

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL CONTEMPORÁNEOS**

**PROCEDIMIENTO DE EMBARGO INMOBILIARIO ORDINARIO, A PARTIR DE LA
FIJACIÓN DEL PRECIO DE VENTA, EN LA PRIMERA SALA DE LA CÁMARA
CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO
JUDICIAL DE SANTIAGO, EN EL PERIODO 2014-2015**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR
POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL CONTEMPORÁNEOS

POR

FRANCISCO ALEJANDRO MORROBEL TAVÁREZ

MIGUEL AUGUSTO NUÑEZ ESTÉVEZ

FAUSTO ANTONIO LÓPEZ CONCEPCIÓN

ASESORES:

DRA. YANET JIMINIÁN

HENRY ALMÁNZAR

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
ABRIL, 2015

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I . INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	7
1.3 Formulación del Problema	11
1.3.1 Sistematización del Problema	11
1.4 Objetivos de la Investigación	12
1.4.1 Objetivo General de la Investigación	12
1.4.2 Objetivos Específicos	12
1.5 Justificación	13
1.6 Delimitación	14
1.7 Limitaciones	14
CAPÍTULO II. MARCO CONTEXTUAL Y TEÓRICO	
2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	16
2.1.1 Antecedentes Históricos	16
2.1.2 Aspectos Geográficos y Económicos	28
2.1.3 Aspectos Culturales	31
2.2 Aspectos Específicos de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago	32
2.2.1 Descripción de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago	32
2.3 Aspectos Generales sobre el Embargo Inmobiliario	34
2.3.1 Concepto de Embargo Inmobiliario	38
2.3.2 Importancia	40
2.3.3 Procedimiento	41
2.3.4 Plazos Legales y Esquema Procedimental del Embargo Inmobiliario Ordinario	42
2.3.5 Finalidad	45
2.4 Incidentes en el Embargo Inmobiliario	45
2.4.1 Clasificación de los Incidentes	48
2.4.1.1 Acumulación de Embargos	48
2.4.1.2 La Subrogación	50
2.4.1.3 Radiación del Embargo	52
2.4.1.4 La Demanda en Distracción	53
2.4.1.5 Demanda en Nulidad	53
2.4.1.6 La Falsa Subasta	56
2.4.1.7 Conversión de Venta Voluntaria	57

2.4.1.8 La Puja Ulterior	59
2.5 Fijación del Precio de Venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario	61

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	65
3.1.1 Diseño	65
3.1.2 Tipo de Investigación	66
3.1.3 Método	67
3.2 Técnicas e Instrumentos	67
3.3 Población y Muestra	68
3.4 Procedimiento para Recolección de Datos	70
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos	71
3.6 Confiabilidad y Validez	72

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultados de la Encuesta Realizada a los Abogados	74
4.2 Resultados de la Entrevista Realizada al Juez	91

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de los Resultados	94
--------------------------------	----

CONCLUSIONES	102
RECOMENDACIONES	108
BIBLIOGRAFÍA	110
APÉNDICES	114

COMPENDIO

La presente investigación busca analizar el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, a partir de la fijación del precio de venta, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

El embargo inmobiliario es una vía de ejecución forzosa por la cual un acreedor pone en manos de la justicia uno o varios inmuebles de su deudor, para provocar su venta judicial a fin de que se le pague en base a su precio, en la legislación Dominicana, dicho procedimiento de ejecución forzosa está regido por los artículos 2204 al 2218 del Código Civil Dominicano y 673 al 743 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

Los embargos, están contenidos dentro del concepto de las vías de ejecución que abarca un universo mayor, ya que este último engloba toda acción o procedimiento cuyo fin es ejecutar una sentencia u obligación. En ese sentido, Vías de Ejecución es un género que envuelve la especie de Embargos, por lo que se puede decir, que si bien todo embargo es una vía de ejecución, no toda vía de ejecución es un embargo.

En tal virtud el procedimiento de embargo inmobiliario es entre todos los procesos de este género, el más costoso, lento y complicado, característica adquiridas no solo, por las concepciones de la época en que fue reglamentado, sino además por la naturaleza misma de los inmuebles, los cuales tiene por objeto y la complejidad de las situaciones que se suscitan durante el mismo.

En ese sentido, en la práctica jurídica y específicamente en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, existe la difícil situación de que como el persigiente del embargo inmobiliario tiene el monopolio de la ejecución y en consecuencia la facultad de fijar el precio de venta a su soberana apreciación, es decir, a su cuenta y riesgo, sin que nadie pueda objetar dicho precio; a veces dicho precio de venta es fijado sin tomar en consideración a los demás acreedores hipotecarios, inclusive acreedores en un

rango superior y con preferencia de cobro respecto del propio persigiente de la ejecución, quienes de conformidad con la ley que regula la materia deben ser desinteresados previamente con el pago obtenido en la venta en pública subasta que ha de sobrevenir.

A la luz del artículo 691 del Código de Procedimiento Civil Dominicano en el pliego de cargas cláusulas y condiciones redactado por el persigiente para llegar a la venta en pública subasta, se debe indicar el precio de venta que se le ha fijado al inmueble objeto de la persecución inmobiliaria, como consecuencia del embargo, el cual deberá contener entre otras cosas la relación de los acreedores que hubieren inscritos sobre el inmueble embargado, o mención de que no existen inscripciones, la certificación indicativa de las cargas y gravámenes la cual determina y comprueba la veracidad y el rango de la relación de inscripciones, cuya omisión esta sancionada con la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario.

Cabe resaltar que son parte del procedimiento de embargo inmobiliario, el persigiente, el embargado y todos los acreedores inscritos en el inmueble, en ese sentido en la actualidad se percibe con facilidad, que la fijación del precio de venta en el embargo inmobiliario constituye un punto de controversia entre las partes del embargo, en ese sentido para el persigiente quien tiene la facultad de fijar dicho precio de conformidad con la Ley, a su soberana apreciación y por su cuenta y riesgo, es motivo de múltiples y sucesivos incidentes que retardan la venta en pública subasta que persigue, para el embargado da lugar a múltiples inconformidades tendentes a anular o suspender la adjudicación y para los acreedores inscritos en el inmueble constituye un verdadero motivo para incorporarse en el procedimiento de embargo y hacer los reparos de conformidad con el rango de su hipoteca.

Como se observa, en materia de embargo inmobiliario no necesariamente quien inicia las persecuciones, es un acreedor en primer rango, en razón de que la ley faculta a cualquier acreedor inscrito y provisto de un título ejecutorio a que haga uso de dicho procedimiento de ejecución forzosa, de ahí precisamente es que surge la dificultad objeto de esta investigación, en razón de que cuando un acreedor en rango inferior inicia un procedimiento de embargo y fija el precio de venta, sin tomar en consideración a los acreedores en rango inferiores,

independientemente de que del producto de la venta se deba desinteresar primero a los acreedores de acuerdo a su rango, se produce una lesión al derecho de preferencia de ese acreedor y se contrapone a los principios de seguridad jurídica, utilidad de la ley y razonabilidad.

Cabe destacar que las hipotecas adquieren rango a partir de su inscripción en el registro de título o en la conservaduría de hipotecas, según sea un inmueble registrado o sin registrar, sin embargo, sin justificación alguna aunque el legislador reconoce la preferencia para cobrar del producido de la venta en virtud del orden y rango de las inscripciones, en modo alguno se admite que ese acreedor pueda modificar el precio de venta fijado en el embargo inmobiliario, pues esta facultad de dirigir el proceso y fijar el precio de venta, es atribución exclusiva del persigiente.

En ese sentido el privilegio otorgado por la ley al persigiente, para fijar el precio de venta en el procedimiento de embargo inmobiliario, es contrario al principio de que las hipotecas adquieren rango a partir del momento de su inscripción en el Registro de Títulos correspondiente, en razón de que los rangos y prelación respecto a cualesquiera otras hipotecas que se registren en orden inferior, de acuerdo a las fechas de las inscripciones, no se le imponen al persigiente al momento de fijar el precio venta, sino que se le impone solo para cobrar de acuerdo al procedimiento de distribución, en tal sentido se puede dar la situación de que un acreedor en rango superior, resulte sensiblemente afectado, sobre todo cuando con una fijación de precio demasiado pírrica, afectando así sus intereses. Trayendo como efecto, que si hay otros acreedores inscritos y la fijación del precio no abarca la acreencia de estos, pues no puede variar el precio ya fijado.

En el estado actual de la legislación dominicana, al no existir una disposición legal o un criterio jurisprudencial moderno que garantice el derecho de los demás acreedores, como antes se ha referido, resulta que la fijación del precio de venta en el embargo inmobiliario como atribución exclusiva del persigiente, en ocasiones perjudica los intereses de los demás acreedores inscritos en el inmueble objeto de embargo, quienes en un momento dado al ver afectados sus

derechos reales inmobiliarios, requieren de una intervención judicial para que se le reconozca como acreedores inscritos en el procedimiento de embargo Inmobiliario de que se trate, para posteriormente cobrar conforme sea el rango de su acreencia, en tal sentido de seguir esta situación se afectaría el constitucional derecho de preferencia del cual es titular un acreedor en un rango superior al del propio persigiente del embargo inmobiliario.

Una situación que se presenta, es que por ser el embargo inmobiliario una materia muy amplia y especial, se evidencia cierto nivel de desconocimiento en muchos actores judiciales sobre ciertas formalidades establecidas para la fijación del precio de venta en el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, así como de los incidentes que pueden ser presentados.

El objetivo general de la presente investigación consiste en: Analizar el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, a partir fijación del precio de venta, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015.

Los objetivos específicos son:

- 1 Determinar la cantidad de reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015.
- 2 Verificar las situaciones que se dan en el procedimiento establecido para la Fijación del Precio de Venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.
- 3 Determinar los efectos jurídicos que surte la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

- 4 Valorar el nivel de conocimiento que tienen los actores judiciales sobre las formalidades establecidas para la Fijación del Precio de Venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.
- 5 Determinar el procedimiento que debe agotarse para la fijación del precio de venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

La investigación se realizó en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

En el marco teórico se analiza todo lo concerniente al embargo inmobiliario a partir de la fijación del precio de venta.

En embargo inmobiliario, es el procedimiento en virtud del cual él o los acreedores indisponen uno o varios inmuebles propiedad de su deudor, previamente enajenados a su favor por medio de hipotecas o contratos similares.

Pérez, E. (2012, p. 22) define el embargo inmobiliario como “un embargo practicado por un acreedor, provisto de un título ejecutivo, sobre un bien inmueble de su deudor o también puede ser perseguido contra un tercero detentador, cuando el acreedor goza de una hipoteca o de un privilegio.”

Todo procedimiento de embargo inmobiliario ordinario debe ser precedido por el preliminar obligatorio que inicia con un mandamiento de pago en un plazo de treinta días francos para hacer efectivo el pago de la deuda, a partir de cuyo momento, si no es efectuado el pago, se procede entonces con el proceso verbal de embargo inmobiliario, de conformidad con las disposiciones de los artículos 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Posteriormente se debe proceder a denunciarle al embargado, el acta de embargo que ha sido practicado al inmueble objeto de la persecución inmobiliaria y se inscribe dicho embargo en el registro de títulos o en la conservaduría de hipoteca según sea inmueble registrado o sin registrar, respectivamente.

Una vez inscrito el embargo, se procede a depositar el pliego de condiciones que deberá contener la certificación indicativa de las cargas y gravámenes expedida por el registro de títulos o la conservaduría de hipotecas, en la cual se hará constar el embargo practicado por el persiguiendo, la relación de inscripciones que tiene el inmueble y el rango de esas inscripciones, acto seguido se solicitará fijación de audiencia para conocer de la lectura del pliego de condiciones.

En la audiencia de lectura de pliego de condiciones, se libran acta de que no se han hecho reparos ni observaciones al pliego de condiciones, posteriormente se procede a fijar la fecha de la audiencia de adjudicación, a partir de cuyo momento se debe preparar la publicación en el periódico de la localidad del inmueble o de circulación nacional y posteriormente se fija el edicto en la puerta del tribunal que ha de conocer la venta, en la cual se anuncia el día y hora en que se conocerá la venta en pública subasta, finalmente si hubiere lugar, dentro del plazo de la octava franca de los días posteriores a la adjudicación, se conoce la puja ulterior.

El diseño de esta investigación es no experimental bajo un enfoque cuantitativo. El tipo de investigación es documental, de campo y descriptiva. El método utilizado fue el deductivo, pues se parte de teorías generales, para arribar a conclusiones particulares.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según los datos facilitados por la Secretaría del Tribunal han sido 6 la cantidad de reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y

Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015.

En este sentido, el 67% de los abogados ha llevado casos de Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el Periodo 2014-2015, mientras que el 33% dice que no. De aquellos que si han participado en dicho proceso, el 100% expresa que han sido de 1 a 5 los procesos en los cuales se ha presentado reparos a la fijación del precio de venta.

El 100% de los abogados expresa que han sido de 1 a 5 los reparos admitidos de los que ha incoado. El 80% de los abogados expresa que ha sido de 1 a 5 la cantidad de casos en los que ha presentado reparos a la fijación del precio de venta que han sido desestimadas sus solicitudes, mientras que el 20% dice que ninguna.

Según los datos facilitados por la Secretaría del Tribunal han sido 6 la cantidad de reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015.

Para el 59% de los abogados el precio fijado a un monto inferior es la principal situación que se ha dado en el procedimiento para la Fijación del Precio de Venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, mientras que el 41% dice que ha sido que no se tome en cuenta a los acreedores inscritos.

Según considera el Juez, el precio de venta fijado por un monto inferior de la deuda y que no se tome en cuenta a los acreedores inscritos son las situaciones más comunes que dan en el procedimiento para la Fijación del Precio de Venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

En cuanto a los efectos jurídicos que surte la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, el Juez y el 40% de los abogados dicen que el principal de los efectos positivos es que coloca a los acreedores inscritos en posición de intervenir y prepara la fase de venta o adjudicación, mientras que un 32% dice que es que reivindica el patrimonio de persigiente.

Así mismo, los efectos negativos según el juez y el 58% de los abogados, son: afecta a los acreedores inscritos al no poder variar el precio de venta, derecho exclusivo del persigiente fijar el precio y lesiona al embargado si se fija el precio por un monto inferior al valor real del inmueble.

El Juez evalúa como bajo el nivel de conocimiento que tienen los actores judiciales sobre las formalidades establecidas para la Fijación del Precio de Venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, ya que muchos abogados no conocen el contenido del artículo 691 de Código Procesal Civil sobre la prohibición de modificar el precio fijado por el persigiente.

Al evaluar las respuestas de los abogados, se infiere que los mismos conocen el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, el texto legal donde está establecido y sus plazos, sin embargo muestran cierto desconocimiento sobre el manejo del mismo a partir de la fijación del precio de venta.

CONCLUSIONES

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

Con relación al objetivo específico No. 1. **Determinar la cantidad de reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015.**, se concluye lo siguiente:

Según los datos facilitados por la Secretaría del Tribunal han sido 6 la cantidad de reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015.

En este sentido, el 67% de los abogados ha llevado casos de Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el Periodo 2014-2015, mientras que el 33% dice que no. De aquellos que si han participado en dicho proceso, el 100% expresa que han sido de 1 a 5 los procesos en los cuales se ha presentado reparos a la fijación del precio de venta.

El 100% de los abogados expresa que han sido de 1 a 5 los reparos admitidos de los que ha incoado. El 80% de los abogados expresa que ha sido de 1 a 5 la cantidad de casos en los que ha presentado reparos a la fijación del precio de venta que han sido desestimadas sus solicitudes, mientras que el 20% dice que ninguna.

Según el conocimiento del Juez han sido 6 los reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el período 2014-2015.

De lo anterior, se puede inferir que en el periodo analizado, es decir, 2014-2015, han sido frecuente los reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

Con relación al objetivo específico No. 2: **Verificar las situaciones que se dan en el procedimiento establecido para la Fijación del Precio de Venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido según el 59% de los abogados el precio fijado a un monto inferior es la principal situación que se han dado en el procedimiento para la Fijación del Precio de Venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, mientras que el 41% dice que ha sido que no se tome en cuenta a los acreedores inscritos.

Según considera el Juez, el precio fijado a un monto inferior y que no se tome en cuenta a los acreedores inscritos son las situaciones más comunes que dan en el procedimiento para la Fijación del Precio de Venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

De lo anterior se expresa que las situaciones que se dan en el procedimiento establecido para la Fijación del Precio de Venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, son: que el precio fijado a un monto inferior y que no se tome en cuenta a los acreedores inscritos.

Con relación al objetivo específico No. 3. **Determinar los efectos jurídicos que surte la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En cuanto a los efectos jurídicos que surte la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, el Juez y el 40% de los abogados dicen que el principal de los efectos positivos es que coloca a los acreedores inscritos en posición de intervenir y prepara la fase de venta o adjudicación, mientras que un 32% dice que es que reivindica el patrimonio de persigiente

Así mismo, según el juez y el 58% de los abogados, los efectos negativos que surte la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, son: afecta a los acreedores inscritos al no poder variar el precio de venta, derecho exclusivo del persigiente fijar el precio y lesiona al embargado si se fija el precio por menos de lo real.

Con relación al objetivo específico No. 4: **Verificar el nivel de conocimiento que tienen los actores judiciales sobre las formalidades establecidas para la Fijación del Precio de Venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

El Juez evalúa como bajo el nivel de conocimiento que tienen los actores judiciales sobre las formalidades establecidas para la Fijación del Precio de Venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, ya que muchos abogados no conocen el contenido del artículo 691 de Código Procesal Civil sobre la prohibición de modificar el precio fijado por el persigiente. Al evaluar las respuestas de los abogados, se infiere que los mismos conocen el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario y en un 100% el texto legal donde está establecido y sus plazos, sin embargo muestra cierto desconocimiento sobre el manejo del mismo a partir de la fijación del precio de venta.

Con relación al objetivo específico No. 5. **Determinar el procedimiento que debe agotarse para la fijación del precio de venta en el Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, para el 75% de los abogados encuestados es dentro de los 20 días de la inscripción del embargo el plazo para la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, mientras que el 25% dice que es dentro de los 10 días de la inscripción del embargo. Asimismo para el 81% siempre se cumple el plazo para la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, mientras que el 19% dice que a veces. Para el Juez se cumple siempre con el plazo para la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario.

Según los datos anteriores es alto nivel de cumplimiento del plazo establecido para la fijación del precio de venta en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Ordinario, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

Con relación al objetivo general: **Analizar el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, a partir de la fijación del precio de venta, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015**, se concluye lo siguiente:

Al analizar los datos arrojados por la investigación, se infiere que el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, a partir de la fijación del precio de venta, en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en el periodo 2014-2015, ha seguido los lineamientos establecidos en el contenido del artículo 691 de Código de Procedimiento Civil Dominicano, el cual reza de manera siguiente: "...Ninguna oposición se podrá hacer, sin embargo, sobre el precio que ofreciere el persigiente".... en este sentido el persigiente que ha iniciado el procedimiento de embargo inmobiliario, tiene el monopolio de la ejecución sin que nadie pueda objetar dicho precio; lo que trae como consecuencia efectos negativos, ya que cuando hay varios acreedores inscritos en un rango superior y con preferencia de cobro respecto del propio persigiente y es fijado el precio sin tomar en consideración su acreencia.

Aunque los resultados de la investigación dan cuenta de que la fijación del precio de venta trae efectos positivos, ya que el 40% de los abogados dicen que coloca a los acreedores inscritos en posición de intervenir y prepara la fase de venta o adjudicación. Sin embargo, cuando hay varios acreedores y no se ha realizado una fijación de precio que cubra las acreencias de todos, trae consigo efectos negativos, que según el juez y el 58% de los abogados, son: afecta a los acreedores inscritos al no poder variar el precio de venta, derecho exclusivo del persigiente fijar el precio y lesiona al embargado si se fija el precio por menos de lo real.

La investigación ha arrojado que los reparos al pliego de condiciones han tenido incidencia, ya que en dicho periodo han sido 6 la cantidad de reparos que se han presentado a partir de la fijación del precio de venta, en embargo inmobiliario ordinario en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, sobre todo por haberse el precio fijado a un monto inferior y no haberse tomado en cuenta a los acreedores inscritos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cabanella, G. (2003). *Diccionario Jurídico Elemental*. Vigésima Edición. Buenos Aires, República de Argentina: Heliasta.
- Campillo Pérez, J. (1989). *Primer Santiago de América*. Santiago de los Caballeros: PUCMM.
- Capitant, H. (1972). *Vocabulario Jurídico*. Cuarta Edición. Buenos Aires, República de Argentina: De Palma.
- Díaz, J. y Rojas, T. (2007). *Los Embargos a la Luz de la Ley 6186 de Fomento Agrícola, llevada a cabo en la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, periodo 2006-2007*. Santiago de los Caballeros: UAPA.
- Dobal, C. (1977). *Antigüedades, arte y tradición en Santiago*. Santiago de los Caballeros: PUCMM.
- Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana*, Tomo 4, (2003). Santo Domingo, República Dominicana: Taller.
- Estrella, F. y Herra, R. (2013). *Aplicación del embargo inmobiliario en la hipoteca convencional de los particulares en virtud de la ley 189-11 sobre fideicomiso en la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, periodo 2012-2013*. Santiago de los Caballeros: UAPA.
- Francisco, R. y Pérez, R. (2013). *Los incidentes en los Embargos Ejecutivos ante la Primera sala de la Cámara Civil del Juzgado Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata en el período enero 2012 marzo del 2013*. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Germán, M. (2002). *Las Vías de Ejecución en la República Dominicana*, Tomo II. Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: MARKA.

Grullón, J. (2013). *Prevalencia de las demandas en nulidad del Embargo Ejecutivo en la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Espaillat, durante el período 2012-2013*. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Hernández, C. (2011). Procedimiento de reclamo de un tercero de los bienes que han sido objeto de embargo ejecutivo en el Distrito Judicial de La Vega, periodo 2009 – marzo 2010. Santiago de los Caballeros: UTESA.

Hernández, F. (2002). *Metodología de la investigación en ciencias sociales*. Santo Domingo: Búho.

Hernández, R. Fernández Collado, L. y Baptista, L. (2003). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.

Pérez, A. (2004). *Procedimiento Civil, Tomo III, Quinta Edición*. Santo Domingo, República Dominicana: Amigo del Hogar.

Pérez, A. (2006). *Procedimiento Civil, Tomo II*. Santo Domingo, República Dominicana: Amigo del Hogar.

Pérez, E. (2012.). *Teoría de los Embargos en el derecho del Trabajo, tomo II*. Santo Domingo: Corripio.

República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Trajano Potentini.

República Dominicana. Congreso Nacional. (2008). *Ley número 498-08, sobre Arbitraje*. Moca. Provincia Espaillat, Dalís.

República Dominicana. Congreso Nacional. (1992). *Ley 11-92, para el cobro de impuestos directos aplicable a la dirección general de impuestos internos*.

República Dominicana. Congreso Nacional. *Ley 4453 de fecha 9 de mayo del año 1956*.

República Dominicana. Congreso Nacional. *Ley No.50-00 que modifica la Ley No.821 sobre Organización Judicial*.

Rodríguez, C., Estrella, J. y Almonte, B. (2012). *Suspensión de la venta en pública subasta de los bienes muebles que han sido objeto de un Embargo Ejecutivo, periodo septiembre-diciembre 2012*. Santiago de los Caballeros: UASD

Sosa, P., Solis, V y Guzmán, L (2014). *Factores que inciden en la Suspensión de la Venta en Pública Subasta de Bienes Muebles Embargados por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago en el Período Enero 2013 – Febrero 2014*. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Tavárez, F. (2002). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*. Volumen II y III, Cuarta Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Centenario.

Tavárez, M. (2013). *Nivel de aplicación de los incidentes en los embargos inmobiliarios en el Tribunal de Primera Instancia de la Cámara Civil del Distrito Judicial de Espaillat, durante el período enero 2012-enero 2013*. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Vincent, J. (1978). *Derecho civil*. Chile: Fondo

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

los Caballeros, 06 Días del mes de Mayo del año 2015----- --