

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS URBANIZACIONES PARCELARIAS A
LA LUZ DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA LEY 108-05 DE
REGISTRO INMOBILIARIO Y SUS REGLAMENTOS, EN EL DISTRITO
JUDICIAL DE LA VEGA, EN EL PERÍODO ABRIL 2012- ABRIL 2013.**

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

PRESENTADO POR:

LICDA. ALBA ELISA SURIEL AYALA

LICDA. ADELSI DE LOS MILAGROS GERMOSEN MALENA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Mayo 2013

ÍNDICE GENERAL

| | Pág. |
|--|-----------|
| DEDICATORIA | I |
| AGRADECIMIENTOS | IV |
| COMPENDIO | V |
| | |
| CAPÍTULO I . INTRODUCCION | |
| | |
| 1.1 Antecedentes de la investigación | 2 |
| 1.2 Planteamiento del problema | 2 |
| 1.2.1 Formulación del Problema | 4 |
| 1.2.2 Sistematización del Problema | 4 |
| 1.3 Justificación | 4 |
| 1.4 Objetivos | 5 |
| 1.4.1 Objetivo General | 5 |
| 1.4.2 Objetivos Específicos | 5 |
| 1.5 Delimitación | 6 |
| 1.6 Limitaciones | 6 |
| | |
| CAPÍTULO II. REVISIÓN DE LA LITERATURA | |
| | |
| 2.1 Aspectos Generales del Municipio de La Vega | 8 |
| 2.1.1 Aspecto Histórico de La Vega | 8 |
| 2.1.2 Aspectos Geográficos | 11 |
| 2.1.3 Aspectos Económicos | 12 |
| 2.1.4 Aspectos Culturales | 13 |
| 2.1.5 Aspectos Educativos | 13 |
| 2.2 La Posesión de Terrenos | 14 |
| 2.2.1 Concepto de Posesión | 14 |
| 2.2.2 Elementos Constitutivos de la Posesión | 17 |
| 2.2.3 Adquisición y Conservación de la Posesión | 21 |
| 2.2.4 Protección de la Posesión | 22 |
| 2.3 Derecho de propiedad | 25 |
| 2.3.1 Garantía del Derecho de Propiedad | 25 |
| 2.4 Urbanización Parcelaria | 26 |
| 2.4.1 Requisitos | 30 |
| 2.4.2 Operaciones Técnicas Inmobiliarias | 30 |
| 2.5 Regularización Parcelaria | 31 |
| 2.6 Litis sobre Derechos Registrados | 32 |
| | |
| CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO | |
| | |
| 3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Métodos | 38 |
| 3.1.1 Diseño | 38 |
| 3.1.2 Tipo de Investigación | 38 |
| 3.1.3 Método | 39 |
| 3.2 Técnicas e Instrumentos | 39 |
| 3.3 Población y Muestra | 39 |
| 3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos | 41 |
| 3.5 Procedimiento de Análisis de Datos | 41 |

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

| | |
|--|----|
| 4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados | 44 |
| 4.2 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Residentes | 57 |
| 4.3 Entrevista Estructurada al Representante de Planeamiento Urbano | 65 |
| 4.4 Entrevista Realizada al Representante del Ministerio de Medio Ambiente | 66 |

CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

| | |
|--------------------------------|----|
| 5.1 Análisis de los Resultados | 69 |
|--------------------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| CONCLUSIONES | 75 |
|---------------------|----|

| | |
|------------------------|----|
| RECOMENDACIONES | 80 |
|------------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| BIBLIOGRAFÍA | 83 |
|---------------------|----|

| | |
|------------------|----|
| APÉNDICES | 88 |
|------------------|----|

COMPENDIO

La presente investigación busca analizar la situación jurídica de las urbanizaciones parcelarias a la luz del derecho de propiedad y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, en el Distrito Judicial de La Vega, en el período abril 2012- abril 2013. Se denomina urbanización parcelaria al acto de levantamiento que tiene por finalidad la creación de nuevas parcelas por división de una o más parcelas registradas, con apertura de calles o caminos públicos. (Gaceta Judicial No.288, 2010, Pág.74)

En los casos de urbanizaciones parcelarias es obligatorio adjuntar el proyecto aprobado por el ayuntamiento correspondiente y por las autoridades competentes, con la finalidad de asegurar que al momento de realizar la venta de alguna o la totalidad de las parcelas, puedan ser adquiridas por un tercero sin violentar su derecho de propiedad, ni causarle daños y perjuicios.

Actualmente en el Distrito Judicial de la Vega, son diversos los casos en que por la no realización del procedimiento adecuado para el establecimiento de una urbanización parcelaria por parte de los desarrolladores del proyecto inmobiliario, se han visto afectadas una gran cantidad de personas que al momento de ocupar la porción de terreno comprada se encuentran con la problemática de que dicha propiedad recae sobre calles, parques, y demás espacios de dominio público o que simplemente la ubicación que le vendieron está ocupada de manera total o parcial por otro comprador.

La problemática antes planteada, resultado de la mala instrumentación del expediente, o mejor dicho el no sometimiento del mismo ante los organismos correspondientes con anterioridad a la venta de los solares, vulnera el Derecho de Propiedad, derecho constitucional por excelencia, al no poder gozar y disponer libremente de un bien real que les pertenece, y consecuentemente, que pudieren otorgar en hipoteca o transferirlos a terceros.

La presente investigación fue realizada en la Provincia de la Vega, la cual está situada en el centro del país; sus Municipios son La Vega, Constanza, Jarabacoa y también el Distrito Municipal de Jima Abajo.

La Concepción de La Vega, está ubicada en la región norcentral del Cibao a 120 kilómetros al noroeste de la ciudad de Santo Domingo. Se encuentra entre las cordilleras Central y Septentrional, a 90 metros sobre el nivel del mar.

En el marco teórico se presenta de manera detallada todo lo concerniente a las urbanizaciones parcelarias. Se entiende por ensanche o urbanización todo terreno destinado a la construcción de calles y edificios bajo un plan armónico en terrenos que se encuentren dentro o fuera de las zonas urbanas de las ciudades y villas.

Para toda urbanización o ensanche que se proyecte realizar debe tenerse previamente una autorización por escrito del Ayuntamiento correspondiente, en las Comunes. Esta autorización debe ser solicitada por el propietario de la porción de terreno que se proyecte urbanizar o convertir en ensanche, o por su representante legal.

La solicitud expresará el nombre, apellido, domicilio, residencia, nacionalidad y cédula del solicitante; lugar de emplazamiento de los trabajos; designación de las vías públicas comprendidas en el proyecto o que deben prolongarse para ser comprendidas en el mismo; anchura de las calles y frentes de los solares, así como cualquier otro dato que permita una mejor descripción de la urbanización o ensanche en proyecto. Esta solicitud estará además acompañada de los sellos de Rentas Internas señalados en esta ley, y de dos copias del plano correspondiente.

Los planos para urbanizaciones deben ser levantados por arquitectos o ingenieros. Serán presentados a la institución municipal correspondiente, la cual si aceptare el proyecto, los enviará a la Secretaría de Estado de Sanidad y Asistencia Pública, y ésta, si los aprobare, los remitirá a la Comisión de Ornato, si la hubiere en la jurisdicción, la cual, si los aprobare en cuanto a los elementos de ornato, los enviará a la Dirección General de Obras Públicas; y si ésta los aprobare, los devolverá al Ayuntamiento del lugar.

No se darán permisos para construcciones en los terrenos en proyecto de urbanización, hasta que los planos sean aprobados por los organismos a que se refiere el artículo anterior, actuando cada uno desde el punto de vista de sus atribuciones y capacidades. En las jurisdicciones donde no haya Comisiones o Junta de Ornato, los ornamentales de los proyectos de urbanización serán apreciados por los respectivos Ayuntamientos.

En un proyecto de urbanización es donde se define la propuesta de una urbanización, donde se indica cómo serán las calles, las plazas, si las hay, cuál será el espacio físico que se destinará para las áreas verdes, además se describe como estarán distribuidos los servicios de la urbanización, como el alcantarillado, el suministro de agua, gas, y la electricidad.

El procedimiento para realizarlas, es por medio de una solicitud de autorización dirigida a la entidad de mensura y catastro correspondiente, así mismo debe de tenerse copia del o los certificados de títulos de las parcelas a utilizarse, pago de los impuestos correspondientes, presentación de los planos generales de la urbanización con todas sus divisiones y de los planos individuales de cada parcela, la aprobación del proyecto por el ayuntamiento correspondiente, entre otros requisitos más. Luego de terminado el proyecto, los clientes deben recibir un certificado de título que corresponda con su parcela y contenga las dimensiones o medidas catastrales que lo individualizan de la parcela original.

Este proceso es administrativo, ya que no intervienen los tribunales para su realización, por lo que es aún más simple, en el sentido de que no se hace necesario el litigio entre partes por una parcela registrada; ahora bien, esto no implica que no sea un trabajo delicado y un poco complejo, ya que las operaciones de medidas y otras técnicas a utilizar, deben de llevarse a cabo por un perito experto en el área, ya que el más mínimo error en uno de los planos puede convertirse en un problema mayor ante la sociedad y ante la misma urbanización.

La presente investigación tiene un diseño no experimental, ya que lo que se hace es observar los fenómenos que inciden tal y como se dan en su contexto natural, para después actualizarlos. Esta investigación es de tipo documental y de campo. En este estudio, el método empleado es el deductivo, pues se parte de informaciones generales hasta tocar informaciones particulares de la realidad que caracteriza el entorno del estudio al momento de su realización.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Los datos arrojados por la investigación reflejan que cerca del 70% de las urbanizaciones constituidas en el Distrito Judicial de la Vega, no cumplen con los requisitos exigidos para su aprobación. En este sentido según las opiniones emitidas por el representante de Planeamiento Urbano y el representante del Ministerio de Medio Ambiente, en el período abril 2012- abril 2013, dentro del Distrito Judicial de la Vega, han sido sometidos cuatro proyectos de urbanizaciones, de los cuales ninguno fue aprobado, por no cumplir con las condiciones exigidas. Asimismo, aseguran que actualmente aproximadamente un 30% de las urbanizaciones cumplen con los requisitos exigidos. Dicha situación, se debe a la negligencia y astucia de los urbanizadores, que en muchos casos venden solares a sabiendas de la misma no procede.

Se ha determinado que existen varias consecuencias posibles, cuando el desarrollador del proyecto no sigue el procedimiento establecido. Tanto los abogados como los residentes en un 100%, expresan que los efectos que trae consigo esta situación, son: el terreno no puede ser vendido, no puede acceder a créditos, no puede realizar negociaciones con el inmueble, no puede realizarse transferencias e incapacidad de probar sus linderos con relación a otros poseedores.

Las anteriores consecuencias, traen como dificultades, las siguientes: incapacidad de acceder a la garantía de hipotecar, impotencia por no poder regularizar su situación y la incapacidad de negociación con el inmueble.

Para el representante de Planeamiento Urbano, las consecuencias para los adquirentes, cuando el desarrollador del proyecto no sigue el procedimiento establecido, son: No tienen título de su propiedad, a veces hay 2 propietarios de un mismo terreno, hay propietarios que constituyen su casa con el temor de perderla por no tener título, hay propietarios que venden sin título. Asimismo, el representante del Ministerio de Medio Ambiente, se muestra de acuerdo con los demás encuestados, al expresar que automáticamente se retrasa la obtención de su certificado de título en virtud de que se le aplican sanciones administrativas, o por la paralización de obras, se produce una situación que le perjudica para obtener sus inmuebles acorde al requerimiento de la ley.

Los encuestados y entrevistados aseguran que los adquirentes pueden ejecutar acciones legales cuando se les han vulnerado sus derechos en las urbanizaciones parcelarias. El representante del Ministerio de Medio Ambiente expresó que cuando se da esta situación, los adquirentes pueden entablar demandas civiles y sometimientos ante la Procuraduría de Medio Ambiente siempre y cuando se refieran a la violación de los permisos medio ambientales. De su lado el 64% de los abogados entienden que las litis sobre derecho registrado es la principal acción judicial que puede ejecutarse, el 17% dice que todas las opciones dadas, 15% dice que son las demandas y 3% que es el deslinde.

Asimismo el 60% de los residentes dice que han sido las litis sobre derechos registrados las acciones judiciales que ha iniciado ante la violación de su derecho de propiedad y el 40% dice que han incoado demandas.

Sin embargo, aunque ha quedado demostrado que los adquirentes pueden ejecutar acciones legales cuando se han vulnerado sus derechos en las urbanizaciones parcelarias, en el período abril 2012- abril 2013, ante los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Original de La Vega, no se ha ejecutado ninguna acción legal, cuya afirmación se basa en las certificaciones de las Salas I y II de dichos tribunales. (ver certificación anexo)

El 87% de los abogados aseguran que conocen el proceso para la constitución de urbanizaciones parcelarias y el 13% dice que no lo conoce. De su lado los adquirientes expresan en un 100% que tiene conocimiento acerca de los procesos establecidos. Sin embargo, el Representante del Ministerio de Medio Ambiente expresó, que aunque los abogados y adquirientes tienen conocimiento, el mismo es a nivel regular, ya que no conocen por completo la ley de medio ambiente, así como la de Urbanización Parcelaria y Ornato Público.

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 realidad jurídica de las urbanizaciones parcelarias constituidas en el período abril 2012- abril 2013, dentro del Distrito Judicial de la Vega**, se concluye lo siguiente:

Los datos arrojados por la investigación reflejan que cerca del 70% de las urbanizaciones constituidas en el Distrito Judicial de la Vega, no cumplen con los requisitos exigidos para su aprobación.

En este sentido según las opiniones emitidas por el representante de Planeamiento Urbano y el representante del Ministerio de Medio Ambiente, en el período abril 2012- abril 2013, dentro del Distrito Judicial de la Vega, han sido sometidos cuatro proyectos de urbanizaciones, de los cuales ninguno fue aprobado, por no cumplir con las condiciones exigidas. Asimismo, aseguran que actualmente aproximadamente un 30% de las urbanizaciones cumplen con los requisitos exigidos. Dicha situación, se debe a la negligencia y astucia de los urbanizadores, que en muchos casos venden solares a sabiendas de la misma no procede.

Los abogados encuestados por su lado expresan en un 53% que cerca del 25% de las urbanizaciones parcelarias en el Distrito Judicial de la Vega cumplen con los reglamentados establecidos, 41% dice que menos del 50 y el 6% expresa que ninguna cumple. Asimismo el 78% afirman que muchas veces la situación actual se presenta por dejadez o indiferencia de parte de los desarrolladores de los proyectos.

Con relación al objetivo específico no. 2. **Identificar las consecuencias para los adquirentes, cuando el desarrollador del proyecto no sigue el procedimiento establecido**, se ha llegado a la conclusión de que:

En este sentido, se ha determinado que existen varias consecuencias posibles, cuando el desarrollador del proyecto no sigue el procedimiento establecido. Tanto los abogados como los residentes en un 100%, expresan que

los efectos que trae consigo esta situación, son: el terreno no puede ser vendido, no puede acceder a créditos, no puede realizar negociaciones con el inmueble, no puede realizarse transferencias e incapacidad de probar sus linderos con relación a otros poseedores. Las anteriores consecuencias, traen como dificultades, las siguientes: incapacidad de acceder a la garantía de hipotecar, impotencia por no poder regularizar su situación y la incapacidad de negociación con el inmueble.

Para el representante de Planeamiento Urbano, las consecuencias para los adquirentes, cuando el desarrollador del proyecto no sigue el procedimiento establecido, son: No tienen título de su propiedad, a veces hay 2 propietarios de un mismo terreno, hay propietarios que constituyen su casa con el temor de perderla por no tener título, hay propietarios que venden sin título.

Asimismo, el representante del Ministerio de Medio Ambiente, se muestra de acuerdo con los demás encuestados, al expresar que automáticamente se retrasa la obtención de su certificado de título en virtud de que se le aplican sanciones administrativas, o por la paralización de obras, se genera una situación que le perjudica para obtener sus inmuebles acorde al requerimiento de la ley.

Con relación al objetivo específico no. 3. **Investigar las acciones legales que han iniciado los adquirentes de porciones de terrenos cuando se les han vulnerado sus derechos en las urbanizaciones parcelarias**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, los encuestados y entrevistados aseguran que los adquirentes pueden ejecutar acciones legales cuando se les han vulnerado sus derechos en las urbanizaciones parcelarias. El representante del Ministerio de Medio Ambiente expresó que cuando se da esta situación, los adquirentes pueden entablar demandas civiles y sometimientos ante la Procuraduría de Medio Ambiente siempre y cuando se refieran a la violación de los permisos medio ambientales. De su lado el 64% de los abogados entienden que las litis sobre derecho registrado es la principal acción judicial que puede ejecutarse, el 17% dice que todas las opciones dadas, 15% dice que son las demandas y 3% que es el deslinde.

Asimismo el 60% de los residentes dice que han sido las litis sobre derechos registrados las acciones judiciales que ha iniciado ante la violación de su derecho de propiedad y el 40% dice que han incoado demandas.

Sin embargo, aunque ha quedado demostrado que los adquirientes pueden ejecutar acciones legales cuando se han vulnerado sus derechos en las urbanizaciones parcelarias, en el período abril 2012- abril 2013, ante los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Original de La Vega, no se ha ejecutado ninguna acción legal, cuya afirmación se basa en las certificaciones de las Salas I y II de dichos tribunales (ver certificación anexo)

Con relación al objetivo específico no. 4: **Establecer el nivel de conocimiento de los abogados y de los adquirientes sobre los procedimientos establecidos para el desarrollo de proyectos de urbanizaciones parcelarias**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 87% de los abogados aseguran que conocen el proceso para la constitución de urbanizaciones parcelarias y el 13% dice que no lo conoce. De su lado los adquirientes expresan en un 100% que tiene conocimiento acerca de los procesos establecidos. Sin embargo, el Representante del Ministerio de Medio Ambiente expresó, que aunque los abogados y adquirientes tienen conocimiento, el mismo es a nivel regular, ya que no conocen por completo la ley de medio ambiente, así como la de Urbanización Parcelaria y Ornato Público.

Con relación al objetivo general: **Analizar la situación jurídica de las urbanizaciones parcelarias a la luz del derecho de propiedad y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, en el Distrito Judicial de la Vega, en el período abril 2012- abril 2013**, se concluye lo siguiente:

Los datos arrojados por la investigación indican que existe un bajo nivel de cumplimiento, por parte de las urbanizaciones parcelarias, de los requisitos exigidos para constituir las mismas, ya que se ha determinado que cerca del 70% de dichas urbanizaciones se han levantado sin la autorización legal exigida. En este sentido, la investigación reveló que, producto de esta situación, recaen sobre los adquirientes de los terrenos varias consecuencias, ya que automáticamente se

retrasa la obtención de su certificado de título, situación que le perjudica para obtener sus inmuebles acorde al requerimiento de la ley, provocándoles: el no poder vender sus terrenos, no pueden acceder a créditos, no puede realizar negociaciones con el inmueble, no puede realizarse transferencias y la incapacidad de probar sus linderos con relación a otros poseedores. Las anteriores consecuencias, traen como dificultades, las siguientes: incapacidad de acceder a la garantía de hipotecar, impotencia por no poder regularizar su situación y la incapacidad de negociación con el inmueble

La investigación además arrojó que, aunque los adquirientes pueden ejecutar acciones legales cuando sus derechos de propiedad son violados, en el periodo objeto de estudio, ante los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Original de La Vega, no se ha ejecutado ninguna acción legal

Solo resta expresar por parte de las investigadoras, el inmenso deseo de que la presente investigación, constituya un punto clave de referencia documental para aquellos interesados en la problemática planteada y que la misma sea punto de partida para otras investigaciones más profundas en esta dirección.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, J. (2002). *Código Civil y Legislación Complementaria* (11va.ed). (Actualizada con Todas sus Modificaciones). Moca: Editora Dalis.
- Almonte Liriano, N (2008). *Competencia del juez de los referimientos en el embargo inmobiliario*. Santiago de los Caballeros: Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra.
- Álvarez, S. (2001), *Estudio de la Ley de Tierras*. República Dominicana: Editora Punto Mágico.
- Báez, T. (1999). *Distritos Catastrales de la República Dominicana*. República Dominicana: Editora Corripio.
- Bergés, C. (1982). *Estudios de la Ley de Tierras*. República Dominicana: Publicaciones ONAP.
- Biaggi, J. A. (2002). *15 Años de Jurisprudencia Dominicana de Tierras. 1988-2002*
- Bonilla, A. (1974). *Legislación de Tierras Dominicana: Sistema Torrens*. (2da. Ed.)
- Cabanellas. (1997). *Diccionario Jurídico Elemental*. Colombia: Editora Heliasta.
- Capitant, H. (1981), *Vocabulario Jurídico*. 6ta. Edición Editora Desalma: Buenos Aires.
- Ciprián, R. (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Legales, Jurisprudencia, Doctrinas y Procedimientos)*. República Dominicana: Editora Centenario.
- Cordero Frías, H. A. (1981) *Competencia de un juez en Atribuciones de Referimiento*, Santo Domingo. Taller.

Cruz Rosa, A. y López, R. S., (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". Tesis de grado. Universidad Abierta para Adultos, Santiago.

Despradel, G. (1992). *Reseña Histórica de La Vega*. Santo Domingo: Editorial Amigo del Hogar.

Díaz, F. (2007). *Apuntes sobre la Historia de La Vega*. Santo Domingo: Editorial Cocolo, S.A

Díaz, M. (2003). *Vocabulario Jurídico Latino. Principios Jurídicos y Aforismos*. Santo Domingo: Editorial Tiempo.

Díaz, M., Estévez, C. (2005). Aplicación de los Incidentes del Derecho Procesal Civil Ante la Jurisdicción Catastral en el Municipio de Santiago, Período 2002-2004. Tesis para optar el título de Licenciado en Derecho. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos-UAPA,

Diccionario enciclopédico uno color (2002): Barcelona: Océano.

Diccionario jurídico Espasa (2000). Madrid: Fundación Tomás Moro / Espasa Calpe.

Estévez Lavandier, N. (2008), Ley No.834 de 1978, Comentada y Anotada en el Orden de sus Artículos, con Doctrina y Jurisprudencia Dominicana y Francesa. 2da Ed., Editora Manatí, Santo Domingo.

Fisher, L. y Navarro, A. (1997). *Introducción a la Investigación de Mercados*. México, editora McGraw-Hill.

- Hernández, C. (1997). *Método de Investigación Científica*. Santo Domingo: Editora Alfa y Omega.
- Lama, J. (2009) El referimiento como mecanismo jurisdiccional de protección de los derechos fundamentales. Tesis de grado. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra
- Luperón, J. (2001). *Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1999-2000*; (1era. ed.) Santo Domingo: Editora Corripio.
- Méndez, C. (2003). *Metodología, Diseño y Desarrollo de la Investigación*. (3era.ed.) Colombia: Editora Lily Solano Arévalo.
- Medrano, N. (1998). *Procedimiento Civil Dominicano, de acuerdo con las Leyes 834 y 845 de 1978*, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, Santo Domingo.
- Monción, S. (2011), *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia*. Omnimedia, Santo Domingo.
- Pérez Méndez, A. (1989). *Procedimiento civil, tomo 1*. Santo Domingo: Taller
- Pineda, E., De Alvarado, E. (2008). *Metodología de la Investigación*. Washington:
- República Dominicana (2010). *Constitución de la República*.
- República Dominicana (2005). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones*.
- República Dominicana (2005). *Ley 1542 sobre Registro de Tierras*.
- República Dominicana (1944). *Ley no. 675-44, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones*.

República Dominicana, *Código Civil Dominicano*. (2007). Santo Domingo: Editora

Ruiz Tejada, A (1997). *Estudio de la ley de tierras*, Santo Domingo, Corripio.

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

Solís Taveras, L. (2008), *El Referimiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria conforme Ley 108-05 del 26 de marzo de 2005 y sus Reglamentos*. Tesis para optar por el título de Magíster en Derecho Civil, PUCMM, Santo Domingo.

Tavarez, F. (1995). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano Volumen II (8va. ed.)*. Santo Domingo: Editora Corripio.

Torres, N., Pérez, I. (2009). *Aspectos Geográficos de la Provincia de La Vega*. Santo Domingo: Editorial Tiempo.

Ulloa, H. y Martínez, E. (2010). *Aplicación del Procedimiento de Referimiento Sometido ante la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, Durante el Período enero 2009 - junio 2010*. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Valdez, J. B. (1999). *Las Vías de Recursos*. Santo Domingo, Corripio.

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