el nivel de efectividad del referimiento inmobiliario en la Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega. Por la naturaleza de las variables que fueron sometidas a medición, el presente diseño es de carácter no experimental, tipos de investigación que se utilizaron para este estudio fueron de campo, documental y descriptiva. Se utilizó el método deductivo, con el que se buscó realizar la descripción objetiva, sistemática y cuantitativa del contenido. Para la recolección de los datos se emplearon la técnica de la encuesta y la rúbrica. Al analizar los datos arrojados por la investigación, se visualiza que en el tribunal objeto de estudio, ha sido efectivo el procedimiento del referimiento, ya que, según la certificación emitida, en las salas en su conjunto fueron incoadas 27 demandas en referimiento para proteger a la parte de un daño inminente, evitar una turbación ilícita y prescripción de medidas conservatorias.

Palabras claves: efectividad del referimiento, referimiento inmobiliario, Jurisdicción Original.

CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por la encuesta, se puede concluir de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico No. 1. **Determinar la cantidad de demandas en referimientos fueron sometidas por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega en el período 2020-2021**, se concluyó que:

Con relación al número de demandas en Referimiento que se han incoado por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Vega, según la certificación emitida en el mismo, en las salas en su conjunto fueron incoadas y falladas en el 2020 la cantidad de 8 y en el 2021 19, para un total de 27 demandas en referimiento. La cifra anterior coincide con lo expresado por el juez que sostiene que han sido más de 15 los casos en el Tribunal que presiden, que ha conocido este tipo de proceso. Según el Juez, las causas más frecuentes por las que se presentan las demandas en referimiento en el Tribunal de Jurisdicción Original son: urgencia en que se dicte una medida provisional, proteger a la parte de un daño inminente, evitar una turbación ilícita y prescripción de medidas conservatorias. (Ver anexo certificaciones)

Con relación al objetivo específico no. 2: **Verificar el tratamiento jurídico dado por el juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega a las demandas en referimiento**, se concluyó que:

Respecto al tratamiento jurídico dado a las demandas en referimiento presentadas en el periodo objeto de estudio, el Juez afirma, que todo depende de las pruebas presentadas y del cumplimiento de los requisitos para acoger o rechazar la demanda. De su lado, el 57% de los abogados encuestados confirma que a veces los jueces acogen las demandas, el 37 % dice que casi siempre y el 7 % afirma que siempre. El 66% de los encuestados confirma que casi siempre las demandas en Referimiento consisten en fallar conforme a los plazos establecidos, el 26% dice que a veces, el 7% dice que siempre y el 1% dice que nunca. El 57% de los encuestados confirma que nunca el tratamiento dado por los jueces a las demandas en Referimiento consiste en desestimar las demandas, el 21% dice que a veces, el 19% dice que casi siempre y el 3% afirma que siempre.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Establecer el nivel de conocimiento que tienen los abogados sobre la demanda en referimiento en el del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, con relación a la inexistencia de una demanda principal**, se concluyó lo siguiente:

Se ha podido establecer que es medio el nivel de conocimiento que tienen los abogados sobre la demanda en referimiento en el del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, con relación a la inexistencia de una demanda principal, lo anterior se fundamenta en la opinión del Juez, que establece que la mayoría de los abogados que litigan en este tribunal poseen el nivel de conocimiento necesario de los procesos establecidos para ejecutar el procedimiento de Referimiento. De su lado, el 75 % de los encuestados afirma que el nivel de conocimiento que tienen los abogados es medio, el 16 % dice que es bajo y el 9 % afirma que es alto. El 74 % de los encuestados afirma tener diversidad de criterios en conocimiento sobre demanda en Referimiento.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Identificar los obstáculos enfrentan los abogados para incoar demandas en referimientos por ante el del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega**, se concluyó que:

Se ha podido identificar que los abogados a veces tienen obstáculos o situaciones que le impiden, incoar correctamente las demandas en Referimiento, entre los que se señalan: la falta de una demanda principal, el incumplimiento del proceso y violación de los derechos. De su lado, el Juez dice que a veces los abogados tienen obstáculos o situaciones que le impiden, incoar correctamente las demandas en referimiento por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, entre los que menciona: la falta de un alta de una demanda Principal. Así mismo, el Juez es del criterio, de que fuera de la instancia, no procede el referimiento.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Verificar el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido para incoar demandas en referimiento por el del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega**, se concluyó que:

Con respecto al procedimiento que debe llevarse a cabo para las demandas en referimiento en el Tribunal de Jurisdicción Original, el Juez establece que costa de: depositar la instancia de demanda por ante la secretaria del tribunal, auto de fijación de audiencias, emplazar al demandado a los fines requeridos, notificación por acto de alguacil, fijación de la audiencia, considerando que casi siempre existe un nivel alto de cumplimiento en las demandas de referimiento por ante el Tribunal de Jurisdicción Original La Vega.

En este sentido, el 57% de los abogados encuestados dicen que casi siempre existe un nivel de cumplimiento en las demandas, el 36% dice a veces y el 7% afirma que siempre. El 58% de los encuestados dicen que a veces el cumplimiento de la demanda se debe a la eficiencia del cumplimiento de los plazos, el 3% dice que casi siempre, el 5% dice que siempre y el 3 afirma que siempre. El 65% de los encuestados dicen que casi siempre el nivel de cumplimiento de la demanda se debe a la celeridad del proceso, el 25% dice que a veces, el 9% afirma que siempre y el 1% dice que nunca.

Con relación al objetivo general: **Analizar la efectividad del procedimiento del referimiento inmobiliario, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega en el año 2020-2021**, se concluyó que:

Al analizar los datos arrojados por la investigación, se visualiza que en el tribunal objeto de estudio, ha sido efectivo el procedimiento del referimiento, ya que, según la certificación emitida, en las salas en su conjunto fueron incoadas 27 demandas en referimiento para proteger a la parte de un daño inminente, evitar una turbación ilícita y prescripción de medidas conservatorias

Por otro lado, se ha verificado que la falta de una demanda principal, el incumplimiento del proceso y violación de los derechos, han hecho de que el procedimiento del referimiento inmobiliario, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega en el año 2020-2021, no haya sido del todo efectivo, ya que a pesar de que en dicho tribunal se conocieron y fallaron 27 demandas en referimiento, aun persiste la postura, de que el juez de los referimientos tiene competencia para acordar medidas precautorias, provisionales, solo cuando existe una contestación principal pendiente de solución, que se pretenda prevenir un daño inminente o neutralizar una turbación ilícita.

Asimismo, se ha evidenciado que, el 57% de los abogados encuestados confirma que a veces los jueces acogen las demandas. El 66% confirma que casi siempre las demandas en Referimiento consisten en fallar conforme a los plazos establecidos, el 26% dice que a veces, el 7% dice que siempre y el 1% dice que nunca. El 57% de los encuestados confirma que nunca el tratamiento dado por los jueces a las demandas en Referimiento consiste en desestimar las demandas, el 21% dice que a veces, el 19% dice que casi siempre y el 3% afirma que siempre.

Por otra parte, considerar esta postura sería desnaturalizar la esencia misma del referimiento, por lo que el Tribunal Constitucional, ha despejado toda duda sobre el referimiento en la jurisdicción inmobiliaria, al establecer que: No resultan violatorias o contrarias a la Constitución de la República, toda vez que las normas hay que interpretarlas en un sentido amplio e integral, y en el caso, los referidos artículos se complementan unos con otros, cuestión que no puede dar lugar a considerarlos inconstitucionales. Por lo que, los autores de esta tesis entienden que podría ser admisible el referimiento fuera de la instancia.

En este sentido, la mayoría de los abogados encuestados dicen que casi siempre existe un nivel de cumplimiento en las demandas en referimiento. De igual forma, dicen que a veces el cumplimiento de la demanda se debe a la eficiencia del cumplimiento de los plazos y que casi siempre el nivel de cumplimiento de la demanda se debe a la celeridad del proceso.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ciprian, R. (2010.). Tratado de Derecho inmobiliario, volumen II (Bases constitucionales y legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos.).Santo Domingo: Impresión Editora Alfa y Omega.

Cruz y López (2009) Incidencia Jurídica del Referimiento fuera y en el Curso de la Instancia, en virtud de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en los Tribunales de Jurisdicción Original de San Francisco de Macorís, Enero 2008 – Julio 2009. Maestría Universidad Abierta Para Adultos (UAPA).

Guerrero, F. (2016) Guía Procedimental y otros aspectos legales, ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Corregida, ampliada y con Trozos Jurisprudenciales. Tomo II. Editora Centenario, S.R.L. Santo Domingo.

Hernández, Fernández y Batista (2010) Metodología de la Investigación. 6ta. Edic. Mc Graw Hill. México. D.F.

Jorge, B. y Jorge. I. (1994) Revista Estudios Jurídicos, volumen IV, número 3.

Lama, J., (2009). El referimiento como mecanismo jurisdiccional de protección de los derechos fundamentales. Tesis de grado. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.

Monción, S. (2017) La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria. Formularios y jurisprudencias. Tercera Edición. Editora Centenario, S.A. Santo Domingo.

Monción, S. (2017). La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria Formularios y Jurisprudencias. Segunda edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Pérez, E. (2010) El Referimiento Inmobiliario Visión legal, Doctrinal, Jurisprudencial y formularios. Primera Edición. Agenda Continental, S.A, Santo Domingo.

Pichardo, R. et al (2007). El Referimiento Civil, Comercial, Administrativo, de Tierra y Laboral. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Read, A. (2009) Revista Gaceta Judicial. Julio 2009

República Dominicana (1978) Ley No.834 que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de procedimiento civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del código de procedimiento civil francés

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