

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



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

**INCIDENCIA DE LA ACCIÓN EN SIMULACIÓN DE LOS ACTOS
JURÍDICOS EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA
DE MONSEÑOR NOUEL, PERIODO, 2015-2016**

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

PRESENTADO POR:

**ALEJANDRO GONZÁLEZ CUELLO
TAURINO A. RODRÍGUEZ FLETE
ANTONIA MORA MÉNDEZ**

ASESOR:

DR. LUCIANO FILPO

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

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

**INCIDENCIA DE LA ACCIÓN EN SIMULACIÓN DE LOS ACTOS
JURÍDICOS EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA
DE MONSEÑOR NOUEL, PERIODO, 2015-2016**

LAS OPINIONES CONTENIDAS EN EL
PRESENTE INFORME FINAL DE
INVESTIGACIÓN SON DE EXCLUSIVA
RESPONSABILIDAD DE SUS AUTORES.
LA UAPA COMO INSTITUCIÓN NO SE
SOLIDARIZA NECESARIAMENTE CON
LOS PLANTEAMIENTOS QUE AQUÍ
APARECEN.

POR

ALEJANDRO GONZÁLEZ CUELLO
09-4029

TAURINO A. RODRÍGUEZ FLETE
14-7964

ANTONIA MORA MÉNDEZ
14-7947

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Diciembre 2016

TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

COMPENDIO

CAPÍTULO I. INTRODUCCION Antecedentes de la Investigación	2
1.1 Planteamiento del Problema	2
1.2 Formulación del Problema	5
1.2.1 Sistematización	5
1.3 Objetivos de la Investigación	5
1.3.1 Objetivo General	5
1.3.2 Objetivos Específicos	6
1.4 Justificación	6
1.5 Delimitación	7
1.6 Limitaciones	7
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Marco Contextual	9
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia Monseñor Nouel	9
2.1.2 Historia	9
2.1.3 Geografía	11
2.1.4 Economía	12
2.1.5 Cultura	13
2.2 Marco Teórico	13
2.2.1 Jurisdicción Inmobiliaria	13
2.2.1.1 Tribunal Superior de Tierras	14
2.2.1.2 Tribunal de Jurisdicción Original	14
2.2.1.3 Dirección Regional de Registro de Títulos	15
2.2.1.4 Dirección Regional de Mensuras Catastrales	15
2.2.1.5 La Secretaría de los Despachos Judiciales	15
2.2.1.6 Abogado del Estado	16
2.2.2 La Simulación	16
2.2.2.1 Breve historia de la simulación	17
2.2.2.2 Conceptos de Simulación	20
2.2.2.3 Carácter de la Simulación	21
2.2.3 Clasificación de la simulación	23
2.2.3.1 Simulación Absoluta	23
2.2.3.2 Simulación Relativa	25
2.2.4 Efectos Jurídicos de la Simulación	25
2.2.4.1 Efectos Jurídicos de la Simulación Frente a las Partes y a los Terceros	26
2.2.5 Procedimiento para la Acción en Simulación ante la Jurisdicción Inmobiliaria	27
2.2.6 Acción en Simulación Intentada por un Tercero	29
2.2.7 La Prueba en la acción en Simulación	31

2.2.8 Diferencia entre la Simulación y el Testaferrismo	34
2.2.9 El contraescrito y sus Efectos	34
2.2.10 Prescripción de la Acción en lo Actos Simulados	36
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, Tipo y Método de Investigación	39
3.1.1. Diseño de Investigación	39
3.1.2 Tipo de Investigación	39
3.1.3 Método de Investigación	40
3.2 Técnicas e Instrumentos	40
3.3 Población y Muestra	41
3.4 Procedimiento de Recolección de Datos	42
3.5 Procedimiento de Análisis de los Datos	43
3.6 Confiabilidad y Validez	43
CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS	
4.1 Resultados de la Encuesta Aplicada a los Abogados	46
4.2 Resultados de la Entrevista Aplicada la Juez	55
CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
5.1 Análisis de los Resultados	57
CONCLUSIONES	63
RECOMENDACIONES	67
BIBLIOGRAFÍA	69
APÉNDICES	

COMPENDIO

En la época en que se está viviendo, donde la sociedad moderna y la globalización del comercio, presenta una agilización y un aumento en lo concerniente a las transacciones en asuntos de bienes raíces, como en materia comercial en sentido general, y con el auge de dichas operaciones, y con ellas también aumentan los deudores y los acreedores, lo que provoca que muchas personas con problemas para cumplir con sus compromisos y obligaciones, recurran a la simulación de actos jurídicos como una alternativa para evadir su compromiso de pago, y así evitar ir a la quiebra.

Otra situación que se daba, era con los bienes del matrimonio, pues cuando el esposo para distraer los bienes de la comunidad, sobre todo antes de la puesta en vigencia de la Ley 189-01, apegado a las disposiciones del artículo 1421 del Código Civil Dominicano, el cual establecía que: “El marido es el único administrador de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos sin el concurso de la mujer” y sobre todo cuando planeaba divorciarse de su esposa, simulaba la venta de sus bienes, y después de un tiempo lo restituía a su patrimonio y la esposa se quedaba sin nada, hoy día la mujer puede demandar la nulidad de un contrato de venta bajo el alegato de que ese acto no es sincero, y que no se trata de una venta verdadera, sino fingida, y así evitar daños y perjuicios.

Es con la modificación de dicha ley 189-01 que el artículo 1421 del código civil, ahora dice; que el marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos.

La simulación también se da en materia sucesoral, cuando un causante con la finalidad de poder beneficiar a una persona de su interés, simula ciertas operaciones o transacciones que en realidad no son ciertas, lo que implica por lo regular complicaciones de carácter procesal para los beneficiarios o acreedores del de cujus.

En las relaciones jurídicas diarias, los seres humanos realizan una diversidad de actos simulados. Algunos por el simple gusto de mentir otros con relevancia jurídica. En el ámbito de los actos jurídicos, la simulación es muy frecuente.

Se usa para engañar a terceros con los más diversos fines: aparentar solvencia o insolvencia económica, defraudar a los acreedores, engañar a un pariente pedigüeño, eludir prohibiciones legales, protegerse contra la delincuencia, evitar herir susceptibilidades, evitar el pago de impuestos, beneficiar a unos hijos antes que a otros, facilitar la realización de ciertos negocios.

La simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros

En la Jurisdicción Inmobiliaria de Monseñor Nouel, por diferentes aspectos se acuerdan una serie de actos jurídicos con el fin de hacerlo valer en los diferentes casos que allí se conocen. Muchos de los cuales una vez entrada la fase de conocimientos de esos actos, la parte que le corresponde hace sus reparaciones sobre estos, algunos lo dan por cierto y otros son puesto en dudas o rebatidos.

Es una problemática que afecta considerablemente a muchos ciudadanos que algunas veces por ignorancia de los asuntos propiamente jurídicos, se ven envuelto en problemas judiciales fruto de un acto simulado, que la mayoría de los casos unas de las partes envueltas en el acto simulado lo hace como un acto de buena fe sin percatarse de su verdadero fin. Lo que lo pone en conflicto con la ley e intereses encontrados.

Esta situación, en la cual se hace aparentar lo que no es, en ocasiones trae consecuencias funestas al verdadero propietario, ya que en muchos casos, quien hace las veces de simulador, al llegar el momento de restituir la cosa a su verdadero dueño, no quiere hacerlo voluntariamente, teniendo que apoderar el propietario real del inmueble, a un tribunal competente, para que éste luego de ponderar el caso y

verificar todas las pruebas presentadas, determinar quien es el verdadero propietario, y si en realidad existió o no una simulación.

De lo anteriormente expresado se deduce que el propietario de un bien que ha procedido a la realización de una simulación para aparentar que el bien que es de su propiedad le pertenece a otra persona, cuando desee volver dicho bien a su patrimonio si el que se ha prestado para facilitar dicha simulación se negare, deberá gastar dinero y tiempo en un procedimiento por ante los tribunales, y lograr demostrar al juez, por medio de pruebas fehacientes, que él es el verdadero propietario del referido bien y que la otra persona, no es más que un simulador.

En el marco teórico se presenta de manera detallada todo lo concerniente a la simulación de los actos jurídicos. El fenómeno simulatorio consiste en el acuerdo de dos o más personas para fingir jurídicamente un negocio, o algunos elementos del mismo, con el fin de crear ante terceros la apariencia de cierto acto jurídico elegido por las partes, y sus efectos de ley, contrariando el fin del acto jurídico concreto.

Ferrara, F. (2002, p. 56), expresa que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros.

Para Coste, R. (2001, p. 43), sólo es posible hablar de verdadera simulación por interposición de persona cuando, por efecto de un contrato simulado, alguien aparece investido de todos los derechos de propietario y así se oculta la realidad de un contrato; pero no cuando el mandatario actúa propio nomine sin revelar al tercero que actúa en ejercicio de un mandato, ni cuando hay verdadera transferencia de derechos pero que, por defecto de una forma de publicidad, tal negocio no se comunica a terceros. Se ha convenido ciertamente en algo: en fijar, engañar. Existe

en verdad una simulación de consentimiento que imprime falsedad al acto aparente, que es en fin lo que caracteriza al concepto de simulación de la conducta humana en general.

Según Monción, S. (2011), la simulación es el acto jurídico aparente que se hace con el objetivo de ocultar la verdadera situación jurídica. A la persona que se presta a facilitar el acto simulado se le llama comúnmente testaferro que es el que retiene en virtud de un acto con apariencia jurídica los bienes que el titular real de los derechos le ha traspasado, derechos que más tarde habrá de restituir al mandante o verdadero propietario. La simulación es toda operación en virtud de la cual se crea una situación jurídica aparente que difiere de la situación jurídica verdadera, producto de la ocurrencia de determinadas circunstancias adversas a los intereses patrimoniales de las partes contratantes.

Ferrara, F. (2002, p. 59) expresa que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo; o el acuerdo de partes de dar una declaración de voluntad a designio divergente de sus pensamientos íntimos, con el fin de engañar inocuamente en perjuicio de la ley o de terceros.

La simulación como institución jurídica no está prevista por la ley, sino que es una creación de la jurisprudencia y la doctrina, pero es necesario destacar que por analogía se puede interpretar una vinculación con los artículos 2092 y 2093 del Código Civil que disponen que: “todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes del deudor, son prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismos causas legítimas de preferencia.

La acción en simulación puede ser ejercida por cualquier persona y no debe ser confundida con la acción pauliana que es la que se acuerda a los acreedores

para demandar la revocación de los actos celebrados por el deudor en perjuicio o en fraude de sus derechos, ni tampoco con la acción oblicua, también denominada acción indirecta o acción subrogatoria, que es la que se acuerda al acreedor para ejercer la mismas acciones que competen a su deudor negligente, con excepción de aquellos derechos que son inherentes a la persona.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular y de elementos concretos, es decir, que se partirá del planteamiento del problema, el objetivo general y específicos, hasta llegar a conclusiones concretas acerca de la problemática a las excepciones del procedimiento, portando recomendaciones prácticas para reforzar las debilidades que puedan encontrarse en este estudio.

La técnica utilizada fue la encuesta, la cual busca conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario, en este caso aplicado a la cantidad de sujetos informantes en la ciudad de Monseñor Nouel. El cuestionario fue diseñado en base a los indicadores extraídos de las variables objeto de estudio.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según los datos arrojados por la investigación, los abogados encuestados en el 60% dicen no haber manejado casos de simulación de actos jurídicos durante el período 2015 – 2016, mientras que el 40% dice que sí. Sin embargo al cuestionarles sobre los niveles de frecuencia de presentación de simulación de actos jurídicos, el 100% expresa que a veces se simulan dichos actos.

Según la juez, es muy frecuente que se simulen actos jurídicos y se presenten por ante la Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, señalando que en el periodo 2015-2016, en el Tribunal que preside el 50% de los casos han sido de actos simulados.

Se concluye este objetivo, expresando que, según los datos anteriores se confirma que las simulaciones de actos jurídicos son muy frecuentes en la Jurisdicción Inmobiliaria de Monseñor Nouel.

. Según los resultados de la investigación, el 56% de los abogados cree que la causa principal por la que se simulan los actos jurídicos es para burlar los derechos de otra persona, el 29% dice que para evadir la persona de uno o varios acreedores y el 15% que es por la evasión de impuestos. Asimismo, según la juez las causas principales por la que se simulan los actos jurídicos, son: para evadir la persecución de bienes, esconder la naturaleza del mismo, a fin de burlar los derechos de otra persona y para evadir impuestos.

Se concluye este objetivo, diciendo que simular es, fingir la existencia de un acto totalmente irreal y que simular equivale a crear un acto configurándolo de tal forma que produzca una apariencia de veracidad tanto por su estructura como por su forma de confección, a ello también se debe ahondar que mediante la simulación también se encubre la naturaleza de un acto bajo la apariencia de otro.

En lo relativo a las consecuencias jurídicas que conlleva la simulación de los actos, el 53% de los abogados expresa que el principal efecto es la nulidad, 28% la inexistencia del acto y el 19% ninguna de las dos opciones dadas. En este sentido, para la juez la principal consecuencia jurídica que conlleva la simulación de los actos jurídicos en los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, es la nulidad del acto jurídico, ya que el mismo carece de legalidad.

Cabe destacar en este sentido, que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo, es por ello que dicho acto debe ser anulado.

Según los resultados de la investigación, el principal efecto que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos jurídicos, de acuerdo al 100% de los abogados encuestados, es la inexistencia del acto. Para la juez los efectos que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos, es que debido a la inexistencia del acto, se cancela el título o certificado que dio origen al acto.

En este sentido si hubiere sobre la simulación un contra escrito firmado por las partes, para dejar sin efecto el acto simulado, cuando éste hubiera sido ilícito, o cuando fuere lícito, explicando o restringiendo el acto precedente, los jueces pueden conocer sobre él y sobre la simulación, si el contra escrito no contuviese algo contra la prohibición de las leyes, o contra los derechos de un tercero.

CONCLUSIONES

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

Con relación al objetivo específico No. 1, **Verificar la frecuencia con que se simulan actos jurídicos en la Jurisdicción Inmobiliaria de Monseñor Nouel.**

Según los datos arrojados por la investigación, los abogados encuestados en el 60% dicen no haber manejado casos de simulación de actos jurídicos durante el período 2015 – 2016, mientras que el 40% dice que sí. Sin embargo al cuestionarles sobre los niveles de frecuencia de presentación de simulación de actos jurídicos, el 100% expresa que a veces se simulan dichos actos.

Según la juez, es muy frecuente que se simulen actos jurídicos y se presenten por ante la Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, señalando que en el período 2015-2016, en el Tribunal que preside el 50% de los casos han sido de actos simulados.

Se concluye este objetivo, expresando que, según los datos anteriores se confirma que las simulaciones de actos jurídicos son muy frecuentes en la Jurisdicción Inmobiliaria de Monseñor Nouel.

Con relación al objetivo específico No. 2: **Identificar las principales causas que originan la simulación de los actos jurídicos ante la Jurisdicción Inmobiliaria.**

. Según los resultados de la investigación, el 56% de los abogados cree que la causa principal por la que se simulan los actos jurídicos es para burlar los derechos de otra persona, el 29% dice que para evadir la persona de uno o varios acreedores y el 15% que es por la evasión de impuestos. Asimismo, según la juez las causas principales por la que se simulan los actos jurídicos, son: para evadir la persecución de bienes, esconder la naturaleza del mismo, a fin de burlar los derechos de otra persona y para evadir impuestos.

Se concluye este objetivo, diciendo que simular es, fingir la existencia de un acto totalmente irreal y que simular equivale a crear un acto configurándolo de tal forma que produzca una apariencia de veracidad tanto por su estructura como por su forma de confección, a ello también se debe ahondar que mediante la simulación también se encubre la naturaleza de un acto bajo la apariencia de otro.

Con relación al objetivo específico No. 3: **Verificar las consecuencias jurídicas que tiene la simulación de un acto de manera absoluta entre las partes contratantes y frente a los terceros,**

En lo relativo a las consecuencias jurídicas que conlleva la simulación de los actos, el 53% de los abogados expresa que el principal efecto es la nulidad, 28% la inexistencia del acto y el 19% ninguna de las dos opciones dadas. En este sentido, para la juez la principal consecuencia jurídica que conlleva la simulación de los actos jurídicos en los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, es la nulidad del acto jurídico, ya que el mismo carece de legalidad.

Cabe destacar en este sentido, que la simulación es la declaración de un contenido de voluntad no real, emitido conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo, es por ello que dicho acto debe ser anulado. El presente objetivo se concluye afirmando que, según los resultados obtenidos, que la principal consecuencia jurídica que conlleva la simulación de los actos jurídicos, de manera absoluta entre las partes contratantes y frente a los terceros es la nulidad, seguida de la inexistencia del acto mismo.

Con relación al objetivo específico No. 4: **Determinar los efectos que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos jurídicos.**

Según los resultados de la investigación, el principal efecto que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos jurídicos, de acuerdo al 100% de los abogados encuestados, es la inexistencia del acto. Para la juez los efectos que

produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos, es que debido a la inexistencia del acto, se cancela el título o certificado que dio origen al acto.

En este sentido si hubiere sobre la simulación un contra escrito firmado por alguna de las partes, para dejar sin efecto el acto simulado, cuando éste hubiera sido ilícito, o cuando fuere lícito, explicando o restringiendo el acto precedente, los jueces pueden conocer sobre él y sobre la simulación, si el contra escrito no contuviese algo contra la prohibición de las leyes, o contra los derechos de un tercero. El presente objetivo se concluye expresando que se ha determinado que el principal efecto que produce la nulidad absoluta en la simulación de los actos jurídicos, es la inexistencia del acto.

Con relación al objetivo general: **Determinar la incidencia de la acción en simulación de los actos jurídicos en la Jurisdicción Inmobiliaria de Monseñor Nouel, período 2015-2016**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, se ha podido determinar que los casos de simulación de actos jurídicos en la Jurisdicción Inmobiliaria de Monseñor Nouel, han tenido gran incidencia, ya que durante el referido período se presentaron con mucha frecuencia este tipo de acción por ante la jurisdicción inmobiliaria, los cuales buscan ocultar la verdadera situación jurídica, mediante una simulación que retiene, en virtud de un acto con apariencia jurídica, los bienes que el titular real de los derechos le ha traspasado, derechos que más tarde éste habrá de restituir al mandante o verdadero propietario.

Para las partes, el acto simulado de una manera absoluta, es inexistente, es un cuerpo sin alma, porque entre ellos no ha existido ningún acto jurídico verdadero. En la Simulación Relativa siempre hay dos actos, uno tangible, que se ha plasmado en un documento, que se ha exteriorizado y que podemos ver, pero que es el ficticio; y otro que es intangible, que no se ha exteriorizado, que no podemos ver ni tocar, pero que es real. Se ha determinado además que la simulación puede ir o no dirigida al engaño, por lo regular cuando se habla de simulación, se piensa sólo en la simulación con fines de engaño; pero en realidad el concepto de simulación es mucho más amplio, constituyendo en sí la simulación con fines de engaño, sólo una subespecie de ella.

BIBLIOGRAFIA

- Biaggi, J. (2007). Suplemento Jurisprudencial Años 2005-2007 en Materia de Tierras, Constitucional, Contencioso Administrativo y Tributario, Santo Domingo, Republica Dominicana.
- Campillo Pérez, J (1989). Santiago de los Caballeros: imperecedero legado hispano-colombino. Santo Domingo: PUCMM.
- Capitán, H. (2001). Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina.
- Carnelutti, F. (1944) El Acto Simulado. Editora Uteha. Buenos Aires, Argentina.
- Castro y Bravo, F. (1985). El Negocio Jurídico. Editorial Civitas. Madrid.
- Ciprián, R. (2010). Tratado de Derecho Inmobiliario. Tercera edición, Santo Domingo
- Coste, R. (2001). De la convention de prete-nom. París.
- Dobal, C. (1977). Antigüedades, arte y tradición en Santiago de los Caballeros. Santiago de los Caballeros, UCMM.
- Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana, Tomo 4, (2003), Santo Domingo: Corripio.
- Espasa Calpe, S. A, (2003). Diccionario Jurídico. Madrid: Espasa
- Ferrara, F. (2002), La simulación de los negocios jurídicos. Madrid, Revista de Derecho.
- Grullón Pacheco, N. y Fadul Paulino, N (2005). Análisis de las Jurisprudencia dictada por la Suprema Corte de Justicia en cuanto a la Simulación en Materias de

- Tierras periodo 1937-2004, tesis de grado para obtener la maestría en Legislación de Tierras.
- Guerrero, M. (2000) Clases o Forma de Simulación. Editorial Máxima. Bogota.
- Guzmán Ariza, Fabio J. (2008). Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Comentada,
- Hernández, F. (2002). Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Santiago, República Dominicana, Ediciones UAPA.
- Luperón Vásquez, Juan (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000; Santo Domingo: Editora Corripio,
- Marchena Matos, F. N. (2003). Tesis: “Aspectos relevantes de las excepciones de incompetencia y la impugnación”. Universidad Católica Nordestana (UCNE), San Francisco de Macorís, República Dominicana.
- Mazeaud, H. (1959) Lecciones de Derecho Civil, partes primera, II Ediciones Jurídicas Europea – América, Buenos Aires.
- Mesineo, Francesco, (1952). Doctrina General del Contrato. Buenos Aires: Editora Ejea.
- Messineo, F. (1993) Doctrina General del Contrato Simulado. Editora Ejea, Buenos Aires, Argentina.
- Monción, s. (2011), La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria, formularios y jurisprudencias. Segunda Edición. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Monroy, J. (1987) “Temas de Proceso Civil.” Editorial Ausonia. 3º Edición.

Pérez, Eladio Miguel (2010) El Referimiento Inmobiliario. Santiago, Republica Dominicana.

Pietri, Alejandro (1984). La Acción de Simulación. Editora Fabreton. Caracas.

Quinceno Álvarez, F. (2000). Simulación de Actos Jurídicos Compilación y Extractos. Editora Jurídica de Colombia Ltda, Colombia.

Quintanilla, M. (1993) El contrato Simulado. Editora Ejea Buenos Aires.

República Dominicana (1990). Código Civil. Editora Tiempo. Santo Domingo.

República Dominicana (2005), Ley 108-05.

República Dominicana. Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, de fecha 23 de marzo del 2005.

República Dominicana. Ley No. 834 de fecha 15 de Julio del año 1978.

Rodríguez & Monte de Oca Castillo (2009). Las excepciones de Procedimiento ante el Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, abril 2007- abril 2009. Santiago de los Caballeros. Universidad Abierta para Adultos.

Salas, J. (1997). Los Recursos en el Proceso Civil. Segunda Edición, Chile. Editorial Jurídica de Chile.

Santana Polanco, V. (2002). Derecho Procesal en Materia de Tierras. Tomo I. Santo Domingo: Editora Centenario

Soto, N. (2004) Código Civil y Compendio de Legislación Complementaria.
Santo Domingo, R.D.

Suprema Corte de Justicia, (B. J. 927, 1998,

p.130) Suprema Corte de Justicia, (B. J. No.

1058, 1999, p. 523). Suprema Corte de Justicia,

(B. J. No. 1063, 1999, p.871) Suprema Corte de

Justicia, (B. J. No. 758, 1974, p.21).

Taváres Hijo, F. (1995). Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano.

Vol. II. Octava Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora
Corripio, C. por A.,