

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
(UAPA)**



ESCUELA DE POSTGRADO MAESTRÍA DE LEGISLACIÓN DE TIERRAS

**“EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN EN REPÚBLICA
DOMINICANA, COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN
IDÓNEAS, EN EL PERÍODO 1960-2016”**

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

PRESENTADO POR:

JOSELITO ABRÉU ADAMES MATRÍCULA: 01-1478

RAMÓN ANTONIO GIL MINYETE MATRÍCULA: 97-0031

HUGO HUMBERTO RODRÍGUEZ GARCÍA MATRÍCULA: 14-3047

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA**

2016

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTOS.....	IV
COMPENDIO.....	V
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	2
1.1 Antecedentes de la Investigación.....	2
1.2 Planteamiento del Problema.....	3
1.3 Formulación del Problema.....	10
¿El “Saneamiento por Evicción”?.....	10
1.4 Objetivos de la Investigación.....	10
1.4.1 Objetivo General.....	10
1.4.2 Objetivos Específicos.....	10
1.5 Justificación de la Investigación.....	11
1.5.1 Justificación Teórica.....	11
1.5.2 Justificación Práctica.....	12
1.5.3 Justificación Metodológica.....	12
1.6 Delimitación del Tema.....	13
1.7 Limitaciones.....	14
1.7.1 Geográficas.....	14
1.7.2 Económicas.....	14
1.7.3 Planificación de tiempo.....	14
1.7.4 Teóricas.....	15

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	16
2.1 Marco Contextual.....	16
2.1.1 Historia.....	16
2.1.2 Cultura.....	17
2.1.3 Economía y Política.....	18
2.2 Marco Teórico.....	19
2.2.1 Mensura.....	25
2.2.2 Proceso judicial.....	25
2.2.3 Registro.....	25
2.2.4 Requisitos para que se produzca la evicción, o se declare un inmueble en estado de evicción	29
2.2.5 Situaciones en las que no procede el “saneamiento por evicción” en la Legislación Dominicana.....	31
2.2.6 Procedimiento de saneamiento por evicción.....	33
2.2.7 Tribunales donde se ventilan casos de “saneamiento por evicción”.....	33
2.2.8 Base jurídica.....	33
2.2.9 Diferencia entre saneamiento por evicción y saneamiento por vicios ocultos	35
2.2.10 El Principio de buena fe en el “saneamiento por evicción”.....	36
2.2.11 Uso del interdicto posesorio en un “saneamiento por evicción”.....	36
CAPÍTULO III. MARCO METODOLOGICO	38
3.1 Diseño, Tipo de Estudio y Método de Investigación.....	38
3.1.1 Diseño de la Investigación.....	38
3.1.2 Tipo de Investigación	40
3.1.3 Método de Investigación.....	41
3.2 Técnicas e Instrumentos.....	42
3.3 Universo y Muestra.....	44
3.4 Procedimiento para Recolectar los Datos.....	45

3.5	Procedimiento para Organizar y Analizar los Datos.....	46
3.6	Validez y Confiabilidad del Estudio.....	47

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS48

4.1	Grupo Focal 1.....	48
4.2	Presentación de los Resultados del Grupo Focal 1.....	49
4.2.1	Resultados de las opiniones emitidas por los jueces y abogados en materia de tierras (Jurisdicción Inmobiliaria).....	49
4.3	Grupo Focal 2.....	50
4.4	Presentación de los resultados del grupo focal 2.....	51
4.4.1	Análisis de las opiniones emitidas por los jueces y abogados en materia civil y comercial.....	51
4.5	Síntesis de las preguntas, aplicadas a los dos grupos focales.....	52

CAPÍTULO V. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS....57

5.1	Análisis y Discusión de las Variables de la Investigación.....	58
-----	----------------------------------------------------------------	----

CONCLUSIONES.....66

RECOMENDACIONES.....70

APÉNDICE.....74

GLOSARIO.....77

BIBLIOGRAFÍA.....81

ANEXOS.....83

COMPENDIO

La investigación realizada, versa sobre la ignorada figura del “Saneamiento por Evicción” en la República Dominicana, competencia y jurisdicción idóneas, en el período comprendido entre 1960-2016. Pretende analizar y demostrar que dicha figura jurídica, que existe en el Código Civil Dominicano desde el artículo 1626 hasta el 1649, donde sólo se refiere a los casos más elementales y clásicos, se ha mantenido en la total orfandad en cuanto al conocimiento por parte de abogados civilistas, llegando al extremo de tocar uno que otro juez de tierras, civiles, inmobiliarios y comerciales.

El **primer capítulo** presenta los antecedentes del tema escogido, previamente aprobado, el cual, con propósito específico, fue seleccionado *ex profeso*, debido al estado actual de ignorancia o desconocimiento sobre dicha figura jurídica, al punto que, a muchos juristas se les ha presentado el caso de una evicción, la cual solamente tiene solución saneándola, pero ignoran que disponen de veinticuatro artículos referentes indispensables para la solución de un caso de saneamiento por evicción.

La evicción es una figura centenaria que en este país aparece por primera vez en el Código Civil Napoleónico, pero es parte integral de las leyes romanas, y la mayoría de las legislaciones de los países que pertenecen al sistema jurídico de Francia en el Derecho Comparado, tiene procedimientos extensos en el tema. No podría decirse qué tan diferentes, en términos históricos, serían el saneamiento y la evicción, pero sí se puede argüir que en la historia de la civilización inmobiliaria aparece la palabra evicción convertida en sinónimo de garantía en el *mancipatio romano*, mediante el cobre y la balanza, por la ley de las doce tablas: el mancipante o vendedor estaba obligado a garantizar la propiedad al comprador, que hoy en día se le llama el garantido, en caso de que un tercero intentara la validez del derecho adquirido. No muy tardío a esto, en ese momento histórico, se produce la subsunción del saneamiento con la evicción, por la imperiosa necesidad de un caso específico y particular, como era la evicción, donde era necesario someterlo a una solución inmediata mediante su inclusión en un principio o norma general como es el saneamiento.

El mayor propósito de este de este trabajo de tesis es demostrar o definir el significado jurídico de saneamiento con fines civiles, comerciales e inmobiliarios, hacer una segregación entre el saneamiento convencional inmobiliario (*in rem*) y el “Saneamiento por Evicción”, que es la consecuencia de un acto jurídico de compraventa, sometido a la demanda de un tercero, por considerarse propietario

definitivo de la cosa. El análisis de la evolución de la evicción con respecto al saneamiento, utilizará la literatura existente hasta culminar con una recomendación de reinterpretación de los veinticuatro artículos del Código Civil Dominicano, que, de una manera parca, se trata de una figura tan compleja, como es el “Saneamiento por Evicción”.

El objetivo general y central de la presente investigación consiste en demostrar qué es el “Saneamiento por Evicción”, dónde se produce la subsunción del saneamiento con la evicción, y cuál es el tribunal competente e idóneo para invocar un “Saneamiento por Evicción”; se recomienda que, bajo el principio jurídico de la competencia atributiva implícita de orden público, donde el “Saneamiento por Evicción” empieza, en ese mismo tribunal debe acabar.

Será realizado un análisis del estado jurídico de dicha figura en la Legislación Inmobiliaria Dominicana.

Una vez identificados los procedimientos, y determinada la competencia idónea, se habrá descifrado la incógnita de por qué, si la evicción aparece en el Código Civil Dominicano, y el saneamiento se produce sobre un inmueble que casi siempre comienza con el desalojo por un tercero, dicho proceso choca con uno de los principios de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, que reza: *“que todo lo que tenga que ver con tierras o inmuebles será conocido en la jurisdicción inmobiliaria donde se encuentre el inmueble”*.

Artículo 20, Ley 108-05 de Registro Inmobiliario:

Art. 20.- Definición. *Es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez.*

Párrafo I.- *Pueden iniciar este proceso: a) El Estado Dominicano b) Toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado.*

Párrafo II.- *En el proceso de saneamiento no se requiere el ministerio de abogado, salvo que el mismo técnica y jurídicamente se torne litigioso.*

El **segundo capítulo** trata sobre el marco teórico de manera estructurada, exponiendo, prima fase, el contexto de desarrollo de la investigación, que mayormente fueron los tribunales civiles y comerciales, al igual que en la jurisdicción original, principalmente de todo el Distrito Judicial Norte del país.

Serán determinados cuáles funcionarios del Poder Judicial, de manera exclusiva, tratan con estas dos figuras, *Saneamiento* y *Evicción*, que al subsumirse crean el “Saneamiento por evicción”, desconocido por la mayoría de jurisconsultos.

Una de las razones por las cuales el “Saneamiento por Evicción” no es más digerible al entendimiento de los abogados y jueces dominicanos, es que el saneamiento *per se*, se basa en el derecho de propiedad, fundamentado en el artículo 51 de nuestra Carta Magna, mientras que la evicción, legendaria de por sí, forma parte del Tercer Capítulo del Código Civil Dominicano, donde habla de la garantía de la cosa vendida, conocido por todos, que obligatoriamente existe una conexidad irrompible entre el Derecho de Propiedad y la garantía de la cosa vendida; como se puede observar, elementos constitutivos que transitan por caminos diferentes, pero que en cualquier momento, en cualesquiera de los dos Jurisdicciones, Inmobiliario o Civil, uno u otro, tendrá que hacer uso del compañero para poder finalizar un conflicto que se genere en el acto de venta de un inmueble que se le repunte a un tercero como propietario (principio VIII de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario).

Este capítulo hablará de partes sencillas y partes complejas que, por asunto de espacio, es imposible desarrollarlas todas, por lo que cortésmente se enumeran superficialmente algunas, como también se desarrollará todo el proceso judicial del “Saneamiento por Evicción”, las condiciones para que se produzca la evicción, las situaciones donde no procede la evicción, y la competencia de los tribunales donde se debe y puede llevar a cabo el “saneamiento por evicción”.

Serán citadas las remotas posibilidades de que un caso civil genere un caso penal. En algunos jurisconsultos se produce una confusión entre lo que es “saneamiento por evicción”, y saneamiento por vicios ocultos, resultando de este mal entendido, malas interpretaciones, donde casi siempre los abogados confunden que el saneamiento por vicios ocultos, se produce en cosas muebles como son los carros, animales etc., sin embargo, el “saneamiento por evicción” puede tener vicios ocultos (Delgado Vergara, T. y Carballo Durán, L., Ob. Cit., p. 193).

También se pone sobre el tapete el tema de la buena o mala fe a la hora de producirse el “Saneamiento por Evicción”, lo cual es determinante a la hora de los resultados en el proceso.

Naturalmente, se ha escarbado toda la base jurídica en que se sostiene por separado cada miembro de esta complicada simbiosis, poniendo a un lado cada ley y código al que pertenecen las partes específicas del proceso. Eso incluyó la cronología del procedimiento, dónde empieza y dónde acaba el “saneamiento por evicción”.

No se puede hablar de “Saneamiento por Evicción”, sin explicar los dos interdictos posesorios que más se dan en dicho procedimiento, ya sea el de mantenerlo, o de recuperarlo si se ha perdido, resaltando que los dos crean perturbación, lo que da origen al resarcimiento por parte del vendedor. Existe otro interdicto menos usable que es el de obra nueva, que es el menos común.

En el **capítulo III**, se muestran el diseño, tipo de estudio y método de investigación. Sabino (2000), define magistralmente el tipo de diseño escogido para esta investigación. Al ser una figura jurídica tan poco conocida, necesariamente se ha usado el método documental, donde se ponderan análisis de fenómenos ya escritos, y transcurridos en la historia judicial dominicana. Se harán análisis cualitativos de las conferencias, textos, códigos, leyes y resoluciones alusivos a la figura jurídica en cuestión (Ramírez, Bravo, y Méndez). Entre las diferentes técnicas se usaron las más asequibles a esta investigación, la documental por aproximación, técnicas de lectura, toma de testimonios a través de cuestionarios, consultas a diccionarios alternos de diferentes fuentes.

“El investigador hablará más de *técnica de observación* que de *método de observación...*” (Postic y de Ketele, 2000: 18). Luego, esta investigación se extiende y nos explica el tipo de estudio, el cual se usa después de ocurridos los hechos, donde el investigador no tiene control de las variables independientes, porque ya ocurrieron o porque son manipulables.

Fue incluida la investigación bibliográfica, a sabiendas de que no cambia en nada el resultado y recomendaciones de esta investigación. Bunge, M. (1969) dijo: “*el método científico es la estrategia de la investigación para buscar leyes*”. Con esto queda claro que se usó el método deductivo, donde se infieren las cosas grandes de las más pequeñas, las complejas de las simples.

Rojas Soriano (1996-1997) expresa que, toda información debe ser saneada antes de su utilización por aquello de la economía procedimental, en cualquier investigación. De una manera diáfana se hizo una radiografía del método de estudio a utilizar, de

sus técnicas e instrumentos; se redactaron dos grupos focales, el primero conformado por abogados y jueces expertos en materia inmobiliaria, y otro grupo con abogados y jueces expertos en materia civil y comercial. Luego de respondidas estas preguntas en un cuestionario, se compararán las respuestas, analizando su clasificación y debida conclusión, y aportando recomendaciones.

El grupo focal es el mejor utensilio cuando se trata de encuestar un grupo específico, en este caso, abogados, jueces y jurisconsultos, expertos en derecho civil e inmobiliario, y comercial.

Será explicado el universo y la muestra, su relación, su integración y desarrollo en esta investigación. El universo serán los dos grupos focales; las muestras, los cuestionarios y sus preguntas.

El procedimiento para recolectar datos, aparte del convencional, será ensartado en el mismo eje temático. Se llevará a cabo un riguroso método para el análisis y organización de estos datos, para revestirlos de validez y confiabilidad.

En el **capítulo IV** serán presentados los resultados, de manera particular, pregunta por pregunta, basados en los objetivos trazados y tomando en cuenta los indicadores.

La primera pregunta pretende comprobar el nivel de conocimiento de la figura jurídica como tal, qué tan capaces se sienten los jueces para juzgar un “saneamiento por evicción”, y qué tan capaces se sienten los abogados especialistas en legislación de tierras, para llevar a los tribunales un caso de evicción, debidamente saneado: **¿Qué entiende usted por saneamiento por evicción?**

Esta pregunta arrojó pocas respuestas, ya que el conocimiento de esta figura jurídica es prácticamente nulo en la gran mayoría de nuestros abogados y jueces, y no saben que existe una subsunción entre el saneamiento y la evicción.

Confunden el saneamiento convencional de la ley de tierras No. 108-05 de Registro Inmobiliario, con la evicción que se encuentra en el articulado del Código

Civil Dominicano, y a su vez, no saben que el “Saneamiento por Evicción” es una figura que nació de la hibridación de ambas.

La segunda pregunta es mucho más técnica: **Fruto de la participación de las partes en un “saneamiento por evicción”, ¿qué penalizaciones impone el sistema inmobiliario dominicano, de acuerdo a la legislación vigente? Y, ¿cuándo finiquita o finaliza en los tribunales?**

En esta pregunta hay mucho más conocimiento que en la anterior, una gran parte conoce de que no hay penalización pero sí hay imputabilidad, que puede degenerar en demandas en daños y perjuicios, condenándose al vencido a la devolución de la cosa y pago de indemnizaciones. Esta pregunta deja más satisfecha la expectativa del cuestionario.

La tercera pregunta: **¿Cuáles diferencias existen entre el saneamiento inmobiliario y el “saneamiento por evicción”?**, es un apéndice de la primera, a modo de termómetro, para saber si están claras las diferencias entre una figura y la que se asocia a la conexidad existente entre ambas. También aquí existe una confusión entre ambos tipos de saneamiento, entre el convencional y el de una evicción.

La cuarta pregunta: **¿Cuándo se produce la evicción de un acto de compraventa y se ordena el saneamiento del acto jurídico que lo provocó?**

Ésta fue una pregunta técnica, y la gran mayoría demostró que entiende claramente la figura jurídica de la evicción, no así, cuando se funden en una sola figura, pero fue contestada muy acertadamente en la mayor parte.

Las siguientes preguntas fueron formuladas con fines de estar seguros de que los abogados en ejercicio, y jueces, manejan con precisión los procedimientos que se realizan dentro de un proceso de “saneamiento por evicción”, cosa que lamentablemente no fue así, algunos creen que termina con una forma, y un pequeño grupo sabe que termina con la devolución de la cosa, o con una sentencia irrevocablemente juzgada. La mayoría no sabe la diferencia entre una cosa irrevocable y definitivamente juzgada.

Otra pregunta fue formulada con la intención de saber si conocen los vicios redhibidos, el carácter legal, que tiene la cosa redhibida, que sólo sucede cuando la evicción no es salvable y hay que rescindir el contrato, e indemnizar.

Y por último, se trató el tema nodal de esta investigación: la competencia del “Saneamiento por Evicción”, donde la mayoría está de acuerdo en que donde empiece, debe acabar, pero la mayor parte considera que la evicción pertenece al Derecho Civil. Como el saneamiento se produce sobre una cosa (*in rem*), que es un inmueble, debería entonces ventilarse en los tribunales de jurisdicción original, por lo antes dicho y sobre todo por aquello de la competencia atributiva implícita de orden público.

Ya para terminar este compendio de todos los capítulos, se procederá a interpretar las variables de nuestra tabla de operacionalización, naturalmente, se hará un análisis de todas y cada una. Esto pertenece al **capítulo V**, nuestras variables son: la competencia, la jurisdicción, conflicto de competencia, proceso de desalojo, y “saneamiento por evicción”:

Competencia: Es la atribución jurídica otorgada a ciertos órganos especiales del Poder Judicial, de una cantidad de jurisdicción, respecto a determinadas pretensiones procesales, con preferencia a los demás órganos de su clase.

Jurisdicción: Es el poder o autoridad para juzgar y aplicar las leyes, ámbito o territorio en el que se ejerce esa autoridad.

Conflicto: Es cuando se produce una situación que implica un problema, una dificultad, y puede suscitar posteriores enfrentamientos, cuyos intereses y valores conservan posiciones absolutamente disímiles y contrapuestas.

Proceso de desalojo: Es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble, por sentencia firme de la autoridad judicial, en contra del poseedor precario, como procedimiento de la enajenación forzosa de un bien inmueble. **“Saneamiento por evicción”:** Condición jurídica en la que el comprador es desposeído de la cosa adquirida a favor de un tercero, por el hecho de que el tercero tiene un derecho resguardado emitido con anterioridad a la fecha de la compra, y representado en una sentencia firme, obligando a indemnizar al comprador cuando se produzca la declaratoria de inmueble evicto.

CONCLUSIONES

OBJETIVO No. 1: Identificar los procedimientos, y la competencia idónea en un “Saneamiento por Evicción” a través de la Jurisdicción Inmobiliaria y por ante los Tribunales Superiores de Tierras.

Los procedimientos usados hasta ahora, todos recaen en las cámaras civiles y comerciales, que son consideradas tribunales de primera instancia, pero, como se ha dicho, esto ha sido así por desconocimiento e ignorancia por parte del conglomerado de consumidores de justicia en la República Dominicana.

Es saludable aclarar, que los procedimientos a usar en caso de que la evicción se ventilase en el Tribunal de Tierras (y se trate de un terreno registrado) en la jurisdicción inmobiliaria, dan varias ventajas a dicha competencia, que son las siguientes:

1. En la jurisdicción inmobiliaria no existe el “*avenir*”.
2. En la jurisdicción inmobiliaria no existe el defecto

Sin embargo, si se hace como tradicionalmente se ha venido haciendo, en materia civil, los procedimientos son más complicados.

En cuanto a la competencia idónea, los investigadores concluyeron que, basándose en los artículos 3,10 y 29 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, para toda litis que necesite finalizar, o se evacúe una sentencia de desalojo, sea por la razón que fuere, el tribunal competente idóneo, es el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria (competencia atributiva implícita de orden público). En dicha conclusión se ha tomado en cuenta, el artículo 51 de la Constitución Dominicana del 2010, donde el derecho a la propiedad es un derecho fundamental, que el Estado Dominicano le debe garantizar al propietario.

OBJETIVO No. 2: Determinar el conflicto de competencia atributiva implícita, de orden público, en el procedimiento de Saneamiento por Evicción, en la Legislación Dominicana.

En este punto no se toman en cuenta los artículos 3 y 29 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, que hablan sobre la competencia atributiva, que reza: “*todo lo relativo a los derechos inmobiliarios y su registro es competencia de la jurisdicción inmobiliaria*”, y se explica cómo debe hacerse el apoderamiento directo por parte del

interesado, y de acuerdo a su de delimitación territorial (artículo 10 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario).

Pero siendo más atributivo todavía, el artículo No. 29 de dicha ley, se entroniza cuando específicamente habla del comienzo de la litis, que haciendo una abstracción a este postulado, sería el saneamiento de la evicción. Todo esto está supeditado a que, cualquier cosa que se necesitare en una litis de “saneamiento por evicción”, hará uso del Derecho Común como Derecho Supletorio.

OBJETIVO No. 3: Identificar el Proceso de Saneamiento por Evicción por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, y Cámaras Civiles y Comerciales:

Los investigadores concluyen que el “saneamiento por evicción” se termina o finiquita, cuando se produce un acuerdo amigable entre el vendedor y el garantido, que se presupone es el resultado de una de todas las variables establecidas en el código (restitución del precio, indemnización por daños y perjuicios, acción redhibitoria, u otra que naciere de un acuerdo entre las partes, o en su defecto, cuando se condena el inmueble evicto), y se hace uso del interdicto posesorio y se pronuncia una sentencia irrevocable para ser debidamente juzgada.

Se da por terminado el “saneamiento por evicción” cuando cesan las perturbaciones por parte del tercer adquirente en contra del vendedor, y se evacúa una sentencia definitiva declarando un propietario definitivo sobre la cosa vendida.

OBJETIVO No. 4: Identificar la competencia y jurisdicción idóneas cuando se presenta un saneamiento por evicción, que se inicie en el tribunal de jurisdicción inmobiliario, con un proceso de desalojo.

OBJETIVO GENERAL: Definirel “Saneamiento por Evicción” en la legislación inmobiliaria dominicana.

Los investigadores concluyeron que se entiende por “Saneamiento por Evicción” en la legislación inmobiliaria dominicana, para fines jurisprudenciales, no existe. Luego de visitar diferentes jurisdicciones originales del Distrito Judicial Norte, incluyendo la Corte Superior del Tribunal de Tierras de Santiago, no se encontró una sola sentencia en materia de “saneamiento por evicción”.

Con esto se quiere decir, que el actual postulado de que la competencia atributiva implícita de orden público, no está bien enfocada, porque, cuando existe un caso de evicción, comienza a desarrollarse dicha litis en las cámaras civiles y comerciales en primer grado, por la errónea interpretación de que la evicción es una figura netamente civil, no tomándose en cuenta que, muy probablemente, dicho caso por evicción, para poder ser saneado, puede terminar con el inicio del desalojo del comprador por parte del eviccionante, o, por el contrario, el eviccionante, quiera ejercer la fuerza pública sobre el eviccionado.

El objetivo general de esta investigación era “El Saneamiento por Evicción en República Dominicana, competencia y jurisdicción idóneas en el período entre 1960 y 2016”.

Se pudo determinar que la figura “saneamiento por evicción” es sumamente desconocida, aparentemente, porque es compuesta (saneamiento + evicción).

Se comprobó que existe el saneamiento en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, pero éste es un saneamiento inmobiliario convencional, y no el mismo que se debe llevar a cabo en el caso de la evicción, que pertenece al Código Civil Dominicano, en sus artículos 1626 hasta el 1649.

La competencia atributiva implícita de orden público, la encontramos en los artículos 3, 10 y 29 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, que rezan: *que todo lo que tenga que ver con derechos de propiedad e inmuebles, debe ser ventilado en los tribunales de jurisdicción inmobiliaria.*

La evicción es una figura civil y comercial, pero su saneamiento tiene un protocolo especial, que debe ser competencia y jurisdicción de los tribunales de tierras.

El objetivo general, es lograr definir y conocer el saneamiento por evicción, demostrar que la competencia idónea es la jurisdicción inmobiliaria, por aquello de que, *el juez de la acción es el juez de la excepción; el juez de lo principal es el juez de lo accesorio.*

Un verdadero saneamiento en materia de evicción, debe comenzar con la solicitud del desalojo del eviccionado, para que culmine con un verdadero saneamiento, en provecho del verdadero propietario.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

*Albaladejo, M. (1984). Curso de Derecho Civil Español. Derecho de obligaciones. Tercera edición. Barcelona, España.

*Artículo 3 del decreto 624-12, Presidencia de la República.

*Bunge, M. (1969).

*Código Civil Dominicano.

*Código de Comercio de la República Dominicana.

*Código Penal Dominicano (2015).

*Código Procesal Penal Dominicano (Ley No. 76-02).

*Constitución de la Republica Dominicana de 2010. Asamblea Nacional de la República Dominicana.

*Curso Elemental de Derecho Civil por Ambrosio Colin y Henri Capitant, Tomo IV, Reus, SA, Madrid. Pág 202 – 222.

*Curso Elemental de Derecho Civil, por: Ambrosio Colín y Henri Capitant, pág. 218

*Delgado, T. y Carballo, L.

*Delgado Vergara, Teresa y Carballo Durán, Lizette. Ob. Cit., p.193)

*Diccionario de la Real Academia Española.

*Diccionario Hispanoamericano de Derecho (Tomo 2). Colombia: Latino Editores.

*Diccionario Jurídico (2006). 4ta Edición. Florida: Valleta Ediciones. Recuperado de:info@valletaediciones.com, el 23-11-2015.

*Efi de Gortari (1980).

*Enciclopedia Jurídica Edición 2014.

*Espín, D. (1975). Manual de Derecho Civil Español. Volumen III. Obligaciones y contratos. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.

*Galiano, G. (CV), grisel@derecho.unica.cu, Universidad de Ciego de Ávila.

*Grisel Galeano Maritán, Universidad de Ciego de Ávila, Cuba, grisel@derecho.unica.cu

- *Hernández, C., Fernández, B. (2002). Metodología de la Investigación. México: Mc Graw-Hill.
- *Lieber, H., Mazeaud, H., L. et J. (1974). Lecciones de Derecho Civil, Parte Tercera, Vol. III. Los Principales Contratos. Buenos Aires, Argentina: EJEA.
- *Ley No. 108-05 de Registro de Inmuebles. 2 de abril 2005, Gaceta Oficial No. 10316. Santo Domingo.
- *Mayntz et al., (1976:133) citados por Díaz de Rada (2001:13),
- *Ministerio de la Presidencia – minpre@presidencia.gob.do.
- *Mucius Scaevola (Código civil comentado, tomo XXIII, pág. 676)
- *Oviedo, J. Universidad de La Sabana, Bogotá, Colombia.
- *Postic y de Ketele (2000).
- *Proyecto de Investigación “La Garantía por Vicios Ocultos en La Compraventa” (2013), auspiciado por la Universidad de la Sabana (Colombia).
- *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile No. 43 (dic. 2014).
- *Ruiz tejada, M. R., “Estudios sobre la Propiedad Inmobiliaria de la República Dominicana”; Ciprián, R. “Tratado de Derecho Inmobiliario”.
- *Roberto Rojas Crotte, Doctor en Educación por la Universidad La Salle México, correo electrónico; irojasc@uaemex.mx, en un artículo titulado “Elementos para el Dueño de Técnicas de Investigación; Una Propuesta de Definiciones y Procedimientos en la Investigación Científica”.
- *Rojas Soriano, (1996: 197)
- *Rojas Soriano (2006:107)
- *Sabino (2000). Los momentos de la Investigación según Sabino.
- *Sabino (1992; 116)
- *Sabino (1992:90)
- *SECCIÓN 3a De la Garantía. Art. 1625 del C.C.D.
- *Váquer, A. Marco General del Nuevo Derecho de Contratos. España: Bosch.

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

