

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA  
ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACION DE TIERRAS



INCIDENCIAS DEL REFERIMIENTO DENTRO O FUERA DE  
INSTANCIA A LA LUZ DE LA LEY 108-05 POR ANTE EL TRIBUNAL DE  
JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ESPAILLAT,  
REPUBLICA DOMINICANA ENERO-DICIEMBRE 2013.

INFORME FINAL DE INVESTIGACION PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL  
TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRAS

**PRESENTADO POR:**

EXPEDITO FRANCISCO DOMINGUEZ

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS**

**REPÚBLICA DOMINICANA**

***DICIEMBRE 2013***

# ÍNDICE GENERAL

|  | Pag.      |
|--|-----------|
| <b>DEDICATORIA</b>   | <b>I</b>  |
| <b>AGRADECIMIENTOS</b>   | <b>IV</b> |
| <b>COMPENDIO</b>   | <b>V</b>  |
| <br>   |           |
| <b>CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN</b>  |           |
| 1.1 Antecedentes de la Investigación                                   | 1         |
| 1.2 Planteamiento del Problema   | 6         |
| 1.3 Formulación del Problema   | 9         |
| 1.3.1 Sistematización del Problema                                     | 9         |
| 1.4 Objetivos General  | 10        |
| 1.4.1 Específicos  | 10        |
| 1.5 Justificación  | 11        |
| 1.6 Delimitación   | 13        |
| 1.7 Limitaciones   | 13        |
| <br>   |           |
| <b>CAPÍTULO II: MARCO TEORICO</b>                                      | <b>14</b> |
| 2.1 Generalidades de la Provincia Espaillat.                           | 14        |
| 2.1.1 Aspectos Geográficos   | 16        |
| 2.1.2 Aspectos Económicos.   | 16        |
| 2.1.3 Tribunal de Jurisdicción Original de Espaillat.                  | 17        |
| 2.2 Marco Conceptual   | 18        |
| 2.3 Antecedentes del Referimiento                                      | 19        |
| 2.4 Llegada del Referimiento a la República Dominicana                 | 20        |
| 2.5 El Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria                    | 21        |
| 2.6 Sustento Jurídico del Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria | 23        |
| 2.7 El Referimiento en Curso de Instancia.                             | 23        |
| 2.8 Diferente tipo de Referimiento el Derecho Común.                   | 25        |
| 2.9 Tipo de Referimiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria             | 25        |
| <br>   |           |
| <b>CAPITULO III: MARCO METODOLOGICO</b>                                | <b>28</b> |
| 3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método                             | 28        |
| 3.1.1 Diseño   | 28        |

|   |    |
|---|----|
| 3.1.2 Tipo de Investigación   | 29 |
| 3.1.3 Método  | 30 |
| 3.2 Técnicas e Instrumentos   | 30 |
| 3.3 Población y Muestra   | 31 |
| 3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos  | 32 |
| 3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos   | 33 |
| 3.6 Validez y Confiabilidad   | 34 |
| <br>  |    |
| <b>CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>  | 35 |
| 4.1 Presentación de los Resultados  | 35 |
| 4.2 Presentación de los Resultados de Cuestionario Aplicado a los<br>Abogados de la Provincia Españlat                            | 36 |
| 4.3 Presentación de los Resultados de Cuestionario Aplicado al<br>Juez de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Españlat | 45 |
| <br>  |    |
| <b>CAPÍTULO V: ANALISIS Y DISCUSION DE LOS RESULTADOS</b>   | 47 |
| 5.1 Discusión General de los Resultados por variables   | 47 |
| <b>CONCLUSIONES</b>   | 55 |
| <b>RECOMENDACIONES</b>  | 59 |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b>   | 60 |
| <b>APÉNDICES</b>  | 73 |
| <b>GLOSARIO</b>   |    |

## LISTA DE TABLAS

|  |    |
|--|----|
| TABLA No. 1  | 36 |
| ¿Cuál es la naturaleza del Procedimiento de Referimiento Ante la Jurisdicción Inmobiliaria a Partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05?   |    |
| TABLA No. 2  | 37 |
| ¿Cuáles son las Condiciones o Requisitos para el ejercicio del procedimiento de Referimiento en el Derecho Inmobiliario a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05.?   |    |
| TABLA No. 3  | 38 |
| ¿En qué Grado está regulada la competencia en la Jurisdicción Inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario Para cuando en el tribunal no se ha iniciado un proceso de litis y existe una turbación de parte de un co-propietario?  |    |
| TABLA No. 4  | 39 |
| ¿En qué Grado en que está regulada la competencia en la Jurisdicción Inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario cuando en el Tribunal se ha iniciado un proceso de litis y se hace necesaria la paralización de acciones que turban la propiedad por parte de una persona? |    |
| TABLA No. 5  | 40 |
| ¿Cuál es el Objeto del Referimiento en materia inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario?   |    |

TABLA No. 6 41

¿Cuál es el Efecto de la acción en Referimiento en materia inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario 108-05?

TABLA No. 7 42

¿En cuales Circunstancias se pueden proteger mediante El Referimiento la propiedad privada de una turbación manifiestamente ilícita a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05?

TABLA No. 8 44

¿Cuál es el Procesos en que procede el Referimiento en materia Inmobiliaria a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05?

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO No. 1 36

¿Cuál es la Naturaleza del Procedimiento de Referimiento Ante la Jurisdicción Inmobiliaria a Partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05?

GRÁFICO No. 2 37

¿Cuáles son las Condiciones o Requisitos para el ejercicio del procedimiento de Referimiento en el Derecho Inmobiliario a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05?

GRÁFICO No. 3 38

¿En qué Grado está regulada la competencia en la Jurisdicción Inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario Para cuando en el tribunal no se ha iniciado un proceso de litis y existe una turbación de parte de un co-propietario?

GRÁFICO No. 4 39

¿En qué Grado está regulada la competencia en la Jurisdicción Inmobiliario?

GRÁFICO No. 5 40

¿Cuál es El objeto del Referimiento en materia inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario?

GRÁFICO No. 6 41

¿Cuál es el efecto de la acción en Referimiento en materia inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario 108-05?

GRÁFICO No. 7

42

¿En que circunstancias se pueden proteger mediante El Referimiento la propiedad privada de una turbación manifiestamente ilícita a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05?

GRÁFICO No. 8

44

¿Cuál es el Procesos en que procede el Referimiento en materia Inmobiliaria a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05?

## COMPENDIO

El tema de investigación trata sobre las Incidencias del Referimiento dentro o fuera de instancia a la luz de la ley 108-05 por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, periodo enero-diciembre 2013. Esta investigación se realizará en la provincia Espaillat, y específicamente en el Tribunal de Jurisdicción Original. La provincia Espaillat se encuentra ubicada en la región Nort-Central (Cibao) del país y limita al Norte, con el océano Atlántico; al Sur, con la provincia de la Vega; al este con la Provincia de Hermanas Mirabal; y al Oeste, con las provincias de Santiago y Puerto Plata.

En el IX censo Nacional de población y vivienda del 2010 la Oficina Nacional de Estadística (ONE) reporta la Provincia Espaillat con 231,938 habitantes, entre estos los hombres tienen 118,554 y las mujeres 113,384. La densidad poblacional es de 279 habitantes por km<sup>2</sup> aproximadamente. Limita al norte con el Océano Atlántico y la provincia de Puerto Plata; al Sur con la provincia de La Vega; al este con las provincias de Hermanas Mirabal y María Trinidad Sánchez; y al oeste, con las provincias de Santiago y Puerto Plata.

La actividad económica de la Provincia Espaillat tiene como eje central la agricultura, y otros renglones de importancia son la ganadería, la industria y el comercio en general. El Cacao y café que se cultiva en gran cantidad en la parte alta de la provincia, son los cultivos de mayor importancia y sostén de la economía nacional recaudadora de divisas.

La propiedad inmobiliaria ha sido objeto de una atención especial en nuestra historia legislativa. Logrando un desarrollo paulatino que está dando frutos con la implementación de la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, y su reglamento de aplicación, la cual se robusteció con la entrada en vigencia de la constitución política del 2010 la cual plantea el derecho de propiedad como derecho fundamental.

Una de las innovaciones que ha traído la nueva legislación inmobiliaria, es la figura del Referimiento contenida en la ley 108-05, y en el reglamento de aplicación de esta normativa.

Con el Referimiento siempre se persigue obtener una medida provisional, que se pueda ejecutar no obstante cualquier recurso. Sólo el presidente del Departamento correspondiente del Tribunal Superior de Tierras, puede suspender la ejecución de la ordenanza, si es apoderado para tales fines, y en casos especiales muy limitativos.

El Referimiento jamás puede prejuzgar el fondo del asunto principal. Sobre todo porque no se trata de determinar qué parte en litis tiene el derecho, sino de lograr una medida provisional que garantice una situación jurídica hasta tanto se resuelva definitivamente el asunto de que está apoderado el Tribunal.

El artículo 109 de la Ley 834, de 1978, establece textualmente que “en todos los casos de urgencia, el presidente del tribunal de primera instancia puede ordenar en Referimiento todas las medidas que no colijan con ninguna contestación seria o que justifique la existencia de un diferendo”.

La urgencia es una cuestión de hecho que se deja a la soberana apreciación del juez, quien siempre deberá hacerla constar en su ordenanza, preferiblemente de manera expresa, aun cuando pudiere inferirse o deducirse implícitamente de ésta. La decisión en Referimiento, no ataca el fondo de lo principal: sólo trata de proteger los derechos amenazados, pues está concebido estrictamente como un medio para asegurar intereses presentes y casos de urgencia para evitar daño inminente.

Los casos más frecuentes de aplicación del artículo 110 de la Ley 834 de 1978 se refieren a la protección de la intimidad de la vida privada, atentados a la reputación de personas, a la salvaguarda del derecho moral de autor, a la concurrencia desleal, a la expulsión de ocupantes de locales sin derecho y a otros muchos casos o situaciones similares. También se puede acudir al juez de los Referimientos como consecuencia de un proceso verbal como por ejemplo, en caso de fijación de sellos para evitar disipación del patrimonio.

En caso de urgencia el Juez de los Referimientos puede prescribir todas las medidas que no colijan con una contestación seria o justifique la existencia de un diferendo. La demanda en Referimiento se introduce mediante citación. Dicha citación se puede realizar para el “día habitual de los Referimientos”, que es el día que, por Auto colocado a principios de cada año en la puerta principal del tribunal, el Juez de Primera Instancia, en tales atribuciones, reserva para esos fines conforme a la ley 834 de 1978..

El Procedimiento ante el Juez de los Referimientos es un procedimiento rápido y simple además de poco oneroso, la audiencia es fijada por el juez de los Referimientos en breve término y la ejecución de las ordenanzas rendidas en Referimientos son rápidas a diferencia de lo que ocurre en materia inmobiliaria.

El procedimiento en Referimiento según la 108-05 y el Reglamento de los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria establece los siguientes como procedimiento: Depósito de acto introductiva de la demanda, apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente, citación al demandado para que comparezca en el plazo de un día franco, enrolamiento de la audiencia en sistema informático celebración de audiencia, audiencia de fondos, presentación de conclusiones, sentencia in voces, audiencia de prueba presentación de prueba, audiencia de fondo, presentación de conclusiones y sentencia, excepcionalmente otra audiencia: plazo 5 días, apreciación de hechos y documento nuevo, digitación de acta de audiencia: firma del presidente sala

designada al secretario, plazo para fallar 15 día audiencia de fondo, decisión judicial: Ordenanza de Referimiento, notificación de ordenanza a la contraparte, se habilita recurso de apelación contra ordenanza: plazo para interponerlo, 15 días a partir de las notificaciones y el conocimiento del Tribunal Superior de Tierras.

El Juez se asegurará que haya transcurrido un tiempo suficiente entre la citación y la audiencia para que la parte citada haya podido preparar su defensa. En tal sentido la decisión del Juez de los Referimientos se denomina "Ordenanza de Referimiento".

Las decisiones adoptadas en materia de Referimiento, aunque constituyen, en realidad, verdaderas y auténticas sentencias, son denominadas por la ley como "ordenanzas" (artículos 101 y siguientes de la Ley No. 834, de 1978). La ordenanza de Referimiento, no ataca lo principal ni estatuye sobre el fondo, es ejecutoria provisionalmente sin fianza, a menos que el juez haya ordenado que se preste una, y su ejecución tiene lugar a la vista de la minuta. No es posible la oposición a la ordenanza de Referimiento, que sólo puede ser atacada en apelación, en el plazo de quince días.

El Referimiento por sus características de urgencia y celeridad, constituye hoy día, la medida más socorrida por los abogados para enfrentar los efectos o la traba de los diferentes embargos. Las ordenanzas en Referimiento no tienen, "en cuanto a lo principal, autoridad de cosa juzgada", como lo dice expresamente el artículo 104 de la Ley 834 de 1978 sino que es provisional.

El único recurso posible contra ellas es el recurso ordinario de apelación, nunca el de oposición. El plazo para apelar es de quince días a contar de la notificación de la ordenanza (artículo 106 de la Ley No. 834, de 1978). El juez de los Referimientos puede, en fin, de conformidad con las disposiciones del artículo 108 de la Ley de que se trata, pronunciar condenaciones a Astreintes, liquidándolas a título provisional.

La competencia en materia de Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria está pautada por el artículo 51 de la Ley de Registro Inmobiliario y 163 y siguiente del Reglamento de aplicación de los tribunales de Jurisdicción original y Superiores de Tierras. En efecto, esos textos, unos legales y los otros reglamentarios, establecen la competencia en nuestra Jurisdicción en materia de Referimiento.

En términos objetivos se puede decir que las reglas procesales del Referimiento ordinario, también son aplicables al Referimiento en el curso de la instancia de apelación o de oposición, según corresponda conforme con la naturaleza de la sentencia impugnada. No obstante, en este Referimiento del Presidente de la Corte, la urgencia es también condición esencial e imprescindible. Se trata pues de la misma urgencia que se requiere para el Referimiento ordinario de que conoce el Juez de Primera Instancia.

Su admisibilidad está subordinada a la previa existencia de un recurso de apelación por ante el pleno de la Corte correspondiente. Lo inverso hace que ésta resulte irrecible.

Se estima y se considera que la instancia de apelación se abre con la sola notificación del acto contenido del recurso. En sujeción a las disposiciones que resultan del artículo 140 de la Ley 834, en todos los casos de urgencia, el presidente podrá ordenar en Referimiento, en el curso de la instancia de apelación, todas las medidas que no colijan con ninguna contestación seria o que justifique la existencia de un diferendo.

La prohibición de la ejecución provisional de una sentencia puede resultar de expreso mandato de la ley, o bien pudiere resultar tácitamente, cuando ello entre en contradicción con la lógica aplicación de algún texto legal. En tal sentido, pone a cargo del juez una obligación positiva, no una obligación negativa, puesto que no establece prohibiciones. No prohíbe la ejecución provisional, sino que le impone al

juez la obligación de ordenar la constitución de una garantía cada vez que beneficia su sentencia con ella.

Por argumento a contrario no pueden existir dudas entonces en el sentido de que cuando el Juez la ordena y simultáneamente no establece la garantía que deberá prestar el beneficiario, la ejecución provisional deberá ser suspendida por violación del citado artículo”.

El efecto suspensivo del recurso de apelación es de orden público, sobre todo si se trata de la materia penal, como una necesaria y lógica consecuencia de la protección al sagrado derecho de defensa previsto en la Constitución de la República y la convención inter americana de los derechos humanos.

El artículo 138 de la Ley 834 de 1978 precisa y consagra que “cuando la ejecución provisional ha sido rehusada, no puede ser acordada, en caso de apelación, más que por el Presidente estatuyendo Referimiento. La base legal del Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria la tenemos en los artículos que van del 50 al 53 de la Ley de Registro Inmobiliario, marcada con el número 108-05, del 23 de marzo del 2005, y los artículos del 163 al 175 del Reglamento de aplicación en los Tribunales de Jurisdicción original y superiores de Tierras. El Juez apoderado del Referimiento tiene un plazo de quince días, contado a partir de la fecha de la audiencia, para dictar su decisión. En quince días puede haber dos sábados y dos domingo y uno que otro día festivo.

El plazo para interponer este recurso es de quince días, contado a partir de la notificación por acto de alguacil de la decisión dada en el Referimiento. El Departamento del Tribunal Superior de Tierras al cual pertenezca el Juez de Jurisdicción Original que conoció del Referimiento en primer grado, es el competente. Lo instruirá y lo decidirá una terna del Tribunal Superior de Tierras.

El fallo deberá ser dictado dentro de los quince días posteriores a la celebración de la audiencia. La Ley no lo manda así en apelación. Solo en primer grado. Aquí hay un vacío es pertinente señalar este plazo, para que no se alargue demasiado el tiempo de solución del caso. **Una vez concluida la audiencia sobre sometimiento de prueba, el Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, fijará la audiencia sobre el fondo, la cual quedará fijada en la audiencia de sometimiento de pruebas; entre la audiencia de sometimiento de pruebas y la audiencia sobre el fondo no debe transcurrir un plazo mayor de cinco días.**

La Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario no ha previsto el Referimiento para todos los casos, o sea, fuera del curso de la Instancia, ha establecido una condición para el ejercicio de la acción en Referimiento, podrá la existencia de una demanda principal, o sin ella por aplicación de los artículos 37 al 74 de la Constitución Política del 2010, sin embargo, la Jurisdicción Inmobiliaria es la competente para decidir acerca de todos los casos que involucren terrenos o derechos registrados. Para actuar en justicia se requiere capacidad, calidad e interés, pero estas condiciones deben atenuarse en el procedimiento de Referimiento debido a la urgencia que está presente o subyace en este procedimiento

Para la Jurisdicción Ordinaria el Referimiento es una acción que ha estado en vigencia desde la entrada en vigencia de nuestro código de procedimiento civil, robustecida con la entrada en vigencia de la ley 834 de 1978 que modifica en código de procedimiento civil un procedimiento socorrido.

Con la Ley de Registro Inmobiliario, la 108-05, del 23 de marzo de 2005, en sus artículos que van del 50 al 53, se instituyó formalmente esta acción. En la audiencia de sometimiento de pruebas las partes deberán darle lectura al inventario de los documentos que harán valer en apoyo de los actos y hechos relativo a su demanda, ya que de conformidad con el artículo 1315 del Código Civil todo el que

alega un hecho en justicia está en la obligación de probarlo, es decir cargar con el fardo de la prueba.

Es necesario destacar que en la demanda en Referimiento por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, deben ser observados los elementos y características de toda acción en justicia, tales como la calidad, el interés y la capacidad, pero no con tanta rigurosidad con que pueden ser tratados en la demanda principal, toda vez que lo que se persigue con esta demanda es la urgencia para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva. **El recurso de apelación contra la ordenanza dada en Referimiento es competencia de una terna del Tribunal Superior de Tierras, la cual tiene su presidente.**

La ejecución provisional de derecho es aquélla que resulta por expreso mandato de la ley. En República Dominicana, la Suprema Corte de Justicia ha observado una postura que ha ido variando en el curso del tiempo, hasta sentar las líneas generales que hoy mantiene al respecto.

La redacción de la sentencia le corresponde al juez que la haya dictado (si se trata de un órgano jurisdiccional unipersonal) o a uno de sus miembros, si se trata de un órgano colegiado (en este caso, previa deliberación y votación de la sentencia por parte de los miembros del tribunal). Una vez firmada por el juez o por todos los miembros del tribunal, se da a conocer mediante lectura en audiencia pública o mediante notificación por escrito a las partes.

El diseño de esta investigación es no experimental, bajo un enfoque descriptivo. Se realizó bajo un enfoque descriptivo y/o explicativo porque a través de este enfoque se midieron las variables, las cuales tomaron valores numéricos y se describieron para facilitar la búsqueda de posibles relaciones mediante el análisis estadístico. Aquí se utilizó una muestra de 26 abogados que son miembro la

seccional del colegio de abogados de la provincia Espaillat la cual tiene una matrícula de 792 abogados.

Es bibliográfica, porque se apoyó en diversa fuentes como fueron: libros de diversos autores, constitución, leyes, reglamentos y otros documentos, tales como sentencias judiciales, revistas, gacetas. La parte teórica de este estudio se sustentará por un compendio bibliográfico que permitirá su mayor comprensión. Contiene datos descriptivos.

De campo porque la misma se desarrolló en el lugar de los hechos, es decir, donde se presentó el problema, que en este caso es en el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia Espaillat. Este tipo de investigación se apoya en informaciones que provienen de un cuestionario a abogados de la provincia Espaillat, y al Magistrado Juez del Tribunal de Jurisdicción Original del distrito Judicial de Espaillat..

Es descriptiva, debido a que a través de la misma se analizó la aplicación del Referimiento inmobiliario dentro y fuera de la instancia ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Espaillat, durante el período Enero a Diciembre 2013, con la intención de que sirva de base para la realización otras investigaciones y con ello alcanzar los objetivos perseguidos y dar cavidad sin menos cabo al Referimiento en materia inmobiliaria sin una instancia previa, sino de forma automática.

En esta investigación se implementa el método deductivo. Ese método permitió distinguir aspectos que van de lo general a lo particular en cuanto al Referimiento. El método deductivo se utilizó para mejorar o precisar teorías previas en función de nuevos conocimientos. Por lo tanto, tiene un carácter más amplio, ya que con la implementación de este método se llegó a conclusiones particulares. Esto consistió en tomar el tema general, delimitar sus objetivos, seleccionar las variables e indicadores y de éstos explicar de manera teórica los aspectos del

mismo. La técnica implementada consiste en la encuesta, a los abogados del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Espaillat. Como instrumentos se utilizó un cuestionario, de preguntas cerradas y de preguntas abiertas. Dichos instrumentos consisten en un conjunto de preguntas, las cuales se elaboran tomando en cuenta los indicadores, como apoyo al momento de aplicar las encuestas. La aplicación de los cuestionarios se hará de manera personal y en forma individual.

El diseño de los cuestionarios se implementó, tomando en cuenta las variables los indicadores y los objetivos. Las preguntas están muy relacionadas con los aspectos que desde el principio se pretendieron medir.

El universo de esta investigación está constituida por 25 Abogados, y el juez de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, todo miembros del Colegio de Abogados seccional de la Provincia Espaillat .

La muestra se obtuvo de una proporción del universo. Se preparó la muestra seleccionada del universo o población objeto de estudio, que fue de 25 abogados, con un margen de error de un 5%.

Tomando en cuenta la fórmula aplicada al universo de abogados, se aplicó la encuesta a 26 profesionales del derecho que son miembros del Colegio de Abogados de la provincia Espaillat de ellos 19 abogados de derecho inmobiliario, 4 de derecho civil, 2 de ejercicio general y el Magistrado Juez del Tribunal de Jurisdicción original del Distrito Judicial de Espaillat..

Para realizar la investigación, el proceso que se llevó a cabo consiste en: La parte inicial de la investigación que permitió la elección del tema; implementándose en el mismo, la delimitación en tiempo y espacio. Informaciones sobre la parte

introdutoria, las cuales consistió en el compendio, el planteamiento del problema, la importancia y los objetivos de la investigación.

La recopilación de los datos para el marco teórico, en el cual se recolectaron datos o informaciones sobre la población objeto de estudio y aspectos que enfocaron el desarrollo del tema. Para la recopilación de los datos obtenidos a través del trabajo de campo, se recopilaron datos e informaciones aportados por los encuestados. Para la aplicación del instrumento el investigador se apersona al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat para entrevistar al Magistrado Juez, a los abogados usuario de esta Jurisdicción vía el cuestionario previamente confeccionado, así como en los pasillos del Palacio de Justicia de Moca cara a cara con abogados de otras áreas del derecho para aplicar dicho cuestionario.

Como el proceso fue manual, para facilitar el análisis de los datos, se ordenaron los cuestionarios, se tomó un cuestionario vacío y el investigador colocó al lado de cada alternativa la cantidad de respuestas obtenidas del total de abogados encuestados, luego usó una calculadora y con la fórmula de tres obtuvieron el porcentaje. Luego la cantidad de respuesta y el porcentaje se llevaron a una tabla conjuntamente con las alternativas. Se tomaron las alternativas y los porcentajes y se colocaron en la herramienta informática Excel ya, clasificados y presentado en las tablas y se obtuvieron los gráficos. En el análisis propiamente dicho de los datos, una vez obtenidos los resultados, se procedió a redactar el resultado en porcentaje.

La validez de la presente investigación consistió en la confianza de los resultados. Para ello se revisaron las fuentes tratadas para el marco teórico, luego de ese procedimiento se trabajó en la revisión del instrumento, por parte de la asesor de la metodología.

De ese modo, los resultados serán más confiables para dar respuesta a los objetivos del problema y a la investigación.

Se comprobó que el 40% de los abogados encuestados de la provincia Espaillat consideran que la naturaleza del Referimiento en materia inmobiliaria es de derecho común, mientras que el 36% de los abogados la considera que es de derecho especial, un 16% expresa que puede ser de las dos tipos anteriores, un 08% dijo no estar de acuerdo con ninguna de las anteriores lo que demuestra una gran debilidad en el manejo de este procedimiento por parte de los profesionales del derecho de la provincia Espaillat.

El Magistrado juez de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, considera conforme al cuestionario al presentado que los abogados de esta jurisdicción tienen un débil dominio del Referimiento en materia inmobiliaria.

El 32% de los abogados encuestados de la provincia Espaillat considera que las condiciones requerida para iniciar una demanda en Referimiento por ante la jurisdicción Inmobiliaria es que haya una turbación en el inmueble, el 32% Manifiesta que exista una litis, un 04% expresa que exista un saneamiento, el 28% que haya una turbación o que haya una litis y un 04% dijo no estar de acuerdo con ninguna de las anteriores opciones por lo que el investigador a podido comprobar la gran debilidad por parte de los abogados en el manejo del tema.

Refiriéndose al Grado en que está regulada la competencia Jurisdiccional del Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario Para cuando en el tribunal no se ha iniciado un proceso de litis y existe una turbación de parte de un copropietario, el 88% de los abogados de la provincia Espaillat entiende que es de la competencia del tribunal de primer Grado, es decir del Tribunal de Jurisdicción original y el 12% no está seguro de quién es la

competencia si de Jurisdicción original o del Tribunal Superior de Tierras del departamento correspondiente.

Al Referirse a el Grado en que está regulada la competencia Jurisdiccional de el Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario Cuando en el Tribunal se ha iniciado un proceso de litis y se hace necesaria la paralización de acciones que turban la propiedad por parte de una persona, el 52% de los abogados opinaron que es de la competencia del tribunal de primer Grado, el 08% opino que la competencia es de segundo grado y el 40% Opino que había competencia en cualquiera de los dos grados para conocer de un Referimiento.

Sobre el objeto del Referimiento en materia inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario, el 32% de los abogados de la Provincia Espartero opinaron que es Garantizar la paz pública, mientras el 68% considera que el objeto de el Referimiento en materia inmobiliaria es evitar un daño inminente.

Por otro lado al referirse al efecto de la acción en Referimiento en materia inmobiliaria, a partir de la Ley de Registro de Inmobiliario 108-05, el 8% de los abogados cree que es Suspender de manera definitiva una turbación, y el 92% Considera que el efecto de el Referimiento en materia inmobiliaria es Suspender de manera provisional una turbación.

También se comprobó que la Circunstancias en que se pueden proteger mediante El Referimiento la propiedad privada de una turbación manifiestamente ilícita a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05, el 44% de los abogados opinaron que cuando el Tribunal esta apoderado de una litis se puede protegerla propiedad mediante una demanda en Referimiento: El juez o los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en Referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o

para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva, el 12% opino que Cuando el Tribunal NO está apoderado de una litis: El juez o los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede ordenar en Referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva, un 08% expresa que Sin importar si el tribunal de jurisdicción Original esta apoderado previamente o no de una litis: El juez o los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en Referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva, el 24% que A y B son correctas, mientras que un 12% opino que A y B son correctas

Procesos en que procede el Referimiento en materia Inmobiliaria a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05, el 36% de los abogados encuestados opinaron que procede una demanda en Referimiento cuando haya una Litis sobre derechos registrados, mientras que el 64% Manifiesta que No importa el proceso que exista en materia inmobiliaria para que se conozca un Referimiento en materia inmobiliaria.

El Magistrado Juez del Tribunal de Jurisdicción original considera que como requisito para el Referimiento, es que haya una demanda principal.

## CONCLUSIONES

**De acuerdo al objetivo específico 1:** Analizar la Naturaleza del procedimiento del Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, periodo enero a diciembre 2013, se comprobó que:

El 40% de los abogados expreso que la naturaleza del Referimiento es un proceso de derecho común, mientras que el 36% afirma que es proceso de derecho especial, por otro lado un 16% de los abogados expresa que puede ser de los dos tipos tanto de derecho común como de derecho especial y un 08% dijo no estar de acuerdo con ninguna de las opciones anteriores.

El 36% que afirma que la naturaleza del Referimiento es de derecho especial, y 16% que entiende que el Referimiento puede ser tanto de derecho común como de derecho especial en materia inmobiliaria esto nos da un 52% dentro lo que se aproximan a la verdadera naturaleza del Referimiento en materia inmobiliaria en el Distrito Judicial de Espaillat, quedando un 8% dentro de lo que no tienen idea cual es la naturaleza del Referimiento en materia inmobiliaria.

En consonancia con esta posición el Magistrado juez de Jurisdicción Original considera que el nivel de conocimiento de los abogados con respecto al Referimiento en el curso y fuera de la instancia es muy bajo.

**Con respecto al objetivo específico 2:** Analizar los requisitos para el ejercicio del procedimiento de Referimiento en el Derecho Inmobiliario a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05 en el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat a la luz de la ley 108-05 de la Jurisdicción Inmobiliaria, se comprobó lo siguiente:

Que las Condiciones o Requisitos para el ejercicio del procedimiento de Referimiento en el Derecho Inmobiliario a partir de la Ley de Registro Inmobiliario 108-05, el 32% de los abogados de la provincia Espaillat considera que las condiciones es que haya una turbación en el inmueble, mientras que el 32% Entiende que las condiciones son que exista una litis, un 04% expresa que exista un saneamiento, el 28% que haya una turbación o que haya una litis y un 04% dijo no estar de acuerdo con ninguna de las anteriores opciones.

El Magistrado Juez de la Jurisdicción Original de la Provincia Espaillat considera que el demandante debe tener calidad legal para demandar en Referimiento en el curso y fuera de la instancia ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, no importa de cual jurisdicción sea es que debe ser parte en el proceso.

El investigador entiende que además de los requisitos de tener calidad e interés, bastaría que el titular del derecho de propiedad inmobiliaria este sufriendo una turbación ilícita que requiera celeridad en detenerla para acudir ante el Juez de Jurisdicción Inmobiliaria como juez de los Referimientos para obtener una ordenanza que paralice la turbación sea de manera provisional o definitiva.

**En cuanto al objetivo específico 3:** Analizar el objeto del Referimiento en materia inmobiliaria el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, se determinó que:

El 68% de los abogados de la provincia Espaillat considera que el objeto del Referimiento en materia inmobiliaria es evitar un daño inminente, mientras que el 32% de los abogados de la provincia Espaillat considera que el objeto del Referimiento en materia inmobiliaria es que es garantizar la propiedad.

Por otro lado el Magistrado Juez de la Jurisdicción Original de la Provincia Espaillat en cuanto a las medidas jurídicas en la aplicación del Referimiento en el curso y

fuera de la instancia ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original eso va a depender lo que el caso requiera, un secuestro judicial, ordenación de paralización de un deslinde, sean cuestiones jurídica igual civil.

El investigador es de opinión que el objeto del Referimiento en materia inmobiliaria, al igual que lo plantea el Magistrado Juez de la Jurisdicción inmobiliaria, es ordenar suspender, paralizar trabajos que generen una turbación al derecho de propiedad, así como ordenar la ejecución de un acto jurídico.

**En lo que respecta al objetivo 4:** Analizar el efecto de la acción en Referimiento en la Jurisdicción inmobiliaria Tribunal de Jurisdicción original del Distrito Judicial de Esparillat, se comprobó que:

El 92% de los Abogados de la provincia Esparillat considera que el efecto del Referimiento en materia inmobiliaria es suspender de manera provisional una turbación, mientras que el 8% de los abogados Considera que es suspender de manera definitiva una turbación.

Según el Magistrado Juez de la Jurisdicción Original de la Provincia Esparillat, en esa situación no existe ninguna instancia que se le admita la demanda o se rechace; pero en caso de admitirla, se produce una ordenanza la cual puede ser recurrida

**En cuanto al objetivo específico 5:** Analizar la procedencia del Referimiento fuera del curso de Instancia por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Esparillat, se comprobó que:

El 64% de los abogados de la Provincia Esparillat considera que no importa el proceso en materia inmobiliaria para que proceda un Referimiento, mientras que, el 36% de los abogados considera que el Referimiento solo procede si existe la

Litis sobre derechos registrados. Según el Magistrado Juez de la Jurisdicción Original de la Provincia Espailat, en esa situación no existe ninguna instancia que se le admita la demanda o se rechace; pero en caso de admitirla, se produce una ordenanza la cual puede ser recurrida.

El investigador es de opinión que bien procede el Referimiento fuera del curso de instancia sustentado en principio fundamentales establecido en nuestra constitución política vigente lo cuales se encuentran en el libro II de la misma, así como el principio VIII de la ley 108-05 de Jurisdicción Inmobiliaria, lo establecido en la ley 834 de 1978 que modifica el código de procedimiento civil, consonó con la más reciente Jurisprudencia contenida en las ordenanzas Nos. 20100120 del 21 de Mayo del 2010, 20110232 del 21 de noviembre del 2011, 20120117 del 27 de Abril del 2012, emitida por el Tribunal de jurisdicción original del Distrito judicial de Mao Valverde, en cuyos casos fue admitido el Referimiento fuera del curso de instancia.

**En cuanto al objetivo específico 6:** Determinar la cantidad de caso a lo que se ha aplicado el Referimiento dentro o fuera de instancia a la luz de la ley 108-05 por ante el Tribunal de jurisdicción original del Distrito judicial de Espailat, enero-diciembre 2013, se determinó que:

Que el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espailat, tal y como lo manifestó el Magistrado Juez en su entrevista conoció tres procesos contencioso de Referimiento dentro del curso de instancia, y que fuera del curso de instancia no ha cursado ninguna, no solo porque la ley no lo contemple, sino porque no han sido presentado por ante esa jurisdicción

En ese sentido, los resultados del estudio revelan que el 17 de mayo del 2013, el Tribunal, fue apoderado para conocer de una demanda en referimiento sobre suspensión de deslinde y subdivisión de tierras, y 11 de

septiembre del 2013, el Tribunal conoció de una demanda Referimiento dentro de instancia en designación de Administrador judicial de una propiedad en litis.

La secretaria del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito judicial de Espailat, certifico que en el periodo enero-diciembre 2013, el tribunal conoció de tres demandas en Referimiento todos dentro del curso de instancia, por lo que los datos influidos por el Juez coinciden con los de la secretaria.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

*Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original*, Modificado por Resolución No. 1737-2007, del 12 de julio de 2007.

Calderón, C (2009) El Referimiento por ante el tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Departamento Norte La Vega, sala I y II, Universidad abierta para Adultos (UAPA) Santiago Republica Dominicana.

Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana, caso Gilberto Abreu vs Plaza Central, S. A., 3 de marzo de 2004.

Capital, H. (1930) *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires, Argentina.

Ciprian, R. (2010) *Tratado de Derecho Inmobiliario* (3ra. ed). Santo Domingo, República Dominicana: Centenario, S. A.

E. Glasson et Tissier (1908) *Précis, Théorique et Pratique de Procédure Civile*, Tome 1, France, París.

Gaceta Judicial No. 272 Santo Domingo, República Dominicana. 2009.

Guerrero, F. (2012) *Guía Procedimental y otros aspectos legales, ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*. República Dominicana: Papiro's Talleres Gráficos.

Ley No. 834. Abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del Código de Procedimiento Civil Francés. Santo Domingo, República Dominicana. 15 de julio de 1978.

Ley No. 108-05. *Sobre Registro Inmobiliario*. Santo Domingo, República Dominicana, Poder Legislativo de República Dominicana. 11 de octubre del año 1947.

Machado, E. (2012) Ley 108-05 de Registro Inmobiliario modificada y actualizada sunDance Marketing solución, Orlando Florida, USA.

Marte, H. (2012) *el Derecho Inmobiliario Dominicano*, Santo Domingo República Dominicana, alfa y Omega.

Marte, Jimenez H, Vargas Abreu J. (2012) *El Referimiento fuera del curso de Instancia por ante la jurisdicción Inmobiliaria*. (PUCAMAYMA) Santo Domingo.

Moncion. S (2011) *La litis y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formulario y Jurisprudencias* (2da. Ed) Santo Domingo: Centenario S. A

Peña, R, y Pimentel, D.(2006) *El Referimiento por ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago*, en el periodo 2005, Universidad Abierta Para Adulto (UAPA) Santiago República Dominicana.

Pelayo, N. (2007) *el Referimiento como recurso Ágil en la legislación de Tierras de Jurisdicción original de Santiago*, Universidad Abierta Para Adultos (UAPA) Santo Domingo, República Dominicana.

Pérez, A. (2009) *Procedimiento Civil*, Tomo I, Tomo I, Volumen I (11ma. ed.) Santo Domingo, República Dominicana: Omega.

Pérez, E. (2012) *El Referimiento Inmobiliario* (1era. Ed.) Republica Dominicana: Agenda Continental, S.A.

Read, A. (2009) *Llover sobre mojado: Apuntes Sobre El Referimiento Inmobiliario*. Santo Domingo, Republica Dominicana: alfa y Omega.

Romero P. (2007) *Ensayo sobre un Manual de Derecho Inmobiliario, analogía con la Jurisprudencia*. Santo Domingo, República Dominicana: Omega.

Solis, L. (2008) *El Referimiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria, conforme la ley 108-05 del 26 de marzo del 2005 sobre Registro Inmobiliario*, de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCAMAYMA) de Santiago, República Dominicana.

## **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

8809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto: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](mailto: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](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)