

República Dominicana
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL CIBAO ORIENTAL (UTECO)
Universidad Patrimonio de la Comunidad



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y ECONÓMICAS
ESCUELA DE DERECHO

Trabajo de Grado para Optar por el Título de Licenciatura en Derecho.

TÍTULO

Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento
Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez.

SUSTENTANTES

Nelson González Taveras
Marlene Altagracia Medrano Moya
Manuel Antonio Florentino Martínez

ASESOR

Lic. Amable Arcadio Quezada Frías

Cotuí, Provincia Sánchez Ramírez
Año académico, 2023.

TÍTULO

APELACIÓN DE TRAMITACIÓN CONJUNTA EN MATERIA DE CONTROVERSIA
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIA, DISTRITO JUDICIAL DE SÁNCHEZ
RAMÍREZ.

HOJA DE EVALUACIÓN

Título: Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez.

Sustentado por: Nelson González Taveras, Marlene Altagracia Medrano Moya y Manuel Antonio Florentino Martínez

Trabajo final presentado a la Universidad Tecnológica del Cibao Oriental, para Optar por el Título de Licenciatura en Derecho

Asesor: Lic. Amable Quezada

Jurado

Jurado

Jurado

Calificación: _____

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Los conceptos emitidos en el presente trabajo de grado de investigación, son responsabilidad de los sustentantes del mismo. Las citas, consultas bibliográficas se han realizado respetando el derecho de autor; por tanto, se libera a la universidad UTECO de su responsabilidad, sin embargo, para la reproducción total o parcial se requiere de su autorización.

Sustentantes:

Nelson González Taveras

Marlene Altagracia Medrano Moya

Manuel Antonio Florentino Martínez

Índice

HOJA DE EVALUACIÓN.....	III
DECLARACIÓN DE AUTORÍA	IV
DEDICATORIA.	VII
AGRADECIMIENTO.	VIII
RESUMEN.....	XII
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	1
1.1 Antecedentes.	1
1.2 Planteamiento del problema	5
1.3 Justificación	7
1.4 1.4 Objetivos.	8
1.4.1 Objetivo general.	8
1.4.2 Objetivos específicos.	8
1.5 Variables e indicadores	9
1.6 Alcance y límite.	10
1.7 Definición de términos.....	10
1.8 Marco contextual	12
CAPITULO II: REVISIÓN DE LITERATURA	15
2. Introducción.	15
2.1 Casos de apelación en materia de controversia en arrendamiento inmobiliario	15
Apelación principales	15
Apelación Incidentales	17
Sentencia Preparatorias.....	19
Apelación Interlocutores.....	20
2.2 Conocimiento de jueces y abogados en tramitación conjunta de las apelaciones en inmobiliario	20
Ley 108-05 de Registro Inmobiliario	20
Ley núm. 51-07 de Modificación sobre Registro Inmobiliario	21
Recursos de apelación.....	22
Código de procedimiento civil	24
2.3 Procedimiento de apelación de tramitación conjunta	25
Fase de alegaciones	25

Fase de juicio	25
2.4 Efecto del procedimiento de apelación en materia inmobiliario	29
Preparación de daños y perjuicios	29
Demanda de nulidad	30
Incidencia en inadmisibilidad	31
Acciones o demandas temerarias	32
CAPITULO III: METODOLOGÍA.....	34
3.1 Introducción.	34
3.2 Diseño y tipo de estudio	34
3.3 Población y muestra.....	35
3.4 Descripción del instrumento de investigación.....	35
3.5 Validez y confiabilidad.....	36
3.6 Procedimientos.....	36
CAPITULO IV:PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	37
1. Introducción	37
4.1 Casos de apelación en materia de arrendamiento inmobiliario.....	37
4.2 Conocimiento de jueces y abogados en tramitación conjunta de las apelaciones en inmobiliario	44
4.3 Procedimiento de apelación de tramitación conjunta	47
4.4 Efecto del procedimiento de apelación en materia de mobiliario	51
CAPITULO V:DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.....	56
5.1 Introducción	56
5.2 Análisis de los resultados.....	56
5.3 Conclusiones.....	60
5.4 Recomendaciones.....	60
Bibliografía.....	62
Anexos.....	1

DEDICATORIA.

A Dios:

Por darnos la fuerza y sabiduría para alcanzar nuestros sueños, por habernos permitido llegar al final de esta carrera, por darnos la sabiduría y el amor para llevar a cabo tan hermosa carrera.

A La universidad Tecnológica del Cibao Oriental "UTECO":

Alta casa de estudio, Por habernos abríenos sus puertas, para realizar nuestros sueños ser Lic. En derecho, y hacer de nosotros buenos profesionales para la sociedad.

A la escuela de Derecho y a los profesionales que las conforman:

A nuestros maestros por preocuparse en brindarme sus conocimientos para llegar a la meta: Antonio Cesar Reyes (ya falleció), Juan Félix Núñez, magistrada Jaqueline, Guzmán María, Juan Carlos Paulino, a mi asesor amable Quezada, Coronado.

Al personal administrativo

En especial a Cristina Jiménez, por su gran ayuda durante mi carrera.

Nelson González Taveras

Marlene Altagracia Medrano Moya

Manuel Antonio Florentino Martínez

AGRADECIMIENTO.

A mis padres

Isabel Tavera Rosario y en memoria a Bartolo Ramón González, por haberme formado en valores y por ellos ser quien soy.

A la madre de mis hijos

Ana Luisa Moreno Lora, por ser paciente y aconsejarme a seguir adelante.

A mis hijos

Awilda la cual a lo largo de mis estudios fue mi mano derecha con su ayuda, a Nelsy, Andy, Anelfi, Nelson Junior, porque todos me motivaron a seguir adelante.

A mis amigos

Emmanuel Vásquez, porque fue el bastón que me sostuvo en los momentos que lo necesite.

Luciano Pérez (el rubito), por su motivación para yo finalizar mis estudios.

Mis hermanos

Marisol, Germania, Juanito, la nena; Reina y Ana Felicia, las cuales siempre estuvieron pendiente de mí en todo este trayecto, y José María; todos ellos fueron parte muy importante en mis estudios.

Mis cuñados/as

A mis compadres y amigos, y a todo el que aportó un granito de arena para llegar al final.

Nelson González Taveras

A Dios

Quiero dedicar esta tesis de grado a Dios por permitirme terminar con éxito mi tan anhelada carrera darme buena voluntad y fortaleza en todo momento.

En memoria a mi madre

Rosa Moya a ti y exclusivamente a ti, que merecía estar presente en el momento de vida y la mía esperaste. Gracias por el apoyo incondicional ante todo los obstáculos de mi carrea, fuiste mi bastón y mi mayor inspiración por ti realice este sueño. Te amo mami.

A mi padre

Ramón a. Medrano, gracias por darme el privilegio de la vida.

A mi hija

Yamerlin Vásquez eres el mejor regalo que he podido recibir de parte de Dios, eres mi mayor tesoro y también la fuente más pura de mi inspiración, por eso quiero agradecerte cada momento de felicidad con el que calma mi vida, gracias porque he podido culminar con todas mis obligaciones académicas pues de otra manera sin ti no hubiera culminado con el mismo éxito. Te amo hija mía.

A mis segundos padres

María Moya y Valentín frías, los admiro, los quiero que siempre me han enseñado excelentes valores, como el estar unidos en familia, luchar por nuestros metas y por instruirme a pensar y no esperar a que me den. gracias por su interminable paciencia gracias por sus consejos y apoyo. Los quiero.

A mi hermana de crianza

Por ser una persona tan especial por darme tu apoyo incondicional en todo el aspecto y porque siempre he anhelado, cuando realmente te necesite. A ti hermanita linda te quiero.

A mi novio

Querido José e. checo, hoy cierro un capítulo importante en mi vida, pero abro un camino lleno oportunidades y aprendizajes y tu ha sido parte fundamental de este proceso. Gracias por cuando creer en mi cuando yo misma dudaba y por alentarme a seguir adelante este logro es también tuyo, porque tú me has inspirado, motivado y ayudado a crecer como persona y como profesional, gracias por ser mi luz en el momento más oscuro y siempre estaré agradecida por lo que has hecho por mí. Te amo más allá de la palabra.

A mis hermanos Luis Medrano y José Miguel Medrano

Le dedico esta tesis como ejemplo de que cuando se quiere se puede y que la motivación es uno de los aspectos fundamentales para alcanzar el éxito.

A las personas especiales

Alexandra de la Cruz, Irma Evangelina Frías, Carlos Domínguez, Ana Dolores Pérez.

A mis tías/os Esterlina, Lucila, Antonia y Dionicio

Mis más sinceras gracias por ayudarme, creer en mí y motivarme cuando más los necesite, mil gracias.

Marlene Altagracia Medrano Moya

A Dios

Te dedico el presente trabajo de grado, ya que, gracias a ti he logrado concluir mi carrera, por ser mi padre y confidente, y regalarme cada maravilloso día, el entendimiento y la sabiduría necesaria para cumplir cada una de mis metas.

A mi familia

Jessica, Tatiana, Elizabeth, Gladiz, Abdiel y mi adorada Dayana: agradecer hoy y siempre que han procurado mi bienestar y si no fuese por el esfuerzo realizado por ellos, mis estudios no hubiesen sido posible, por enseñarme a luchar con tenacidad para alcanzar mis metas, por demostrarme que el deseo de superación permite salir adelante a pesar de los obstáculos que se presentan.

A mis padres

Pedro Florentino y Gladiz Martínez, Por sus oraciones desde los cielos y por su sacrificio mientras estaban en la tierra para conmigo, gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy. Ha sido un orgullo y privilegio ser su hijo, fueron los mejores padres.

A mis hermanos

Nuris Florentino, Delfa Florentino y Víctor Florentino, quienes han sido unas de las principales personas que ha ayudado con sus ideas y sacrificios para que todo esto fuera posible.

A mis primos

Rafael Augusto y el fallecido Emilio Suarez. Por estar siempre a mi lado apoyándome para que sea alguien bueno en esta sociedad. Gracias mis primos, mis logros son suyos.

Manuel Antonio Florentino Martínez

República Dominicana

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL CIBAO ORIENTAL



Título: Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez.

Sustentado por: Nelson González Taveras, Marlene Altagracia Medrano Moya y Manuel Antonio Florentino Martínez

Asesor: Lic. Amable Quezada

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado: Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez. La controversia de arrendamiento inmobiliario es un proceso legal que puede emprenderse ante el órgano jurisdiccional, para efecto de obtener una sentencia favorable en la que se ordene al demandado (arrendatario) para que entregue de manera voluntaria el inmueble arrendado y para el caso de no hacerlo el Tribunal ordenará el lanzamiento del demandado de dicho inmueble, éste puede estar sujeto a medidas forzosas para cumplir con la orden emitida por la entidad judicial.

Esta investigación fue descriptiva, con un diseño no experimental, es decir que se realiza sin manipular ninguna variable, con una muestra de 50 abogados y jueces. El instrumento que se utilizó fue el cuestionario y el mismo sirvió como base para recolección de información.

Ante implicaciones históricas, sociales, económicas y, sobre todo, como modo de proteger el derecho de propiedad y las inversiones, en la República Dominicana se reglamentó el registro de los inmuebles ubicados dentro de su territorio, así como la mensura de terrenos comuneros mediante la promulgación de la Orden Ejecutiva núm. 511, en fecha 1.º de julio de 1920. Con esta evolución del régimen registral se produce el desplazamiento del sistema ministerial, de origen francés, al sistema Torrens, de procedencia australiano, lo que supuso el paso de un sistema de títulos (transcripción o depósitos) a uno sobre registro de derechos (calificación registral).

Con el tiempo, a consecuencia de factores socioeconómicos, tecnológicos y jurídicos, luego de sesiones multisectoriales integradas por actores del sistema, se procede a promulgar el vigente instrumento legal, Ley de Registro Inmobiliario, núm. 108-05 (en lo adelante, Ley 108-05), con el objetivo de modernizar, dinamizar y otorgar mayor seguridad jurídica al sistema registral inmobiliario. Con esta norma, la figura del registro se patentiza como eje central y mecanismo indispensable para garantizar la titularidad de los derechos registrados, con énfasis en la publicidad.

Al respecto, en la Ley 108-05, a diferencia de las normas derogadas (Orden Ejecutiva núm. 511 y Ley núm. 1542), se regulan no solo los principios registrales del sistema Torrens, sino, además, los principios generales que sustentan el derecho inmobiliario registral. Como es notorio, las derogadas leyes, igualmente, regulaban los derechos registrados en materia inmobiliaria sobre el territorio dominicano; por consiguiente, se podría considerar que este primer principio general no marcó una connotación diferente a lo contemplado en el objeto de las citadas normas; sin embargo, ante la existencia de distintas reglas aplicables (como del derecho civil) y con efectos contradictorios en ciertos aspectos, se presentaban confusiones y conflictos en la aplicación de cada norma.

Palabras claves: Apelación. Inmobiliario. Arrendamiento. Tramitación conjunta. Controversia de arrendamiento. Demanda. Temeraria.

CAPÍTULO I.

INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes.

Se consultaron fuentes bibliográficas relacionadas con el tema en cuestión, donde se obtuvieron informaciones básicas que sirvieron de apoyo en el sentido de orientar la formulación de los objetivos y establecer las relaciones necesarias que permitan sustentar la investigación. Las cuales son:

Altuve, (2009), en la Universidad Central de Venezuela realizó una investigación titulada: Anotaciones del Decreto Ley de arrendamientos inmobiliarios venezolano, con el objetivo general: Identificar anotaciones de decreto por ley de arrendamiento inmobiliario venezolano, llegando a las siguientes conclusiones:

En las anotaciones de decreto que sea ha utilizado en la praxis se ha estudiado la posibilidad de la promulgación del Reglamento de la Ley que ayude al arrendamiento inmobiliario y que sea de beneficio a los venezolanos.

Una vez requerido el arrendatario para que devuelva el bien, el contrato deja de continuar y, por tanto, se extingue, pudiendo el arrendador cobrar la penalidad convenida o una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su efectiva devolución contenida en las anotaciones.

Flores (2018), en la Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco realizó una investigación titulada: Las controversias de arrendamiento inmobiliario: 25 años de inconstitucionalidad, cuyo objetivo general fue determinar el ordenamiento jurídico de las controversias de arrendamiento inmobiliario incorporando el código civil para el Distrito Federal, utilizando el enfoque metodológico descriptivo exploratorio y llegó a las conclusiones siguientes:

Las múltiples reformas en materia de controversia de arrendamiento, encaminan la creación de nuevas leyes, situación que ha obligado a que muchos arrendadores a abstenerse de beneficiarse sus negocios. En arrendamiento inmobiliario a menudo fallan contra los arrendatarios por la falta de pagos del inmueble alquilado.

Al derogarse los artículos del 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se causa un grave perjuicio en controversia de inmobiliario, ya que generalmente, el pago determinado es siempre mayor al monto pagado.

Cortés (2020), desarrolló en la Universidad de Chile una investigación titulada: Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos: análisis y propuestas, con el objetivo general Analizar y evaluar, la normativa que rige el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, en particular de la Ley N° 18.101 de 29 de enero de 1982, con la finalidad de proponer su actualización y mejora, utilizando el enfoque metodológico descriptivo exploratorio, llegaron a la siguientes conclusiones:

La regulación del contrato de arrendamiento, contenida en el Código Civil, inserta en un sistema contractual de mayor amplitud y gran complejidad, se caracteriza por presentar normas neutras, propias de un contexto contractual entre partes cuya situación jurídica se considera como equivalente. Dicha estructura normativa, a la vez, resulta ser de una particular coherencia y sentido práctico, por lo que no aparece como prioritario ni conveniente, incorporar modificaciones o innovaciones en ella.

El histórico déficit habitacional chileno, hizo necesaria una legislación especial sobre arrendamiento de inmuebles urbanos que, a diferencia del Derecho Común, se caracteriza por su acentuado carácter tutelar de los, otrora, contratantes más débiles, esto es, arrendatarios y subarrendatarios. Dicho carácter tutelar, no

obstante, el transcurso de un siglo se ha mantenido invariable.

Oña Paredes (2021), en la Universidad de Bolivia La Paz, realizó una investigación titulada: Tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador en procesos de libre contratación de inmuebles (Doctoral dissertation), con el objetivo general: Determinar los procedimientos a complementar, implementar, modificar o incorporar en el Código Procesal Civil (Ley N°439), basado en los principios de celeridad, concentración, eventualidad que permitirán otorgar una tutela judicial integral, eficaz y oportuna al arrendador, ante el incumplimiento del arrendatario en lo pactado en contrato de arrendamiento de libre contratación, para restituir el derecho de uso, goce y disfrute del bien y el derecho formal que tiene el arrendador propietario sobre el bien arrendado, llegando a las siguientes conclusiones:

La posesión ilegal del inmueble se convierte en la pretensión principal, con la que guardan relación estrecha las pretensiones alternas como son, el pago de alquileres pendientes y daños en dicho inmueble ocasionados por el arrendatario mientras permanecía el inmueble en su posesión. La existencia de daños en dicho inmueble ocasionados por el arrendatario durante su permanencia en el mismo, no son propios del desgaste por uso.

González (2022), Universidad de Chile, se publicó un trabajo de investigación titulado: Tratamiento adoptado por los juzgados de Policía Local ante los principales conflictos que surgen de la copropiedad inmobiliaria, cuyo objetivo general es: Determinar el marco institucional actual de conocimiento y resolución actual de los conflictos en la justicia de policía, llegando a las siguientes conclusiones:

Un sistema judicial moderno es uno de los principales desafíos. La justicia vecinal es justamente la que más retrasada se encuentra respecto a dichos estándares, según lo concluido en este trabajo. Su rol y labor más cercana, es precisamente la característica y distinción particular por la cual cuya eficacia y labor debe ser priorizada: son la primera puerta de acceso a la justicia para las personas.

Promover una mejor relación y comunicación entre copropietarios y la administración, proporcionar mejores mecanismos de representación en las asambleas, evitar discriminaciones arbitrarias y proteger a la comunidad de eventuales fraudes de un administrador.

Valencia (2022), Universidad de Santiago de Chile, desarrolló una investigación titulada: Diseño de un plan de negocio inmobiliario para el mercado mexicano basado en la compra de inmuebles habitacionales como inversión en Riverside County, California, Estados Unidos de América.

Cuyo objetivo general: Desarrollar un modelo de negocio inmobiliario con foco en clientes mexicanos para compra de propiedades como inversión en Riverside County, California, EE. UU. que permita generar una utilidad neta de al menos 150.000 dólares anuales a partir del segundo año, con las siguientes conclusiones:

Se pudo evidenciar que existe un interés latente de mexicanos que invierten en EE. UU. con la finalidad de arriendo, siendo los estados principales los ya mencionados. México ocupa el tercer lugar de compradores extranjeros en EE. UU.

El beneficio en arriendos en el caso de una persona no residente en los EE. UU. está sujeta a una retención de impuestos del 30% sobre el monto bruto de cada pago de alquiler. Dentro de los beneficios para deducir está la depreciación de la propiedad, la cual se amortiza en 27.5 años.

Además del impuesto federal del IRS, hay impuestos estatales. Como se ha mencionado al instrumentarse la compra como una LLC se tramitará el pago como empresa unipersonal, es decir, como persona natural.

1.2 Planteamiento del problema

El derecho inmobiliario se refiere exclusivamente a las relaciones jurídicas que el hombre mantiene con las cosas y de manera particular compete a este derecho la regulación e todas las materias relativa a los derechos reales del inmueble, tanto desde el ángulo de su conformación sustantiva como de su configuración formal, es decir, el trafico jurídico, tutelada por la institución de registro de la propiedad, (Escobar 2022).

El arrendamiento de inmueble es un contrato por el cual el arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un bien inmueble al (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y determinado. De igual manera los tribunales de primera instancia del lugar donde radican los inmuebles o locales rentados son competente para conocer de todos los conflictos relativos a los contratos de arrendamientos.

Los tribunales de apelación o lo que se conoce como doble grado de jurisdicción su facultad se encuentra en la conocer nueva vez los fallos o sentencias emanadas de primer grado o de aquellos tribunales inferiores. Es importante establecer que en cuanto al procedimiento para depositar apelación y tramitarla por ante la jurisdicción inmobiliaria es en la forma muy diferente que como se hace para conocer de las apelaciones en los tribunales ordinarios.

Se vislumbra una vial problemática para llevar estos procesos ya en tribunales de segundo grado o tribunales de apelación como así se llama; en razón de que muchos abogados no conocen del procedimiento y confunden los procedimientos tanto en la jurisdicción inmobiliaria como en la jurisdicción ordinaria, así de igual de jueces en ambas jurisdicciones que por desconocimiento pues desvirtúan las intenciones de las partes, conllevando un retraso en los procesos, pérdida de tiempo, gastos a los clientes o usuarios del sistema judicial, congestiónamiento de los procesos en cursos, de tal manera, que resulta ser una

retranca para el buen funcionamiento del sistema de justicia, que implora de una justicia rápida y eficiente.

A lo largo del tiempo ha traído como consecuencia demandas sin repuestas, perdidas de inmuebles o inmobiliarios y en los peores casos muerte, convirtiéndose en unas de las principales problemáticas que enfrentan día a día aquellas personas que mediante un contrato de arrendador otorgan el uso y el goce de algún bien a otra con la intención de recibir un pago por la posesión. Si el arrendatario incumple a dicho contrato se procede a una controversia en materia de arrendamiento de inmobiliario para hacer efectivo el pago y la restitución de la posesión la vía la civil, es la forma correcta para intentar resolver las acciones referentes al arrendamiento.

Tomando en cuenta la problemática planteada anteriormente en lo que respecta a la apelación en materia inmobiliaria y de la vía ordinaria, relativo a los contratos de arrendamientos en la jurisdicción de Sánchez Ramírez, se urge la necesidad que se busque la forma de como eliminar esa inconducta procedimental y así lograr viabilizar los procesos civiles e inmobiliarios creando en el ambiente jurídico una mayor confianza para las partes y sus abogados, permitiendo una mejor justicia, en tal sentido, de continuar así pues no podremos gozar de un verdadero proceso de ley constitucional y de una justicia pronta, eficaz, equitativa y oportuna.

Es por ello que en materia de apelación de tramitación conjunta se desprende y urge la necesidad hacer las preguntas y cuestionamientos sobre investigar las razones de tal problemática, razón por la cual se plantea las siguientes cuestionante:

1. ¿Cuál es la cantidad de casos de apelaciones en materia de controversia en arrendamiento inmobiliario que se han presentado en el Distrito Judicial de Sánchez Ramírez?
2. ¿Cuál es el nivel de conocimiento que tienen los abogados y los jueces sobre la tramitación conjunta de las apelaciones en materia inmobiliario?

3. ¿Cuáles son las ventajas del uso de los procedimientos de apelación de tramitación conjunta en materia inmobiliario?
4. ¿Cuáles son los efectos que provoca el procedimiento de apelación de materia inmobiliaria?

1.3 Justificación

La controversia de arrendamiento inmobiliario es un proceso legal que puede emprenderse ante el órgano jurisdiccional, para efecto de obtener una sentencia favorable en la que se ordene al demandado (arrendatario) para que entregue de manera voluntaria el inmueble arrendado y para el caso de no hacerlo el Tribunal ordenará el lanzamiento del demandado de dicho inmueble, éste puede estar sujeto a medidas forzosas para cumplir con la orden emitida por la entidad judicial. Todo lo que se refiere a derechos de propiedad se encuentran protegidos por la ley y siempre que exista un motivo justificado, el arrendador de una propiedad podrá acudir ante el organismo jurisdiccional con el fin de que estos puedan brindarle seguridad de su patrimonio.

La presente investigación tiene pertinencia, ya que la misma servirá de consulta y referencia bibliográfica para la UTECO, pues será de insumo y exhibición en la biblioteca para ser usada como antecedentes para otros estudios similares de la misma línea de investigación, lo que a su vez proveerá un aporte teórico judicial para el juzgado de trabajo.

Esta propuesta es pertinente porque de manera progresiva propone acciones oportunas que favorecen la apelación de tramitación conjunta en materia de arrendamiento inmobiliaria y sus implicaciones jurídicas social en el distrito judicial Provincia Sánchez Ramírez, impulsando el desarrollo de nuevas habilidades y fomentar el: amparo del empleado donde se respeten sus derechos, deberes y obligaciones.

En relación a lo social, el presente trabajo de investigación será significativo para el cuidado del personal fuera y dentro del distrito judicial, pues está alineado a lo que es el primer eje estratégico de la estrategia nacional de desarrollo 2030, la cual plantea la conformación de un Estado social y democrático de derecho, con instituciones que actúan con ética, transparencia y eficacia al servicio de una sociedad responsable y participativa, que garantiza la seguridad y promueve la equidad, la gobernabilidad, la convivencia pacífica y el desarrollo nacional y local.

1.4 1.4 Objetivos.

1.4.1 Objetivo general.

Verificar la Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez.

1.4.2 Objetivos específicos.

1. Verificar la cantidad de casos de apelaciones en materia de controversia en arrendamiento inmobiliario que se han presentado en el distrito judicial de Sánchez Ramírez
2. Evaluar el nivel de conocimiento que tienen los abogados y los jueces sobre la tramitación conjunta de las apelaciones en materia inmobiliario.
3. Analizar las ventajas que provoca el buen uso del procedimiento de apelación de tramitación conjunta en materia inmobiliario.
4. Determinar los efectos que provoca el procedimiento de apelación de materia inmobiliaria.

1.5 Variables e indicadores

Variables	Indicadores
Casos de apelación en materia de arrendamiento inmobiliario	- Principales - Incidentales - Preparatoria - Interlocutorias
Conocimiento de jueces y abogados en tramitación conjunta de las apelaciones en inmobiliario	- Ley 108-05 de Registro Inmobiliario - Ley núm. 51-07 de Modificación sobre Registro Inmobiliario - Recursos de apelación - Código de procedimiento civil
Procedimiento de Apelación de Tramitación Conjunta	- Fase de alegaciones - Fase de juicio - Fase posterior a la sentencia
Efecto del procedimiento de apelación en materia inmobiliario	- Reparación de daños y perjuicios - Demandas en nulidad - Incidentes en inadmisibilidad - Acciones o demandas temerarias

1.6 Alcance y límite.

Campo: Jurídico Social.

Área: Derecho

Aspecto: Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez.

Nivel impactado: Distrito Judicial de Sánchez Ramírez

Personas: Empleados

Sector: Público y privada.

Tiempo: El estudio tendrá una duración de seis (6) meses desde mayo a octubre 2023.

Alcance espacial: Provincia Sánchez Ramírez, Municipio de Cotuí al juzgado de trabajo.

1.7 Definición de términos.

Audiencia: Es la etapa oral, publica y contradictoria del proceso, donde las partes presentan las peticiones, pruebas, argumentos y conclusiones que desean hacer valer por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, (Ley 108-05).

Apelación: Es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de jurisdicción original, (Ley 108-05).

Arrendamiento: Contrato de locación de un servicio o del uso o disfrute de una cosa determinada mediante el pago periódico de una suma de dinero o una compensación en especie o en servicios, (Domínguez 2020).

Arrendatario: Es la persona física o moral que adquiere el uso o goce temporal del bien objeto de arrendamiento, mediante el pago de un precio cierto (renta).

Conjunta: Se establecen en una sociedad con el fin de organizar y regir a la misma. De esta manera se asegura el bienestar de la comunidad y el orden dentro de ella. Para ello se designan entes supervisores, el más claro ejemplo de estos entes es el cuerpo profesional de Derecho.

Controversia: Una controversia ha sido definida de acuerdo a la Corte Permanente de Justicia Internacional, como “un desacuerdo sobre un punto de derecho o, de hecho, una contradicción, una oposición de tesis jurídicas o de intereses entre dos personas”. El término controversia es sinónimo de diferendo, litigio, disputa y conflicto, cuando son internacionales oponen entre sí a dos Estados o dos sujetos de derecho internacional.

Distrito: Es una división política administrativa que recoge a partir de un atributo espacial común a varios espacios geográficos. El término que procede del latín districtus que, a su vez, tiene su origen en el vocablo distringere (“separar”).

Inmuebles: Son todos aquellos inmuebles destinados al uso público y consagrado como “dominio público” por el Código Civil, las leyes y disposiciones administrativas. En las urbanizaciones y lotificaciones, las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos, (Ley 108-05).

Judicial: Es el órgano a quien compete resolver los conflictos y administrar justicia. Se le atribuye así un “monopolio” de la llamada función jurisdiccional, que tiene como consecuencia que el Poder Judicial debe ser el único órgano que cumple dicha tarea o, al menos, quien lo hace en última instancia y con carácter definitivo, (Ley 108-05).

Litis: Es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado, (Ley 108-05).

Materia: Es cuando el arrendador puede dar en arrendamiento una cosa u objeto corporal al arrendatario; o también, un bien incorporal, es decir un bien que no puede ser apreciado por los sentidos, (Ley 108-05).

Proceso judicial: Es el procedimiento por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar, (Ley 108-05).

Tramitación: Es una serie de diligencias, formalidades o requisitos determinados para el curso y resolución de un asunto administrativo o de una causa ante la justicia, ele acuerdo con las leyes o la práctica, (Ley 108-05).

1.8 Marco contextual

El presente proyecto se realizó en el Municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez. Referente a ello, (García et al., 2021), plantean que, Sánchez Ramírez es una demarcación rica en recursos naturales como el oro, la flora y los hídricos. Aunque fue creada como provincia en 1952, su historia se remonta a la época de los aborígenes, evidenciada en las cuevas cargadas de petroglifos que conservan su historia a través de los años. Con una extensión territorial de casi 1200 kilómetros cuadrados, dividida en los municipios Cotuí, Cevicos, Fantino y Villa La Mata, la provincia poblada por unas 150 mil personas debe su nombre al brigadier Juan Sánchez Ramírez, héroe de la batalla de Palo Hincado.

De acuerdo con Rey (2020), las principales actividades económicas de la provincia Sánchez Ramírez son el cultivo de arroz, cacao, tabaco, cítricos, la cría de ganado para la producción de carne y la industria lechera, y la minería. La provincia alberga la Presa de Hatillo, una de las reservas de agua dulce más grandes de la isla que ha sido crucial en la economía de la provincia en particular para la industria arrocera.

En 2010, cerca de 130 mil personas (84.7% de la población) tenía un nivel de escolaridad entre primaria y superior. Mientras que el 43% de la población total (55% hombres y 45% mujeres) tenía niveles de educación básica. La ciudad de Cotuí es el municipio cabecero de la provincia Sánchez Ramírez, su nombre escrito antiguamente cotuy o cotoy, era el nombre taíno de la región alrededor del poblado llamado ahora Pueblo Viejo, en las proximidades de Maimón, (Rincón 2017)

Rincón 2017), establece que la ciudad de Cotuí se fundó en el año 1505, siendo su fundador Rodrigo Trujillo de Mejía. Esta se debió a la abundante cantidad de oro encontrado en las minas de la zona cercana al río Yuna, esta población fue la décima de 17 villas que mandó a poblar el comendador mayor Frey Nicolás de Ovando mientras era gobernador de la colonia entre 1502 y 1509.

El municipio de Cotuí se caracteriza por su relieve montañoso, recursos hidrográficos de gran relevancia - como la presa de Hatillo- y un clima tropical húmedo de bosque. Los recursos mineros la han colocado como uno de los puntos principales de la economía por sus yacimientos de oro, plata, sílice, caolín, feldespato, cobre, zinc. Cotuí cuenta con un total de 76,554 pobladores. Su clima es húmedo, siendo su temperatura promedio anual de 24.6c, ubicado en una altura de 120 metros sobre el nivel del mar. (Ibíd.)

Distrito Judicial de Sánchez Ramírez

Para el 16 de agosto del año 1952, al tenor de la Ley 3206 del 3 de marzo del año 1952, la común de Cotuí, es elevada a la categoría de provincia con el nombre de Sánchez Ramírez, compuesta por los municipios de Cotuí, como común cabecera, Cevicos y el distrito municipal de Fantino. Desde entonces opera nuestro Distrito Judicial como una de las jurisdicciones que comprenden el Departamento Judicial de La Vega, tal y como lo establece el artículo 34.3 de la Ley 821-27 de Organización Judicial.

Posterior a la creación de la provincia, las primeras autoridades en ocupar los puestos de dirección jurisdiccional del distrito fueron: Julio Cesar Montilio, como Procurador Fiscal; Dr. Antonio Bucarelli, Juez de la Instrucción; Dr. Ernesto de Jesús Valenzuela, Juez de Primera Instancia y Augusto Rincón (Gutan) como Juez de Paz, bajo ese esquema, el Tribunal de Primera Instancia, operaba con plenitud de jurisdicción.

Un dato relevante a destacar es que, al momento de su creación, la Provincia Sánchez Ramírez, solo contaba con un graduado en el área del Derecho, el Dr. Leoncio Ramos Jerez, convirtiéndose así en el primer abogado de esta provincia, quien era hijo de José Ramón Ramos y Dolores Jerez, nacido el 12 de junio de 1894. En sus primeros años ejerció su profesión en La Vega, donde fue designado Juez de Primera Instancia y Procurador de la Corte de Apelación de La Vega, quien termino convirtiéndose en padre del Derecho Penal y de la Criminología en la República Dominicana.

A inicios de los años dos mil, al amparo de las significativas reformas impulsadas en ese entonces dentro del Poder Judicial Dominicano, en el Distrito Judicial de Sánchez Ramírez inicio la división en cámaras del Tribunal de Primera Instancia que operaba con plenitud de Jurisdicción. En la actualidad, contamos con un Distrito Judicial con jurisdicciones especializadas compuesto por siete (7) Tribunales de Primera Instancia formalmente creados y cinco (5) Juzgados de Paz diseminado en los municipios de nuestra provincia, y donde actualmente laboran catorce (14) jueces y decenas de servidores judiciales administrativos, comprometidos con brindar un servicio de justicia efectivo, oportuno y de calidad.

CAPITULO II.

REVISIÓN DE LITERATURA

2. Introducción.

En este capítulo se abordan las variables, en el cual se exponen una serie de conceptos y fundamentos, los cuales servirán de guía al lector al mejor entendimiento del tema estudiado, desde la perspectiva de las teorías contenidas en los acervos y distintas fuentes bibliográficas.

2.1 Casos de apelación en materia de controversia en arrendamiento inmobiliario.

Apelación principales

La apelación principal es desestimada por vicio de forma o inadmisibilidad, es decir, sin que la Corte de Apelación se pronuncie sobre el fondo del recurso, el apelante principal al cual no se le ha notificado la sentencia de primera instancia, podrá reintroducir su recurso nuevamente (toda vez que para recurrir una sentencia la misma debe notificársele a la contraparte, el apelante incidental no tendrá esta opción abierta). Eso sí, en estos casos también podrá ser reintroducido el recurso incidental.

Según la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario el cual dispone: que el principio es todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado. Es posible que la ley permita adjuntar probanza que surgió durante la resolución del juicio. En virtud de dicho criterio se ha sostenido hasta ahora la imprescriptibilidad de la acción en reivindicación de bienes inmuebles registrados, sin embargo, estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia procederán a exponer los motivos y razones que dan lugar a su variación.

En las apelaciones los principios pueden ser contra sentencias o para combatir autos (órdenes por escrito y documentos) emitidos por un tribunal y sus funcionarios. Entre los principios se pueden mencionar:

Principios sobre los que se fundamenta la apelación

La apelación promueve el respeto a los principios generales del derecho y a los derechos humanos. Algunos de estos son los siguientes.

Principio de la doble instancia

El juez que ejerce la segunda instancia tiene la misma potestad para conocer del caso que el primero. Por ello es que puede haber un segundo examen de las pruebas y argumentos planteados.

Principio de la legalidad de las formas

Una apelación puede promover la revisión del procedimiento que originó la sentencia sobre la que versa la revisión. Este recurso permite que las partes puedan denunciar posibles inconsistencias en el proceso.

Principio de certidumbre jurídica

La redacción de toda sentencia tiene que respetar el principio de certidumbre jurídica. Esto implica que el gobernado esté informado de las razones por las que un juicio se resolvió en determinado sentido. Pero si el ciudadano considera que la sentencia fue emitida con omisiones, tiene el derecho de señalarlo en la apelación. Este nuevo procedimiento está a su disposición para que tenga la seguridad de que sus peticiones han sido escuchadas y evaluadas.

Principales motivos por los que se plantea una apelación

En la apelación se deben plantear los motivos por los que se considera que un acto o sentencia no fue dictada conforme a las leyes. Algunos de estos argumentos pueden basarse en los siguientes puntos.

La sentencia omitió el análisis de todos los puntos planteados en la demanda

La demanda inicial debe contener peticiones, agravios o conceptos de impugnación sobre los que el juez tenga competencia de resolver. Si el tribunal es omiso en revisar ciertos puntos y no los incluye en su sentencia, esto puede señalarse en la apelación.

Apelación Incidentales

Las apelaciones incidentales, también llamadas cuestiones accesorias al objeto principal del litigio, se pueden presentar desde la primera sindicación o imputación genérica y a lo largo del proceso. Todas estas cuestiones accesorias, que son de previo y especial pronunciamiento, tienen que tramitarse y resolver antes de la cuestión de fondo, tienen la particularidad de que no suspenden la tramitación del proceso y, en algunos casos, cuando se declaran probadas, extinguen la acción penal.

Cuando la notificación del recurso de apelación es irregular y, por lo tanto, mantiene abierto el plazo para recurrir, un recurso de apelación presentado luego de haber sido presentado un recurso principal, puede ser llamado incidental por ser segundo en el tiempo, pero no puede estar sometido al plazo y limitaciones del art. 626 del código de trabajo, debido a la irregularidad de la notificación del recurso del recurrente y por no haber sido interpuesto como respuesta del primero. No. 12, Ter., dic. 2012, B.J. 1225.

Incidental es un término equivoco. El diccionario de la Real Académica Española lo define como "una cosa o de un hecho: Accesorio, de menor importancia". No obstante, cuando el adjetivo incidental es aplicado a la apelación, se hace referencia a un recurso que meramente ha sido interpuesto posteriormente a otro, denominado "principal" y no significa necesariamente que se trata de un recurso accesorio al primero, aunque puede haber ocasiones en que sí puede serlo.

En cuanto a su modo de presentación, la apelación incidental, de acuerdo al art. 443 del código procesal civil, puede ser interpuesta en cualquier trámite del pleito y aun cuando hubiese notificado la sentencia sin reserva y bastará para ello, según ha expresado por la jurisprudencia, la presentación de simples conclusiones en audiencia que tengan por intención hacer revocar o modificar algún dispositivo parte de la sentencia original.

Respecto al carácter accesorio o no de la apelación incidental, éste dependerá de la manera en la cual se ha interpuesto el recurso. Como bien establece el artículo 443 del CPC, el término para interponer el recurso de apelación es de un mes a partir de la notificación de la sentencia. Si una parte que ha sido notificada no apela la sentencia en el mes subsiguiente, se presume que ha dado aquiescencia a la misma y no podrá interponer recurso contra ella, pero en virtud de la ley, siempre podrá recurrir accesoriamente si su contrario en la demanda original le notifica recurso de apelación. En este caso, la validez de la apelación incidental sigue la suerte de la principal y si ésta es declarada nula o inadmisibile, la apelación incidental debe ser igualmente desestimada.

Vale la pena resaltar que en un supuesto como el anterior, en virtud del principio de que "nadie se excluye a sí mismo", si la apelación principal es desestimada por vicio de forma o inadmisibilidad, es decir, sin que la Corte de Apelación se pronuncie sobre el fondo del recurso, el apelante principal al cual no se le ha notificado la sentencia de primera instancia, podrá reintroducir su recurso nuevamente (toda vez que para recurrir una sentencia la misma debe notificársele a la contraparte, el apelante incidental no tendrá esta opción abierta). Eso sí, en estos casos también podrá ser reintroducido el recurso incidental.

En cambio, cuando la apelación es incidental simplemente por haber sido interpuesta segunda en el tiempo, pero cumple con los requisitos de tiempo del 443 y de forma del 456, es decir, se notifica mediante emplazamiento a persona o domicilio del recurrido, dentro del mes de la notificación de la sentencia de primer

grado, entonces ese recurso, si bien denominado incidental, es un recurso autónomo del principal y la validez de aquel no le afecta, pudiendo descartarse el principal, y permaneciendo éste vigente, en cuyo caso sería tratado como recurso principal.

Sentencia Preparatorias

Según el código de procedimiento civil de la Rep. Dominicana las sentencias preparatorias solo pueden apelarse junto con la sentencia definitiva. La sentencia que un tribunal pronuncia en el curso de un juicio para la sustanciación de la causa y para poner el pleito en estado de recibir fallo definitivo sin prejuzgar el fondo. Se reputan preparatorias, las sentencias que ordenan una medida para la sustentación o instrucción de la causa, y para poner el pleito en estado de recibir fallo definitivo, y, por tanto, no recurribles sino después de la sentencia definitiva.

En ese sentido la suprema Corte de Justicia ha establecido que: La sentencia impugnada revela que la misma tiene un carácter puramente preparatorio, ya que la corte a-quá se ha limitado a rechazar el pedimento de sobreseimiento del recurso de apelación y fijó el conocimiento del proceso para el 31 de agosto de 1995, sin que esta medida haga suponer ni presentir la opinión del tribunal sobre el fondo del asunto; que de conformidad con el artículo 452 del Código de Procedimiento Civil se reputan preparatorias las sentencias que ordenan una medida para la sustentación de la causa, y para poner el pleito en estado de recibir fallo definitivo; que el último párrafo del artículo 5 de la ley sobre Procedimiento de Casación establece “no se puede interponer recurso de casación sobre las sentencias preparatorias, sino después de sentencias definitivas”; que como aún no ha sido dictado el fallo definitivo de este caso, el presente recurso de casación debe ser declarado inadmisibile, lo que hace innecesario examinar los medios de casación propuestos por el recurrente; que cuando el recurso de casación es decidido por un medio de puro derecho suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como ocurre en el presente caso, el artículo 65 literal segundo de la ley sobre

Procedimiento de Casación, dispone que las costas pueden ser reservadas, (Cas. Civ. 20 de mayo 1998, B. J. 1050, Págs. 195-199).

Apelación Interlocutores

A través de las apelaciones, el locutor-autor desempeña la función de guía. Incluso, algunas escenografías explicitan la intención de colaboración mediante los títulos. En ese contexto es sugerente el hecho de que los interlocutores emplean diversas formas para dirigirse a los otros. En esta comunicación se consideran algunas de esas frases apelativas que aparecen en la República. El detalle, aparentemente irrelevante, puede tener una función en el desarrollo del diálogo.

Mientras en algunos casos parece tratarse de meras fórmulas de cortesía ocasionalmente teñidas de un matiz irónico- en otros es llamativa la estrecha relación que se constata entre los adjetivos utilizados en esas formas de apelación (como ò phíle, y ò heta, entre otras) y el tema sobre el que versa la conversación. Esas frases, en fin, podrían funcionar como indicios del nivel discursivo que se establece en ese tramo del diálogo o, al menos, del que se propone como deseable -en cuanto la amistad es condición para el diálogo filosófico- en orden a alcanzar un resultado satisfactorio.

2.2 Conocimiento de jueces y abogados en tramitación conjunta de las apelaciones en inmobiliario

Ley 108-05 de Registro Inmobiliario

Esta ley regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana, (Ley 108-5).

La presente Ley de Registro Inmobiliario implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana sobre la base de los siguientes criterios:

Especialidad: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar

Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar.

Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular.

Publicidad: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

El objetivo de la Ley 108-05 es regular todo lo concerniente al registro de derechos inmobiliarios. Se fundamenta en la publicidad de los procedimientos antes los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria. Se establece una presunción de propiedad a favor del Estado, es decir, que el Estado Dominicano es propietario de todos los terrenos donde no se pueda probar que estén registrados a favor de alguien. Una vez un derecho de propiedad esté registrado es imprescriptible, es decir, que perdura. Se le da prioridad a la ley antes convenciones particulares. Se instituye el carácter supletorio de otras normas y reglamentos, y en caso de contradicción prevalecerá la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. En lo referente a la interpretación se establece el carácter supletorio del derecho común. Libertad de prueba en los procedimientos de orden público.

Ley núm. 51-07 de Modificación sobre Registro Inmobiliario

Es la resolución que modifica varios artículos de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario y restablece las disposiciones de la Ley No. 317 sobre el catastro nacional. Con esta resolución se hacen varias modificaciones a la ley 108-05 entre las cuales se pueden mencionar:

Se modifica el artículo 2 de la Ley No.108-05, del 23 de marzo del 2005, sobre registro inmobiliario, para que rija del modo siguiente:

El artículo 2 composición de la jurisdicción. La Jurisdicción inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos:

- Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original.
 - Dirección Nacional de Registro de Títulos.
 - Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.
- También se modifica el capítulo IV del Título II, con sus artículos 11 y 12, de la Ley No.108-05.

Recursos de apelación

La apelación es definida por el derecho común como “el recurso que interpone la parte que se considera lesionada por una sentencia pronunciada en el primer grado de jurisdicción ante un tribunal de segundo grado, en solicitud de que la sentencia contra la cual recurre sea reformada o revocada”. Es necesario destacar que el Recurso de Apelación además de perseguir la revocación o modificación de la sentencia, también puede procurar la nulidad de la misma, (PJ, P. J. 2017).

La apelación es un recurso ordinario y vertical a través del cual unas de las partes o ambas partes solicitan al tribunal de segundo grado un nuevo examen sobre una sentencia dictada por un juez de primera instancia, con el objetivo de que aquel, la modifique o revoque (ibídem).

Por su parte, la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 79 dispone que “la Apelación es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal de Jurisdicción original”, definición que es ampliada en su concepto por el artículo 194 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original cuando dice que “es el Recurso interpuesto por la parte que se considera perjudicada, contra una decisión emanada de un Juez de Jurisdicción Original, por ante el Tribunal Superior de Tierras, con el objeto de que se disponga su modificación”, (ibídem).

Al analizar las definiciones anteriores del concepto de Apelación, podemos ver que traen implícitos varios requisitos que se deben cumplir:

- a) La decisión atacada debe emanar de un tribunal de primer grado, en este aspecto es necesario resaltar que después de la vigencia de la Ley núm. 108-05, el Tribunal de Jurisdicción Original adquiere la categoría de Tribunal de Primer Grado en materia Inmobiliaria y por vía de consecuencia, sus decisiones adquieren la autoridad de la cosa juzgada.
- b) El recurrente tiene que haber sido parte del proceso en primera instancia, a excepción del saneamiento, que será analizado más adelante.
- c) La parte recurrente tiene que haber sido lesionada o perjudicada en sus derechos, pues en caso contrario, el recurso carecería de interés y la consecuencia de la falta de interés es la inadmisibilidad del mismo.
- d) La apelación siempre tiene como finalidad la revocación o modificación total o parcial de la decisión recurrida.

El Recurso de Apelación tiene como fundamento un principio general de derecho procesal con rango constitucional que es el principio del doble grado de jurisdicción, ya que, aunque no se encuentra de manera expresa en nuestra Constitución, el mismo está contemplado en los tratados internacionales que reconocen derechos fundamentales, los cuales al ser ratificados por la República Dominicana, adquieren en nuestro ordenamiento jurídico interno rango constitucional⁴, por lo tanto, dicho recurso es una garantía de legitimidad y transparencia de las decisiones jurisdiccionales, de las cuales siempre existe una parte afectada y que entiende que merece una nueva revisión y examen de su proceso.

Pero, es bueno precisar que en nuestro sistema judicial existen casos que no recorren el doble grado de jurisdicción, como son aquellos que la ley de manera

expresa estatuye que se conocerán en única instancia o el efecto de la avocación. Dado a que el Bloque de Constitucionalidad se impone frente a las leyes adjetivas, en el futuro tendrá que revisarse lo pautado por la ley, que establece que ciertos casos sólo sean conocidos y fallados en única instancia, lo que niega el doble grado de jurisdicción.

Código de procedimiento civil

Es un conjunto de normas jurídicas y principios que regulan la relación entre el organismo jurisdiccional (tribunales y jueces) y las partes (actor y demandado), en la aplicación del derecho privado a casos concretos de controversia con la finalidad de lograr la sentencia, que pasa en cosa juzgada.

El código de procedimiento civil tiene como objeto, organizar el funcionamiento de los órganos del poder judicial, trazar las normas o caminos que deben seguirse a los efectos y fines de dirimir los conflictos entre los particulares y ejecución de los actos emanados de esos órganos. Así mismo, esta norma traza el funcionamiento, ante los tribunales, competencia de los jueces, procedimientos de desahucio, procedimientos de sentencias y oposición a ellas.

El acceso a la justicia y el servicio de la justicia civil que presta el Estado es gratuito, con excepción de los sellos e impuestos fiscales previstos por leyes especiales, así como del pago por costas, honorarios y multas que establece este Código y leyes especiales. Al interpretar la ley procesal, el tribunal deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la Constitución y las leyes de la República. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas de este Código, deberán resolverse mediante la aplicación de los principios generales del derecho procesal, garantizando el debido proceso, el derecho de defensa y la igualdad de las partes.

El tribunal aplicó el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede

ir más allá de lo pedido ni fundar su decisión en hechos distintos de los que han sido alegados por las partes. La iniciación del proceso incumbe a las partes. Podrán disponer de sus derechos en el proceso, salvo.

2.3 Procedimiento de apelación de tramitación conjunta

Fase de alegaciones

En esta fase el procedimiento de apelación se inicia con la interposición de un recurso por un funcionario o por la administración (el “apelante”). Tras la recepción del recurso, la secretaría le asigna un número de causa. La parte contraria (el “apelado”) tiene la opción de adherirse a la apelación en relación con las mismas pretensiones y, en este caso, el apelante puede contestar a la adhesión a la apelación. Asimismo, el apelado puede presentar una contestación a la apelación. Los recursos y las contestaciones se denominan “escritos de alegaciones”, puesto que en ellos las partes “alegan” sus argumentos. Las partes que deseen complementar o modificar sus alegaciones deben solicitarlo mediante una petición para presentar alegaciones adicionales.

Durante la fase de alegaciones pueden presentarse peticiones de prórroga, suspensión o dispensa de los plazos antes de interponer un recurso o contestar a una apelación y también para solicitar una prórroga de los plazos fijados por el Tribunal en relación con otros escritos. También se pueden presentar solicitudes de medidas provisionales en cualquier momento, incluso antes de la interposición de un recurso. Además, en cualquier momento después de que se haya interpuesto el recurso, se pueden presentar peticiones de terceros que no son parte en la causa. En cuanto a las solicitudes de retirada del recurso, solo se pueden presentar antes de la fecha de apertura del período de sesiones para el que se haya fijado el examen de la causa.

Fase de juicio

En la fase de juicio, las causas se asignan a un período de sesiones y a una sala de tres magistrados y se informa de ello a las partes. Las partes pueden

presentar al Presidente una solicitud de recusación de un magistrado por conflicto de intereses. El Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas puede decidir celebrar audiencias orales durante el período de sesiones. Las salas deliberan sobre las causas que se les hayan asignado. Posteriormente, el Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas pronuncia oralmente el resultado de la sentencia. A continuación, la secretaría incorpora la sentencia al registro oficial, la notifica a las partes y la publica en el sitio web del Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas.

El apelante puede presentar una solicitud de retirada del recurso si desea desistir de la apelación. Sin embargo, dicha presentación debe hacerse antes de la fecha de apertura del período de sesiones para el que se haya fijado su examen.

Durante la fase de juicio podrán presentarse solicitudes de prórroga, suspensión o dispensa de los plazos, solicitudes de medidas provisionales, solicitudes de intervención o de presentación de escritos *amicus curiae* y solicitudes de recusación.

Es la etapa de decisión de las cuestiones esenciales del proceso. Se realiza sobre la base de la acusación en el que se deberá asegurar la efectiva vigencia de los principios de inmediación, publicidad, concentración, igualdad, celeridad y continuidad. El Juicio comprende desde que se recibe el auto de apertura a juicio hasta la sentencia emitida por el Tribunal de Juicio Oral. En esta etapa:

- El Juez de Juicio Oral escuchará a la Defensa y al Ministerio Público,
 - Se desahogan las pruebas,
 - Se emiten los alegatos de clausura o finales por las partes,
 - Finalmente se delibera, se emite el fallo y se dicta una sentencia en la que se explica oralmente si el Imputado es inocente o culpable.
- b) Ejecución de sanción

En caso de sentencia condenatoria, el Tribunal de Enjuiciamiento enviara copia de la sentencia que haya quedado firme al Juez de Ejecución correspondiente y a las autoridades penitenciarias que intervienen en el procedimiento de ejecución para su debido cumplimiento. Seguido de los elementos siguientes:

Número de causa

Tras la recepción del primer escrito, ya se trate de una moción, un recurso u otro tipo de solicitud, la secretaría abre una causa y le asigna un número. Todos los escritos presentados posteriormente por las partes, así como las órdenes y sentencias del Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas, se incorporan al expediente de la causa con el mismo número.

Relación de causas

Una vez que las partes han presentado todos los escritos, es decir, ha concluido la fase de alegaciones, la causa se incorpora a la relación de causas para que sea sustanciada por el Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas.

Asignación a los magistrados (salas del tribunal de apelaciones de las naciones unidas)

El Presidente asigna las causas que hay que enjuiciar a una sala de tres magistrados. En determinadas circunstancias, el Presidente asignará una causa a todos los magistrados, es decir, al pleno del Tribunal.

Celebración de períodos de sesiones

El Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas habitualmente celebra tres períodos de sesiones al año: en primavera, en verano y en invierno. Los períodos de sesiones se celebran en Nueva York, Nairobi o Ginebra y, a veces, en otros lugares.

Cartas a las partes

Una vez que se ha fijado la fecha de apertura del período de sesiones en que se examinará una causa, el Secretario informa de ello a las partes. El Secretario también notifica a las partes la composición de la sala de magistrados a los que se haya asignado la causa.

Audiencias orales

Las decisiones sobre las solicitudes de audiencias orales normalmente se comunican a las partes antes del comienzo del período de sesiones. La sala de magistrados del Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas que conozca de una causa podrá decidir, de oficio o en virtud de solicitud escrita de una parte, celebrar audiencias orales si ello puede contribuir a la sustanciación rápida e imparcial de la causa. Las audiencias orales son públicas, a no ser que los magistrados que conozcan de la causa decidan, de oficio o a instancia de parte, que existen circunstancias excepcionales que justifican su celebración a puerta cerrada. Las audiencias orales pueden celebrarse por medios electrónicos. Véanse las Normas protocolarias de comportamiento antes de participar en una sesión del Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas o asistir a ella.

Deliberaciones

Durante el período de sesiones programado, la sala del Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas que conozca de la causa lleva a cabo deliberaciones privadas a puerta cerrada para llegar a una decisión sobre la causa y redactar la sentencia.

Pronunciamiento público del resultado de la causa

Al final de cada período de sesiones, los magistrados pronuncian oralmente el resultado de las causas sustanciadas durante ese período de sesiones, con interpretación simultánea en distintos idiomas de las Naciones Unidas.

Publicación del resultado en el sitio web

Tras el pronunciamiento oral, el resultado de las causas se incorpora temporalmente al sitio web del Tribunal de Apelaciones de las Naciones Unidas (únicamente a efectos de información) hasta que se dicten las sentencias.

Emisión de la sentencia

Entre seis y ocho semanas después del pronunciamiento público, se dicta la sentencia y el Secretario la incorpora oficialmente al registro. Después de que se haya dictado sentencia, el Secretario envía una copia a las partes y la sentencia se publica en este sitio web

2.4 Efecto del procedimiento de apelación en materia inmobiliario

Preparación de daños y perjuicios

Los daños y perjuicios pueden entenderse como detrimentos materiales o morales, causados contraviniendo una norma jurídica, por los cuales debe existir un resarcimiento. Los daños se refieren a menoscabos que sufre una persona en su integridad, su patrimonio o sus bienes. En tanto, los perjuicios son ganancias lícitas que se dejan de obtener, o gastos que ocasiona un acto o la omisión de un acto por parte de otra persona.

Los daños y perjuicios son el menoscabo que sufre una persona a costa de la actuación de otra y supone una indemnización. Así, los daños se refieren a bienes o a la propia persona, mientras que los perjuicios son únicamente de índole patrimonial. Ambos conceptos se aplican tanto a personas físicas como jurídicas y la indemnización es consecuencia de la responsabilidad civil.

Aunque existen diferencias entre ambos conceptos, desde el punto de vista jurídico suelen utilizarse en forma conjunta a los efectos de obtener una indemnización. De hecho, hay diferentes valoraciones según se trate del ámbito civil o procesal. En cualquier caso, la indemnización debe alcanzar todo el menoscabo económico sufrido por la víctima.

Analizado el daño resarcible como presupuesto básico de la puesta en marcha del mecanismo de la responsabilidad civil extracontractual, se hace preciso proceder al examen de la consecuencia o efecto que se deriva de la operatividad de esta institución jurídica, consecuencia o efecto que se concreta, a tenor de lo prescrito en las leyes positivas, en la imposición al sujeto responsable de la obligación de reparar el daño causado. Ahora bien, pese a que la reparación ocupa un lugar común en las obras de los autores que se han ocupado del Derecho de daños, al ser considerada unánimemente por todos ellos como la consecuencia e, incluso, como la función -si no única, al menos primordial- de la responsabilidad civil extracontractual, son pocos los estudiosos que se han preocupado de ofrecer un concepto de reparación.

Demanda de nulidad

Las nulidades de los actos por vicios de forma son aquellas que por su naturaleza no invalidan el acto y en principio no acarrearán perjuicio a la parte contra quien se dirige. Tal puede ser el caso cuando se ha omitido la ubicación del tribunal, lo cual se suple con la comparecencia del abogado ante el tribunal.

Un acto auténtico sólo puede ser atacado mediante el procedimiento de inscripción en falsedad, y no mediante una demanda principal en nulidad. Al haberse seguido erróneamente el procedimiento desde el apoderamiento, es incorrecta la decisión que acoge dicha demanda y las accesorias a la misma, como la de nulidad del mandamiento de pago y la demanda en distracción o reivindicación de bienes fundamentados en esa misma nulidad.

En nulidad contra la sentencia de adjudicación solo tendrá cabida en aquellos casos en que se aporte la prueba de que el per siguiente ha empleado maniobras dolosas o fraudulentas con el propósito de descartar licitadores y/o afectar la limpieza en la recepción de pujas o que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta, tales como, la omisión, entre otras, relativa a la publicidad que debe preceder a la subasta, prevista en los

artículos 702 y 704 del Código de Procedimiento Civil, o en el modo de recepción de las pujas, o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose, entre otras, de maniobras que impliquen dádivas, promesas o amenazas, o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal; que, en la especie, no acontecieron ninguna de las situaciones antes expuestas, en consecuencia, la corte a-qua juzgó correctamente la improcedencia de la demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación, no incurriendo en los vicios denunciados, por lo que procede el rechazo del presente recurso de casación.

Incidencia en inadmisibilidad

La declaración de inadmisibilidad supone, por el contrario, una ponderación de los medios propuestos, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada. Los fines de inadmisión han sido definidos como medios de defensa utilizados por un litigante para oponerse, sin contestar directamente el derecho alegado por su adversario, a la demanda interpuesta en su contra, procurando que ésta sea declarada inadmisibile.

El artículo 44 de la Ley No. 834 establece que Constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada. Resulta de esta definición que los fines de inadmisión son medios de naturaleza mixta que se sitúan entre las defensas al fondo y las excepciones.

Los fines de inadmisión procuran hacer fracasar la demanda del mismo modo que las defensas al fondo; pero no permiten, como tampoco lo permiten las excepciones, que se discuta el derecho sobre el que la demanda se fundamenta. El fin de inadmisión hace caer, por el contrario, el proceso. El efecto del mismo no es paralizar el proceso como lo hace la excepción. La excepción procura suspender para que se corrija lo que hay de irregular a fin de reanudar.

La inadmisión procura, por el contrario, hacerlo caer. Si el fin de inadmisión es acogido se hará necesario una nueva instancia si es posible. El fin de inadmisión es un medio que procura el rechazo de la acción sin atacar el procedimiento. La excepción ataca, por el contrario, el procedimiento. El fin de inadmisión no ataca el derecho pretendido. La defensa al fondo ataca, por el contrario, el derecho alegado. El fin de inadmisión tiene por objeto negar al demandante el derecho de acción.

El artículo 45 establece que las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa, salvo la posibilidad para el juez de condenar a daños y perjuicios a los que se hayan abstenido, con intención dilatoria, de invocarlas con anterioridad. La intención dilatoria es apreciada soberanamente por los jueces del fondo. Tal y como ocurre en las nulidades de fondo, los fines de inadmisión deben ser acogidos sin que se tenga que justificar un agravio, aun cuando la inadmisibilidad no resulte de ninguna disposición expresa. El artículo 46 dispone, en efecto, que las inadmisibilidades deben ser acogidas sin que el que las invoca tenga que justificar un agravio y aun cuando la inadmisibilidad no resulte de ninguna disposición expresa.

Acciones o demandas temerarias

Las demandas temerarias son aquellas que nacen del uso abusivo y temerario del derecho ejercido con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, dando motivos para que el demandado de forma accesoria a la demanda principal pueda demandar por la vía reconvencional en daños y Perjuicios.

Esta es una de las novedades que nos trae la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario la cual en el principio X pone de manifiesto que la misma no ampara el ejercicio abusivo de los derechos; se considera ejercicio abusivo de derechos contraria los fines de la ley o al que exceda los limites impuesto por las leyes vigentes, la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

En el mismo orden la referida ley en su artículo 31 plantea que cuando durante un proceso quede demostrado la falta de fundamento de la demanda porque la misma haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, el juez podrá ordenar la reparación moral del perjudicado y la indemnización en daños y perjuicios correspondientes conforme a lo dispuesto por el Código Civil dominicano.

Características de las Demandas Temerarias:

- a) Falta de fundamento de la demanda
- b) Abuso de derecho, Una ligereza censurable.
- c) Un ejercicio del derecho de mala fe o con intención de dañar.
- d) Un fin contrario al espíritu del derecho ejercido

Como regla general cuando el actor invoca un daño patrimonial debe probar no solo su existencia y contenido material sino también su valor es decir el alcance económico de la pérdida sufrida (daño emergente) o de la ganancia dejada de percibir (lucro cesante). La significación pecuniaria del daño patrimonial conduce a fijar el valor de la indemnización exigida para resarcirlo.

El valor del lucro cesante: la prueba del valor del daño emergente es generalmente fácil, sobre todo cuando ese perjuicio se ha sufrido; el valor del lucro cesante reviste mayor dificultad por vincularse a ganancias en algún modo supuestas. Criterio flexible en la apreciación de la prueba sobre el monto: el esfuerzo probatorio exigible al actor es mucho más riguroso en lo que atañe al daño mismo que en cuanto a su valor. En este último ámbito tiene superior operatividad el ejercicio discrecional de las atribuciones judiciales lo que conduce a una cierta flexibilidad en la valoración de la prueba sobre el monto.

CAPITULO III.

METODOLOGÍA

3.1 Introducción.

En este capítulo se presenta una descripción general de la metodología donde se realizó la investigación sobre Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez. Donde desarrolló el diseño de la investigación, población, muestra, instrumentación, confiabilidad, validez, procesamiento de datos, recolección de los datos y análisis de los datos.

3.2 Diseño y tipo de estudio

Hernández, Fernández y Baptista (2014), señala que el término diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea. La investigación es descriptiva, con un diseño no experimental; el cual plantea la información tal como la suministra el informante, con un enfoque cuantitativo.

Para Palella y Martins (2012), el diseño no experimental es el que se realiza sin manipular en forma deliberada ninguna variable. El investigador no sustituye intencionalmente las variables independientes. Se observan los hechos tal y como se presentan en su contexto real y en un tiempo determinado o no, para luego analizarlos.

La investigación fue documental, descriptiva y de campo, Arias (2012), define la investigación documental como aquella que se basa en la obtención y análisis de datos provenientes de materiales impresos u otros tipos de documentos. La investigación documental se realizó con fuente de carácter documental de información bibliográfica.

Esta investigación se auxilia de teoría a través del uso de textos y documentos escrito sobre el tema de la Apelación de Tramitación Conjunta en

Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria Distrito Judicial de Sánchez Ramírez. Se recopilaron los criterios expuestos por algunos autores que han escrito sobre sobre el mismo.

Una investigación de campo consiste en la recolección de datos directamente de los sujetos investigados, o de la realidad donde ocurren los hechos, sin manipular o controlar variable alguna. Es de campo, puesto que, al basarse sobre hechos reales es necesario llevar a cabo una estrategia que permita analizar la situación directamente en el lugar donde acontecen los hechos, en este caso el distrito judicial del municipio de Cotuí.

3.3 Población y muestra

Para Hernández, et. al, (2014), la población se refiere al conjunto de elementos dentro del cual están reunidos todas las características que se deseen investigar. La población de interés para el estudio son los jueces, abogados, empresas públicas y privadas del distrito judiciales. En ese sentido al ser pequeña la población se tomó completa

3.4 Descripción del instrumento de investigación

El instrumento que se utilizó en el estudio para la recolección de los datos, fue el cuestionario para ser aplicado a los jueces, abogados, empresas públicas y privadas del distrito judiciales, estará compuesto por 4 ítems de preguntas cerradas relacionadas con las variables e indicadores del estudio y divididos en secciones respectivamente.

Para este estudio se recogieron diversas informaciones relacionadas con la Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria Distrito Judicial de Sánchez Ramírez; tales informaciones se obtuvieron de manera escrita relacionado con el tema, para otras informaciones se utilizaron fuentes documentales (libros, tesis, revistas) y de la Internet.

3.5 Validez y confiabilidad

Para la validación del cuestionario fue sometido a consideración del asesor y al jurado examinador, quienes están facultados para hacer sugerencias y recomendaciones que consideren pertinentes.

3.6 Procedimientos

Para llevar a cabo esta investigación, se realizaron ciertos procedimientos:

Aprobación del tema de investigación.

Se visitó la biblioteca de la Universidad Tecnológica del Cibao Oriental y otras universidades; y consultas en la web (base de datos de universidades nacionales e internacionales.) para la búsqueda de información sobre el tema en cuestión.

Levantamiento de informaciones e investigación que dieron origen a los 3 capítulo de esta investigación.

Se realizó el cuestionario

Se entregó el anteproyecto de trabajo de grado a la facultad.

Los asesores realizaron las correcciones.

Se efectuaron las correcciones sugeridas por el asesor en cuanto a la redacción de los diferentes capítulos.

Se aplicó el instrumento.

Se tabularon los datos obtenidos a través de la aplicación del instrumento.

Se determinaron las recomendaciones y conclusiones de la investigación realizada.

Se entregaron los cinco capítulos del trabajo de grado a la facultad.

Se realizó el examen del jurado evaluador.

Se corrigió y entregó el empastado a la facultad.

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

1. Introducción

En este capítulo se presentan los resultados obtenidos por la investigación realizada, tomando como base las preguntas planteada en esta investigación con las variables e indicadores.

4.1 Casos de apelación en materia de arrendamiento inmobiliario

Cuadro No1. Distribución de frecuencia de como usted se desempeña.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Abogado	37.5	75%
Juez	10	20%
Otras	2.5	5%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se observa en el cuadro N°1 el 75% de la población encuestada en la provincia se desempeña en el área de derecho, el 20% de los abogados son jueces y el 5% son fiscales graduados en el área ya mencionada.

Cuadro N°2. Distribución de frecuencia de donde presta la empresa servicio.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Cotuí	40	80%
Cevicos	2.5	10%
Villa la mata	5	10%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°2 el 80% de las empresas encuestadas prestan servicios en Cotuí, el 10% están ubicadas en Villa la Mata y el 10% a Cevicos.

Cuadro N°3. Distribución de frecuencia sobre si has escuchado de arrendamiento inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Si	45	90%
No	2.5	5%
Muy Poco	1.5	3%
Nunca que opinar	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N° 3 el 90% de los encuestados conocen el concepto de arrendamiento inmobiliario, el 5% no conocen el terminado y 3% muy poco y el 2% no tiene nada que opinar.

Cuadro Nº4. Distribución de frecuencia de que entiende por apelación de inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Decisión de tribunal	43.5	87%
Plazos para recursos de apelación	5	10%
Notificación de sentencia	1	2%
Todas son correctas	0.5	1%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos suministrados el 87% por los encuestados entienden que en apelación inmobiliario es para la decisión de tribunal.

Cuadro Nº5. Distribución de frecuencia de que entiende por apelación de arrendamiento inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Sentencia	40	80%
Acuerdo entre las partes	5	10%
Situación de abogados	4	8%
Juicio de controversia	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

En el cuadro Nº 5 se puede observar que el 80% de los encuestados establecen que una sentencia es lo que busca el arrendamiento inmobiliario, el 10% dice que es por acuerdo entre las partes, el 8% por situación de abogados y el 2% por juicio de controversia.

Cuadro N°6. Distribución de frecuencia sobre si conoces de un familiar, amigo o conocido que haya tenido un caso de apelación en materia de arrendamiento inmobiliario, si su respuesta es sí, indique el número de casos que conoce.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Sí	7.5	15%
No	32.5	65%
Especifique	9	18%
Ninguna de las anteriores	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos suministrados el 65% de los encuestados establecen que no tienen conocimiento de casos en apelación en materia de arrendamiento inmobiliaria, el 15% no tienen la noción de este tipo de caso y el 18% hacen referencia que conocen más de 50 casos de estas pautas.

Cuadro N°7. Distribución de frecuencia que cuando escuchas el termino de las decisiones judiciales en arrendamiento judicial, entiende que se refiere.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Fallos	35	70%
Sentencias	7	14%
Decisiones de un juez	5	10%
Todas son correctas	3	6%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°7 el 70% del personal de la empresa entienden que los fallos son las decisiones judiciales en arrendamiento inmobiliario, el 14% coinciden que son las sentencias.

Cuadro N°8. Distribución de frecuencia de cuáles son las principales funciones de la apelación inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Protección de derechos	27.5	55%
Impugnar la sentencia dictada por un órgano jurisdiccional inferior	17.5	35%
Fallas de forma o de fondo en la resolución	4.5	9%
Por gusto	0.5	1%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N° 8 el 55% de los encuestados mencionan que la principal función de apelación inmobiliario es la protección de derechos, el 35% establece que es la impugnar la sentencia dictada por un órgano jurisdiccional inferior

Cuadro N°9. Distribución de frecuencia sobre cuales elementos se toman en cuentan para la apelación de principales arrendamientos inmobiliarios.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Inconformidad	37.5	75%
Revisión de caso	10.5	21%
Poca competencia de las obligaciones contractuales	1	2%
Otras	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N° 9 el 75% de los encuestados consideran que elemento principal del arrendamiento inmobiliario es la conformidad.

Cuadro N°10. Distribución de frecuencia sobre sí entiendes que el término incidentales en controversia de arrendamiento se refiere.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Inejecución de las sentencias	46.5	93%
Incumplimientos de las obligaciones contractuales	2.5	5%
Controversia	0.5	1%
Todas son correctas	0.5	1%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N° 10 el 93% de los encuestados entiende que el termino de controversia de arrendamiento se refiere a la inejecución de las sentencias, el 5% establece que es incumplimientos de las obligaciones contractuales.

Cuadro N°11. Distribución de frecuencia de cuáles son los principales elementos incidentales en controversia de arrendamiento.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Fondo de litigios	8	16%
Incidentes procesales	40	80%
Tramitación durante un proceso	1	2%
Otras	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N° 11 el 80% de los encuestados consideran que los elementos en controversia de arrendamiento son por incidentes procesales y el 16% es por fondo de litigios.

Cuadro Nº12. Distribución de frecuencia que entiendes por el término de apelación de preparatoria.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Fallos definidos	30	60%
Litigios	10	20%
Controversia	8	16%
Pleitos de inmobiliario	2	4%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro Nº 12 el 60% de los encuestados establecen el termino de apelación de preparatoria se refiere a los fallos definidos, el 20% considera que es por litigios, el 16% es por controversia.

Cuadro Nº13. Distribución de frecuencia sobre cuál de los siguientes elementos son más importantes en la apelación preparatoria.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Escrito procesal	35	70%
Anuncio la voluntad de recurrir en apelación	1	2%
A y B son correctas	8	16%
Ningunas de las anteriores	6	12%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro Nº 13 el 70% de los encuestados consideran que el elemento más importante en la apelación de preparatoria es el escrito procesal.

4.2 Conocimiento de jueces y abogados en tramitación conjunta de las apelaciones en inmobiliario

Cuadro N°14. Distribución de frecuencia de cuando escuchado el concepto de tramitación conjunta, que entiendes.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Incorpora conjunto de expedientes	20	40%
Tramitación de documento	20	40%
A y B son correctas	10	20%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°14 el 43% de los resultados obtenidos entiende que el concepto de tramitación conjunta hace referencia a que incorpora conjunto de expedientes y tramitación de documentos.

Cuadro N°15. Distribución de frecuencia de cuáles son las competencias académicas que debe de tener un juez de casos en tramitación conjunto de las apelaciones en inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Licenciado o doctor en derecho	40	80%
Haber sido juez de paz	1.5	3%
Ejercicio de derecho civil y político	1	2%
Todas son correctas	7.5	15%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N°15 el 80% de los encuestados hace énfasis en que la competencia académica que debe de tener un juez en casos de tramitación conjunta es la de licenciatura o doctor en derecho.

Cuadro Nº16. Distribución de frecuencia de cuáles son las competencias que debe de tener un abogado en los casos de tramitación conjunta en apelación de inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Conocimiento de la ley 108-5	30	60%
Asesoramiento de arrendamiento	5	10%
Contratos	5	10%
Resolución 51-07	5	10%
Otras	5	10%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar el 60% de los encuestados establece que la competencia principal que debe tener un abogado en los casos de tramitación en apelación de inmobiliario es el conocimiento de la ley 108-5.

Cuadro Nº17. Distribución de frecuencia de cuáles leyes conoces de derecho inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Ley 108-5	30	60%
Resolución 51-07	10	20%
Derecho inmobiliario	5	10%
Todas son correctas	5	10%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro Nº 17 el 60% de los encuestados consideran que la ley de derecho inmobiliario es la 108-5 y el 20% es por la resolución 51-07.

Cuadro N°18. Distribución de frecuencia de cuáles recursos de apelación conoces.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Recursos casación	25	50%
Recursos jerárquicos	7	14%
Recursos administrativo	8	16%
Recursos de revisión	10	20%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°18 el 50% de los resultados obtenidos coinciden que los recursos de apelación es la casación y el 20% establece que es por revisión.

Cuadro N°19. Distribución de frecuencia de cómo es la práctica judicial en el proceso de arrendamiento inmobiliario.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Jurisprudencial civil	40	80%
Penal	2	4%
Fiscal	1	2%
Contencioso-administrativo	7	14%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N°19 el 80% de los encuestados hace énfasis en que la practica judicial es a través de la jurisprudencia civil, el 14% son contencioso administrativo.

Cuadro N°20. Distribución de frecuencia de cuál es la función del código de procedimiento civil.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Organizar el funcionamiento de los órganos del poder judicial	20	40%
Trazar las normas o caminos que deben seguirse a los efectos	20	40%
Dirimir los conflictos entre los particulares	6	12%
Otras	4	8%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°20 el 40% de los resultados obtenidos se refiere a que la función principal del código de procesamiento civil es por la organizar el funcionamiento de los órganos del poder judicial y trazar las normas o caminos que deben seguirse a los efectos.

4.3 Procedimiento de apelación de tramitación conjunta

Cuadro N°21. Distribución de frecuencia de cuál de las siguientes fases de los procedimientos identifica.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Fase de alegación	20	40%
Fase de juicio	15	30%
Fase posterior a la sentencia	15	30%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N°21 el 40% de los encuestados hace énfasis en que la fase que se identifica en los procedimientos es la de alegación.

Cuadro N°22. Distribución de frecuencia de cuáles de los siguientes procedimientos conoces del proceso de apelación.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Certificación de propiedad	25	50%
Número único de casos	10	20%
Nombre del tribunal de la jurisdicción inmobiliaria correspondiente	10	20%
Fecha de la decisión	2	10%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°22 el 50% de los resultados obtenidos coinciden establecen que el principal procedimiento del proceso de apelación es la certificación de propiedad.

Cuadro N°23. Distribución de frecuencia de los siguientes aspectos consideres importantes de las condiciones de apelación.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Impugnar una sentencia	30	60%
Invocar	4	8%
Desacuerdo	15	30%
Otras	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N°23 el 60% de los encuestados hace énfasis que para la condición de apelación el aspecto importante a considerar es impugnar una sentencia.

Cuadro N°24. Distribución de frecuencia de cuáles de los siguientes elementos considera importante en peticiones para presentar alegaciones adicionales.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Cartas de las partes	30	60%
Relación de causas	10	20%
Deliberaciones	6	12%
Pronunciamiento de los resultados	4	8%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°24 el 60% de los resultados obtenidos coinciden en que la carta de parte es el elemento importante en peticiones para presentar alegaciones adicionales.

Cuadro N°25. Distribución de frecuencia de cuál de las siguientes opciones seleccionaría para definir el termino de fase posterior a la sentencia.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Vinculación a las partes	25	50%
Sentencia del tribunal	5	10%
Interpretación de sentencia	13	26%
Todas son correctas	7	14%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se puede observar en el cuadro N°25 el 50% de los resultados obtenidos sostienen que por vinculación a las partes es el término que se utiliza para definir la fase posterior a la sentencia.

Cuadro N°26. Distribución de frecuencia sobre podrías mencionar cuales de los siguientes documentos son necesarios en la tramitación conjunta

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Nombre de arrendamiento	20	40%
Fecha de la demanda	15	30%
Otras	7.5	15%
Especifique	7.5	15%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los resultados obtenidos tal como se observa en el cuadro N°26 el 40% de los encuestados establecen que el documento necesario de tramitación conjunta es el nombre de arrendamiento.

Cuadro Tabla N°27. Distribución de frecuencia de porque se considera la motivación como un recurso fundamental.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Resolución de situación	15	30%
Exposición de la situación	20	40%
Emisión de sentencia	7	14%
Otros	8	16%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los datos obtenidos en el cuadro N°27 el 40% de los resultados obtenidos coincide con que un recurso fundamental es la exposición de la situación y el 30% establece que la resolución de situación.

4.4 Efecto del procedimiento de apelación en materia de mobiliario

Cuadro Nº28. Distribución de frecuencia sobre Cuáles son los efectos que provoca el procedimiento de apelación de materia inmobiliaria.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Efecto suspensivo	25	50%
Efecto devolutivo	25	50%
Daños y perjuicios	0	0%
Ninguna de las anteriores	0	0%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los resultados obtenidos tal como se observa en el cuadro Nº28 el 50% de los encuestados establecen que el principal efecto que provoca el procedimiento de apelación de materia de inmobiliaria son los efectos suspensivos y devolutivo.

Cuadro Nº29. Distribución sobre has escuchado de la reparación de daños y perjuicios

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Si	40	80%
No	1	2%
Tal vez	8	16%
Muy poco	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según los resultados obtenidos tal como se observa en el cuadro Nº29 el 80% de los encuestados aseguran que si han escuchado de la reparación de daños y perjuicios.

Cuadro N°30. Distribución sobre conoces la demanda de nulidad.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Si	43	86%
No	2	4%
Tal vez	4	8%
Muy poco	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Como se observa en el cuadro N°30 el 86% de los encuestados coinciden que sí conocen la demanda de nulidad.

Cuadro N°31. Distribución de frecuencia de cómo se tramita la demanda de nulidad.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Solicitud de nulidad de sentencia	25	50%
Anulación de contrato por incumplimiento	14	28%
Excepción perentoria	9	18%
Especifique	2	4%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según la información obtenida en la aplicación del cuestionario el 50% de los encuestados referencian que la demanda se tramita con la solicitud de nulidad y el 28% hacen mención que es por incumplimiento.

Cuadro N°32 Distribución de frecuencia de cómo define usted el incidente de inadmisibilidad.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Artículos 44 de la ley 834 y 62 de la ley 108-5	42.5	85%
Falta de verificación del tribunal	2.5	5%
Medios de defensa para impedir al juez estatuir	2.5	5%
Cuando no se examina el fondo	2.5	5%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Tal como se observa en el cuadro N°32, el 85% de los encuestados definen el incidente de inadmisibilidad a través de los artículos 44 de la Ley 834 y 62 de la Ley 108-5.

Cuadro N°33. Distribución de frecuencia de cuándo ocurre un incidente de inadmisibilidad

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Por la falta de información	30	60%%
Ausencia de orden en la narración	7.5	15%
Evidencias	7.5	15%
Otras	5	10%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según la información obtenida por el cuestionario aplicado en el cuadro N°33 el 60% coincide que por la falta de información ocurren incidente de inadmisibilidad.

Cuadro N°34. Distribución de frecuencia de cuáles de los siguientes elementos son fundamentales en un incidente de inadmisibilidad.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Límite del campo de aplicación	5	10%
Función procesal	21	42%
Su lugar en el proceso	22	44%
Otras	2	4%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según la información obtenida por el cuestionario aplicado en el cuadro N°34 el 44% de los encuestados señalan que un elemento fundamental de inadmisibilidad es su lugar en el proceso y el 42% su función procesal.

Cuadro N°35 Distribución de frecuencia de si conoce usted de las demandas temerarias.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Si	40	80%
No	2.5	5%
Talvez	5	10%
Nunca	2.5	5%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Tal como se observa en el cuadro N°35, el 80% de los encuestados mencionan que si conocen el termino de demandas temerarias.

Cuadro N°36. Distribución de frecuencia de cuáles de los siguientes elementos son necesarios en las demandas temerarias.

Alternativas	Frecuencia	Distribución de Frecuencia
Los fundamentos	25	50%%
Perjudicar el demandado	15	30%
Brevísimos análisis sin fundamentos	9	18%
Otras	1	2%
Totales	50	100%

Fuente: Cuestionario aplicado a los abogados y jueces de las empresas pública y privada de la Provincia Sánchez Ramírez.

Según la información obtenida por el cuestionario aplicado en el cuadro N°36 el 50% de los encuestados coinciden que los fundamentos es uno de los elementos necesarios en la demanda temeraria.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Introducción

Este capítulo contiene el análisis de los resultados que se obtuvieron al momento de aplicar el cuestionario a los jueces y abogados de la provincia Sánchez Ramírez. En este análisis se busca dar respuestas a las preguntas de investigación, ofrecer las conclusiones y recomendaciones de lugar.

5.2 Análisis de los resultados

¿Cuál es la cantidad de casos de apelaciones en materia de controversia en arrendamiento inmobiliario que se han presentado en el Distrito Judicial de Sánchez Ramírez?

La ley 108-05 establece que el proceso de controversia de arrendamiento debe ser iniciado por parte del arrendador, el cual lo solicitará de manera formal por medio de una demanda en donde expondrá sus pretensiones hechos y pruebas en los que se basa para efecto de rescindir o dar por terminado el contrato de arrendamiento para efecto de recuperar el inmueble. Además, podrá solicitar el pago de las rentas adeudadas y las que se sigan generando hasta la solución del juicio e incluso el embargo de bienes propiedad del arrendatario o su fiador para garantizar el monto de las rentas adeudadas.

Los resultados de esta investigación arrojaron que solo un 15% de los entrevistados conocen sobre casos de controversia en apelación en materia de arrendamiento inmobiliario, de hecho, hacen mención que conocen más de 50 casos, donde han sido abogados y jueces y han fallado conforme a lo establecido en la ley 108-05 y la 834. Aquí se evidenció la importancia del manejo de las leyes para que sean aplicada a favor de quien tiene la razón.

¿Cuál es el nivel de conocimiento que tienen los abogados y los jueces sobre la tramitación conjunta de las apelaciones en materia inmobiliario?

En la Ley 108-05 en su artículo 5: Los jueces y funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria son designados por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a los procedimientos establecidos para tales fines. En su párrafo I: Los jueces de los tribunales superiores de tierras y los de los tribunales de jurisdicción original deben reunir las condiciones requeridas por la ley, cumplir con los deberes y gozar de los derechos establecidos por la Constitución de la República Dominicana, la ley de Organización Judicial, la ley de Carrera Judicial, la presente ley y sus reglamentos. El párrafo II: Los requisitos para todos los demás funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria son los establecidos por vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia.

En los hallazgos de esta investigación muestran que dentro de las competencias que deben tener un abogado o juez en tramitación conjunta de la apelación en materia de inmobiliario es: Ser licenciado o doctor en derecho, haber sido juez de paz, conocimiento de la ley 108-5, la 834, resolución 51-07, aplicación adecuada de la ley y asesoramiento de arrendamiento.

¿Cuáles son las ventajas del uso de los procedimientos de apelación de tramitación conjunta en materia inmobiliario?

Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 79 dispone que “la Apelación es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal de Jurisdicción original”, definición que es ampliada en su concepto por el artículo 194 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original cuando dice que “es el Recurso interpuesto por la parte que se considera perjudicada, contra una decisión emanada de un Juez de Jurisdicción Original, por ante el Tribunal Superior de Tierras, con el objeto de que se disponga su modificación”.

En la investigación se constató que los abogados y jueces utilizan los procedimientos de apelación de tramitación conjunta, entre los cuales se puede hacer mención de: certificación de propiedad, número único de caso, nombre del tribunal de la jurisdicción inmobiliaria correspondiente y fecha de la decisión, aunque existen fases que deben atravesar dichos procedimientos como son: fase de alegaciones, fase de juicio y fase de la sentencia.

¿Cuáles son los efectos que provoca el procedimiento de apelación de materia inmobiliaria?

El recurso de apelación es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de Jurisdicción Original. Éste recurso debe ser interpuesto ante la secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente, mediante declaración por escrito motivado, ya sea personalmente o mediante apoderado. La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario establece que son susceptibles de Recurso de Apelación las decisiones jurisdiccionales, es decir, aquellas que son dictadas por un Juez o Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria con motivo de un proceso contradictorio.

En ese sentido, toda sentencia que pone fin a un proceso contradictorio o litigioso, donde el tribunal apoderado instruyó el caso en audiencia pública, es susceptible de ser recurrida en apelación. Este recurso será interpuesto por la parte que se considere afectada, pues de lo contrario, el recurso carecería de interés y la consecuencia de la falta de interés es la inadmisibilidad del mismo. El recurso de Apelación deberá ser interpuesto dentro del plazo de treinta (30) días después de la notificación de la sentencia que pone fin a la Litis. El mismo, debe ser notificado a la contraparte en un plazo de diez (10) días.

Los hallazgos de esta investigación muestran que los principales efectos que provoca el procedimiento de apelación en materia de inmobiliario son:

Efecto suspensivo: que produce la suspensión de la revolución de la sentencia impugnada, es decir detiene su eficacia jurídica hasta que el recurso sea resuelto quedando así suspendida su eficacia hasta tanto no quede firme la decisión del tribunal. En este las apelaciones de las sentencias definitivas o interlocutorias tienen efecto suspensivo. El efecto suspensivo no tiene lugar cuando el tribunal haya ordenado la ejecución provisional de la sentencia.

Efecto devolutivo: Si mediante este efecto se solicita la revocación total de la decisión, la corte deberá conocer en toda su extensión los puntos controvertidos planteados en primer grado. En el caso en el que la parte impugnada sólo presente su inconformidad en cuanto a uno o varios aspectos decididos en su contra, el recurso de apelación será parcial.

El recurso de apelación se fundamenta en el doble grado de jurisdicción, se interpone después que se ha agotado la fase de primera instancia. La apelación es una vía ordinaria de recurso por medio de la cual se somete a un tribunal de grado superior la inconformidad o queja, a los fines que la misma sea revocada o reformada. Solo puede apelar una sentencia quien o quienes hayan figurado como partes en el proceso judicial que produjo la misma.

5.3 Conclusiones

Al haber realizado la presente investigación sobre Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez. Este equipo investigativo ha llegado a las siguientes conclusiones:

Se evidenció que el principal error que afecta al arrendamiento inmobiliario son las contradicciones en las propias normas y leyes que hace que se pierda el interés real.

Se evidenció poco o ningún conocimiento en materia de controversia inmobiliario.

Además, se evidenció el poco manejo de los abogados que no se desempeñan en esa área inmobiliaria por la falta de capacitación.

Se identificó la falta de manejo de los artículos en materia de controversia inmobiliaria establecidos en la Ley 834 y 108-05.

De igual forma se verificó que el incidente procesal es un elemento principal en controversia de arrendamiento inmobiliario.

Se contactó los beneficios de la apelación en tramitación conjunta en materia de controversia.

5.4 Recomendaciones

Luego de verificar las conclusiones a las que se llegaron el equipo investigador propone las siguientes recomendaciones a abogados, jueces y fiscales:

La incorporación de las leyes y de la carrera de derecho inmobiliario que sirva de guía para la aplicación de la misma en caso de controversia.

Se recomienda que el arrendatario tenga bien organizado y definido mediante un contrato el bien entregado al arrendador.

Contratación de abogados con el conocimiento necesario que le apoye en el proceso de demanda o apelación en caso de ser necesario.

La Universidad Tecnológica del Cibao Oriental (UTECO), en especial al Decanato de Post Grado y Educación Continuada impartir cursos, talleres y diplomados sobre apelación conjunta en materia de controversia en arrendamiento inmobiliario.

Es recomendable que el recurso de apelación presentado para una sentencia debe procurar ser claro, precisión y objetivo para una buena decisión sin necesidad de ser impugnada.

Las instancias deben poseer los fundamentos del recurso y la expresión concreta de la causa que se invocare como pretensión jurídica de la revisión.

El juez debe pronunciar la sentencia de manera breve, clara y concisa al final de la misma, o más tardar entro de los ocho días siguientes.

Bibliografía

AGUIRRE NEWMAN, Informe ejecutivo sobre la coyuntura global del mercado inmobiliario español, Madrid (2011), p.10.

Altuve, C. F. (2009). Anotaciones del Decreto Ley de arrendamientos inmobiliarios venezolano. Riedpa: Revista Internacional de Estudios de Derecho Procesal y Arbitraje, (2), 3.

Contreras González, L. F. (2022). Tratamiento adoptado por los juzgados de Policía Local ante los principales conflictos que surgen de la copropiedad inmobiliaria.

Cortés Cea, L. (2020). Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos: análisis y propuestas.

Cuevas, Carlos, “La influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario”, 1986, cit. por Miguel Alessio Robles en Derechos Preferenciales en Derecho Mexicano, Revista de Investigaciones Jurídicas #11, E.L.D., México, 1987, p. 45.

De Justicia, SC (2022). Principales sentencias de la Suprema Corte de Justicia 2022: septiembre-diciembre.

Del Poder Ejecutivo, C. J. (2005). Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. 10316. Elementos del derecho inmobiliario, disponible en: <https://www.fao.org/3/y5513s/y5513s05.htm#TopOfPage>.

Escobar, E. C. (2022). Derecho inmobiliario registral. Temis.

Flores, A. S. (2018). Las controversias de arrendamiento inmobiliario: 25 años de inconstitucionalidad. Alegatos, 25 (77), 33-62.

León Valencia, M. A. (2022). Diseño de un plan de negocio inmobiliario para el mercado mexicano basado en la compra de inmuebles habitacionales como inversión en Riverside County, California, Estados Unidos de América.

Oña Paredes, J. F. (2021) Tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador en procesos de libre contratación de inmuebles (Doctoral dissertation).

PJ, P. J. (2017). Normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Rincón, F. (2017). La Mejorada Villa de Cotuy. Cotuí. República Dominicana: Imp. Edison.

Anexos

República Dominicana
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL CIBAO ORIENTAL
Universidad Estatal



Cuestionario para ser aplicado a los jueces, abogados, empresas públicas y privadas del distrito judiciales. El propósito de aplicar este cuestionario es obtener datos concretos del tema: Apelación de Tramitación Conjunta en Materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliaria, Distrito Judicial de Sánchez Ramírez. Las informaciones suministradas serán manejadas de forma confidencial, se le agradece ser sincero al momento de responder, pues de la veracidad de sus respuestas dependen los resultados de esta investigación.

**INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN PARA EL PROYECTO
DE INVESTIGACIÓN DE GRADO:**

Sección I: Casos de apelación en materia de arrendamiento inmobiliario

1. ¿Cómo usted se desempeña?

- a. Abogado
- b. Juez
- c. Otras
- d. Especifique _____

2. ¿Dónde presta servicio la empresa?

- a. Cotuí
- b. Altigracia
- c. Cevicos
- d. Villa la mata

e. Otra f) Especifique _____

3. ¿Has escuchado de arrendamiento inmobiliario?

- a. Si
- b. No
- c. Muy poco
- d. Nunca que opinar

4. ¿Qué entiende por apelación de inmobiliario?

- a. Decisión del tribunal
- b. Plazos para recursos de apelación
- c. Notificación de sentencia
- d. Todas son correctas

5. ¿Qué entiende por apelación de arrendamiento inmobiliario?

- a. Sentencia
- b. Acuerdos entre partes
- c. Situaciones de abogados
- d. Juicio de controversia

6. ¿Conoces de un familiar, amigo o conocido que haya tenido un caso de apelación en materia de arrendamiento inmobiliario, si su respuesta es sí, indique el número de casos que conoce?

- a. Si
- b. No
- c. Especifique _____
- d. Ningunas de las anteriores

7. Cuando escuchas el termino de las decisiones judiciales en arrendamiento judicial, entiende que se refiere.

- a. Fallos
- b. Sentencias
- c. Decisiones de un juez

d. Todas son correctas.

8. ¿Cuáles son las principales funciones de la apelación inmobiliario?

- a. Proteger sus derechos
- b. Impugnar la sentencia dictada por un órgano jurisdiccional inferior
- c. Fallas de forma o de fondo en la resolución
- d. Por gusto

9. ¿Cuáles elementos se toman en cuenta para la apelación de principales de arrendamiento inmobiliario?

- a. Inconformidad
- b. Revisión del caso
- c. Poca competencia para resolver el caso
- d. Otras

10. ¿Entiendes que el término incidentales en controversia de arrendamiento se refiere?

- a. Inejecución de las sentencias
- b. Incumplimientos de las obligaciones contractuales
- c. Controversia
- d. Todas son correctas

11. ¿Cuáles son los principales elementos incidentales en controversia de arrendamiento?

- a. Fondo de litigios
- b. Incidentes procesales
- c. Tramitación durante un proceso
- d. Otras

12. ¿Qué entiendes por el término de apelación de preparatoria?

- a. Fallos definitivos
- b. Litigio

- c. Controversia
- d. Pleitos de inmobiliario

13. ¿Cuál de los siguientes elementos son más importantes en la apelación preparatoria?

- a) Escrito procesal
- b) Anuncia la voluntad de recurrir en apelación
- c) A y b son correctas
- d) Ninguna de las anteriores

Sección II: Conocimiento de jueces y abogados en tramitación conjunta de las apelaciones en inmobiliario

14. ¿Cuándo escuchado el concepto de tramitación conjunta, que entiendes?

- a. Incorpora conjunto de expedientes
- b. Tramitación de documentos
- c. A y B son correctas

15. ¿Cuáles son las competencias académicas que debe de tener un juez de casos en tramitación conjunta de las apelaciones en inmobiliario?

- a. Ser Licenciado o doctor en derecho
- b. Haber sido Juez de paz
- c. Ejercicio de derecho civil y político
- d. Todas son Correctas

16. ¿Cuáles son las competencias que debe de tener un abogado en los casos de tramitación conjunta en apelaciones de inmobiliario?

- a. Conocimiento de la ley 108-5
- b. Asesoramiento de arrendamiento
- c. Contratos
- d. Resolución 51-07

e. Otras

17. ¿Cuáles leyes conoces de derecho inmobiliario?

- a. Ley 108-5
- b. Resolución 51-07
- c. Derecho Inmobiliario
- d. Todas son correctas

18. ¿Cuáles recursos de apelación conoces?

- a. Recursos casación
- b. Recursos jerárquicos
- c. Recursos administrativos
- d. Recursos de revisión

19. ¿Cómo es la práctica judicial en el proceso de arrendamiento inmobiliario?

- a. Jurisprudencia civil
- b. Penal
- c. Fiscal
- d. Contencioso-administrativa

20. ¿Cuál es la función del código de procedimiento civil?

- a. Organizar el funcionamiento de los órganos del poder judicial
- b. Trazar las normas o caminos que deben seguirse a los efectos
- c. Dirimir los conflictos entre los particulares
- d. Otras

Sección III: Procedimiento de Apelación de Tramitación Conjunta

21. ¿Cuáles de las siguientes fases de los procedimientos identificas?

- a. Fase de alegaciones
- b. Fase de juicio
- c. Fase posterior a la sentencia

22. ¿Cuáles de los siguientes procedimientos conoces del proceso de apelación de tramitación conjunta?

- a. Certificado de propiedad
- b. Número único del caso.
- c. Nombre del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria correspondiente
- d. Fecha de la decisión

23. ¿De los siguientes aspectos consideras importantes de la condición de apelación?

- a. Impugnar una sentencia
- b. Invocar
- c. Desacuerdo
- d. Otras

24. ¿Cuáles de los siguientes elementos consideras importante en peticiones para presentar alegaciones adicionales?

- a. Cartas de las partes
- b. Relación de causa
- c. Deliberaciones
- d. Pronunciamiento de los resultados

25. ¿Cuál de las siguientes opciones seleccionaría para definir el termino de fase posterior a la sentencia?

- a. Vinculación a las partes
- b. Sentencia del tribunal
- c. Interpretación de sentencia
- d. Todas son correctas

26. ¿Podrías mencionar cuales de los siguientes documentos son necesarios en la tramitación conjunta?

- a. Nombre de Arrendatario
- b. Fecha de la demanda
- c. Otras
- d. Especifique

27. ¿Por qué se considera la motivación como un recurso fundamental?

- a. Resolución de situaciones
- b. Exposición de la situación
- c. Emisión de sentencia
- d. Otras

Sección IV: Efecto del procedimiento de apelación en materia inmobiliario

28. ¿Cuáles son los efectos que provoca el procedimiento de apelación de materia inmobiliaria?

- a. Afecto Suspensivo
- b. Afecto devolutivo
- c. Daños y perjuicios
- d. Ninguna de las anteriores

29. ¿Has escuchado de la preparación de daños y perjuicios?

- a. Si
- b. No
- c. Tal vez
- d. Quizás

30. ¿Conoces la demanda de nulidad?

- a. Si
- b. No
- c. Tal vez

d. Nunca

31. ¿Cómo se tramitan la demanda de nulidad?

- a. Solicitando de anulación de sentencia
- b. Anulación de contrato por incumplimiento
- c. excepción perentoria
- d. Especifique

32. ¿Cómo definen ustedes el incidente de inadmisibilidad?

- a. Artículos 44 de la Ley 834 y el 62 de la Ley 108-05
- b. Falta de verificación del tribunal
- c. Medio de defensa para impedir al juez estatuir
- d. Cuando no se examina el fondo

33. ¿Cuándo ocurre un incidente de inadmisibilidad?

- a. Por la falta de información
- b. Ausencia del orden en la narración
- c. Por evidencias
- d. Otras

34. ¿Cuáles de los siguientes elementos son fundamentales en un incidente de inadmisibilidad?

- a. Límites del campo de aplicación
- b. Función procesal
- c. Su lugar en el proceso
- d. Otras

35. ¿Conoce usted de las demandas temerarias?

- a. Si
- b. No
- c. Tal vez

d. Nunca

36. ¿Cuáles de los siguientes elementos son necesarios en las demandas temerarias?

- a. Falta de fundamento
- b. Perjudicar al demandado
- c. Brevísimos análisis sin fundamentos
- d. Otras