

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POST GRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**COMPETENCIA JURISDICCIONAL DE LOS CONFLICTOS
SURGIDOS ENTRE LOS CONDÓMINOS COMO CONSECUENCIA
DE LA LEY No. 5038 SOBRE CONDOMINIOS EN EL MUNICIPIO
DE SANTIAGO, PERIODO 2000-2005**

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

POR:

**RAMONA TINEO MÁRMOL
GENARO VALENTÍN CABRERA FRANCISCO**

Santiago de los Caballeros
República Dominicana
Mayo, 2006

ÍNDICE GENERAL

Pág.

DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
INTRODUCCIÓN	VI

CAPÍTULO I MARCO CONTEXTUAL

1.1 El Derecho de Propiedad	2
1.2 El Derecho de propiedad en República Dominicana	4
1.3 Los Condominios como nuevo modelo Residencial en Santiago	6
1.4 Los condominios como modelo de construcción del espacio residencial	9

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1 Competencia Jurisdiccional	14
2.1.1 Clasificación	14
2.1.2 Tribunales competentes para conocer litis sobre condominio	15
2.1.3 Competencia de los Juzgados de Paz para Asuntos Municipales	16
2.1.4 El procedimiento	17
2.2 Conflictos Jurídicos de los Condominios	19
2.2.1 Las áreas Comunes	20
2.2.2 La Falta de cumplimiento	21
2.2.3 La Venta	23
2.2.4 Los Derechos sobre las Cosas	25
2.2.5 Solución de los conflictos en Condominios	26
2.2.6 Rol del administrador en los Conflictos de Condominio	27
2.3 Los Condominios	29
2.3.1 Generalidades sobre Condominios	29
2.3.2 Definición de Condominio	33
2.3.3 Importancia del Condominio desde el punto de vista social	35
2.3.4 El Condominio en el ámbito del Código Civil Dominicano	36
2.3.5 Personas que pueden constituir Condominio	37
2.3.6 Requisitos para constituir un condominio	39
2.3.7 Los derechos y obligaciones de los condominios	41
2.4 Régimen legal de los Condominios	49

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1 Operacionalización	57
-------------------------------	-----------

3.2 Métodos y técnicas	60
3.3 Tipo de Estudio	61
3.4 Población y muestra	61
3.5 Presentación de los Datos	62
3.6 Procedimiento de análisis de datos	63

**CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS DATOS**

CONCLUSIONES	78
RECOMENDACIONES	81
APÉNDICES	
BIBLIOGRAFÍA	

COMPENDIO

El tema de esta investigación corresponde a la competencia jurisdiccional de los conflictos surgidos en los condominios como consecuencia de la Ley No. 5038, sobre condominios, en el municipio de Santiago, en el periodo 2000-2005. En el mismo se plantearon aspectos relacionados con el derecho de Propiedad, los condominios, la competencia jurisdiccional, los conflictos jurídicos de los condóminos y el régimen de condominio.

A pesar de las finalidades de la Ley 5038, sobre condominios, antes expuestas, existe en la actualidad una gran preocupación entre los profesionales del campo del derecho respecto de dicha Ley, por los constantes conflictos que se suscitan entre los condóminos por causa del vacío de que adolece la legislación vigente.

La presente investigación está encaminada a analizar los conflictos jurídicos que generan las lagunas jurídicas que afectan la Ley no. 50-38, sobre condominios, ya que los condóminos suelen apoderar de forma errónea el tribunal no competente para conocer su caso en particular.

Se entiende que, dependiendo de la circunstancia que lo originan, el conflicto entre condóminos será validamente conocido por ante el Tribunal de Tierras, el Tribunal Municipal o por ante el Juzgado de Paz de la jurisdicción correspondiente.

Para llevar a cabo la siguiente investigación y obtener conclusiones que den respuestas a las interrogantes formuladas, nos hemos planteado tres objetivos específicos:

Determinar los tribunales competentes para conocer de los conflictos que se suscitan entre los condóminos, como consecuencia de la Ley 5038.

Identificar los conflictos jurídicos que se presentan entre los condóminos como consecuencia de la ley 5038.

Determinar las razones del congestionamiento en los tribunales competentes para conocer los conflictos jurídicos surgidos entre los condominios.

La propiedad como todo derecho tiene en principio sus limitaciones; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversas índoles, que puede ser por su ejercicio frente o ante otros sujetos, por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban preferentemente al ejercicio de éste.

Para una mejor comprensión en cuanto a los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el período colonial, se debe entender qué cosa existía en la isla antes de que el período colonial comenzara.

Para el período del descubrimiento y colonización del Nuevo Mundo, los reinos de Castilla y Aragón vivían en plena sociedad medieval, por lo que sus concepciones jurídicas se correspondían con su época y para ellos el Rey era la máxima autoridad política, social y económica, además era el gran soberano y propietario de los terrenos.

En lo que respecta a la estructura Institucional y de organización el Derecho Inmobiliario se fundamenta en la Ley de Registro de Tierras Ley No.1542 del 11 octubre del 1947.

El Derecho de Propiedad registra la propiedad inmobiliaria independientemente a la utilización de la misma, mientras el Derecho Agrario es el derecho de la actividad de la tierra y para que se utilice el inmueble y no solo de la propiedad.

Según el Colegio Dominicano de Ingeniero, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), en su rendimiento de memoria anual (2003), expresa que el espacio

residencial de la ciudad de Santiago ha cambiado en forma significativa en la última década, siendo predominante en algunas comunas la edificación de condominios tanto en altura como de viviendas unifamiliares.

En este sentido, se puede apuntar que importantes superficies de suelo rústico han perdido esa condición, pasando a formar parte de un espacio urbano que se ha tornado cada vez más dinámico y su generación ya no ha quedado condicionada solamente al crecimiento del borde de la ciudad, sino que ha comenzado a exacerbarse el proceso de suburbanización.

La vivienda como producto terminado ha comenzado también a mostrar la modificación de algunas de sus pautas de producción. Las unidades son comercializadas en general bajo la modalidad de lo que se conoce en Santiago como condominio y que corresponde a un conjunto de casas multifamiliares o departamentos en altura que tienen acceso controlado.

El desarrollo de los condominios, en sus distintas modalidades, pretende insertarse en la ciudad como unidades autónomas, con un contacto filtrado, en función de las necesidades laborales y de servicios en general, con la ciudad más afuera de sus límites perimetrales. La generación de espacios residenciales cerrados en las distintas ciudades y áreas metropolitanas es uno de los fenómenos que se ha difundido con especial fuerza en las últimas décadas.

Los conjuntos habitacionales construidos muestran una amplia gama de tipologías, que se diferencia en tamaño y forma. Precisamente los condominios y urbanizaciones cerradas en Santiago tienen tamaños que van desde un grupo reducido de viviendas, entre cinco y veinte casas unifamiliares o edificios entre 6 y 8 departamentos aproximadamente, hasta proyectos que superan las cien viviendas en superficie o en altura.

En lo que respecta al marco teórico, en cuanto a la competencia jurisdiccional, esta competencia es conferida por disposición de la ley y es del orden público.

Según el artículo 17 de la Ley 5038, sobre régimen de condominio, las acciones que pudieran surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmueble o con la interpretación o ejecución del reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras.

Según Ciprián, Rafael el Tribunal de Tierras es el único competente para conocer y decidir todas las contestaciones que se generen entre los condóminos. El artículo 17 de la Ley 5038 referida atribuye competencia al Tribunal de Tierras para que conozca de todo lo contestado y como recurso extraordinario atribuye competencia de manera implícita a la Suprema Corte de Casación.

La ley No. 58-88 que da origen a los Juzgados de Paz para Asuntos Municipales, en su artículo 2, establece que estos tendrán competencia exclusiva para conocer y fallar todos los asuntos concernientes a las infracciones a las leyes, ordenanzas, reglamentos y resoluciones municipales que anteriormente conocían los Juzgados de Paz ordinarios.

La competencia de los Juzgados de Paz Municipales esta establecida en los artículos 2 y 5 de la ley No. 58-88; ley No. 35-91 ya que ambas leyes crean un Juzgado de paz para la provincia de Santo Domingo. Así mismo las leyes 27-93; 17-96; 16-96, 15-96 les dan competencia a los Juzgados de Paz en asuntos municipales de Santiago, San Cristóbal, la Vega y Bonao para conocer de esta materia.

La proximidad habitacional de los propietarios es una de las causas generadoras de múltiples conflictos frecuentes entre los Condóminos. Es aquí

donde con más frecuencia surgen conflictos que podrían ser evitados, teniendo en cuenta en el estatuto constitutivo del Condómino las cosas que pueden hacer los propietarios o condóminos. El Reglamento debe contemplar todas estas cuestiones.

En relación a los bienes comunes o de copropiedad el administrador tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, con la facultad para articular y absolver posiciones.

El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competan como tal. Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva.

Para que los conflictos sean los menos posibles, hay que considerar una serie de factores y tener claros varios conceptos establecidos por la Ley de Condominios. Lo primero que hay que tener presente es que estos gastos son inevitables, se ocupe o no el inmueble.

Además de la escritura traslativa de título de propiedad, copia del reglamento interno y una copia simple del acta constitutiva del condominio. Si bien la Ley de Condominio 5038 no precisa quien debe de entregar la documentación, se sugiere que el nuevo condómino la solicite al notario que se esté encargando de la escrituración.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa, cualquiera de los propietarios podrá pedir la partición del terreno y de los materiales con arreglo a las disposiciones generales sobre bienes indivisos.

Dicha demanda será registrada en conformidad con el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras. La indemnización del seguro no podrá ser pagada sino a la persona designada por acuerdo unánime de los propietarios o según los resultados de la partición.

La contribución de los condóminos para la constitución de los fondos de administración, operación, mantenimiento, reserva y demás previstos en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración, se acordará por la asamblea ordinaria.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondiente, por el Reglamento de Condominio

Como solución de los conflictos entre los condóminos basta conocer y establecer donde terminan y donde comienzan los derechos y deberes de cada propietario, además propiciar una buena convivencia, ya que comparten un mismo espacio físico aunque con derechos individuales.

Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea de condóminos en los términos de la Ley 5038, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento de Condominio y Administración. La ley no establece que sea obligatorio ser administrador y por consecuencia no precisa sanción alguna para aquel condómino que rechace el cargo.

La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

El conjunto de bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina unidad condominal.

El régimen legal que rige el Condominio se encuentra configurado en la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958, G.O. No.8308.

Esta Ley dispone las reglamentaciones y normas jurídicas básicas que deben tenerse en cuenta para la realización de la propiedad construida por pisos o departamentos con paredes o techos comunes y fue promulgada por el Presidente Héctor Bienvenido Trujillo Molina. Aún cuando fue promulgada en el año 1958, no fue utilizada, más que a partir de los años 1970 hasta la actualidad.

El condominio es una forma especial de propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, a la escritura constitutiva o al Reglamento de Condominio y Administración.

Antes de la promulgación de la Ley 5038, las construcciones multiviviendas se encontraban regidas por el Código Civil Dominicano, y éstas pertenecían a un solo dueño. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Se denomina condominio a la propiedad privada que reúne un derecho singular y exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva (departamento o casa) y un derecho de copropiedad sobre elementos y partes comunes (terreno, calles interiores, instalaciones) del inmueble.

Con la finalidad de mantener el estatus jurídico de propiedades individuales, en cuanto a las unidades, compartidas con áreas de propiedad común, las cuales quedan claramente especificadas, y que constituye un consorcio de propietarios con personalidad jurídica plena y separada de la que le corresponde al propietario o a los propietarios del condominio. La forma más apropiada de brindar seguridad jurídica a cada familia sobre la tenencia de la vivienda que adquiere, debido a que el Estado es garante del Certificado de Título.

El artículo 664 del Código Civil dominicano, dispone: “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la forma en que hayan de hacerse las reparaciones y construcciones, deben hacerse en la siguiente forma: las paredes maestras y el techo, son de cuenta de todos los propietarios, cada uno en proporción de la parte que tenga.

El propietario de cada piso debe hacer el suelo correspondiente al suyo. La escalera que conduce desde la planta baja al primer piso, es de cuenta del dueño de éste: trozo que media entre el primero y el segundo corresponde al propietario del último, y así sucesivamente.

El interesado o los interesados pueden contratar los servicios de un apoderado para que haga las gestiones y diligencias pertinentes, pero siempre dicho régimen será en provecho del poderdante. Puede constituirse en nombre de una persona física o moral o aún a nombre de una sucesión indivisa.

Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación. Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta.

En todo cumplimiento de deberes y los derechos debe primar la participación del individuo. En la ley se entiende por condómino a la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor originario, aproveche uno o más de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario sujeto al régimen de propiedad en condominio.

El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como a la copropiedad de los elementos comunes del condominio. Los condóminos y residentes del condominio usarán sus unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio.

El propietario de una unidad habitacional y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

La Ley 1542 prevé que tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán entre todos. En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos, diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Cabe señalar que esta parte de la investigación se sustentó sobre lo que establece la Ley 5038 sobre condominios. Según el artículo 5 de la ley 5038 los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales.

A los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el solo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece esta ley, todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales del inmueble forman, obligatoriamente y de pleno derecho, un consorcio, con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuará como representante legal de todos los propietarios por intermedio de un administrador.

Según lo planteado en el artículo 13, a falta de un administrador designado por el consorcio de propietarios, cualquiera de ellos podrá dirigirse al Juez de Paz de la jurisdicción en que está ubicado el edificio para la designación de un administrador judicial, citando a todos los interesados.

En el Certificado de Título se hará constar esta circunstancia, así como la obligación que asumen los propietarios de practicar y justificar oportunamente al Registrador de Títulos la habilitación del edificio para ser ocupado.

En cuanto al método, en esta investigación se implementó el deductivo, porque se parte de un tema en general para llegar a conclusiones específicas; además, se aprovechará la experiencia de los investigadores.

La investigación es de tipo descriptiva y de campo, pues en la misma se evaluó la Competencia de los conflictos jurídicos surgido entre los condóminos como consecuencia de la ley No. 5038 sobre condominios, en el municipio de Santiago, en el periodo 2000 al 2005.

Dentro de la investigación descriptiva, que se llevó a cabo en esta investigación, la técnica implementada a través del instrumento, consistió en la

elaboración y aplicación de un cuestionario. El tipo de preguntas contenidas en el cuestionario fueron de tipo cerradas de alternativas múltiples, de las cuales algunas permitieron marcar más de una opción. En este caso la conveniencia de utilizar preguntas cerradas obedeció a la necesidad de recopilar informaciones precisas con el menor margen de error posible y fueron además, más fáciles para decodificarse y poder preparar el informe del análisis.

En esta investigación la población consistió en la cantidad total de dos jueces de jurisdicción original, cuatro jueces de paz, un juez del tribunal municipal y 3,088 abogados del municipio de Santiago. Del universo se seleccionaron 308 abogados del municipio de Santiago, que representa un 10%, dos jueces de jurisdicción original, que representa un 100%, cuatro jueces de paz para un 100% y un juez del tribunal para asuntos municipales para un 100%. Esta muestra fue tomada de un universo de 3095 profesionales encuestados.

Para la presentación de los datos, se tomó en cuenta la cantidad de personas para ser entrevistadas, quienes formaron parte de la muestra representativa del universo que correspondió a 3,095 profesionales, para un total de 308 abogados, 2 jueces de jurisdicción original, cuatro jueces de Paz y un Juez del Tribunal para asuntos municipales.

La tabulación consistió en la introducción de los datos en una tabla, donde aparece la pregunta o ítem; dentro de la misma se colocaron tres criterios para el análisis relacionados con las alternativas, la frecuencia o cantidad de veces que respondieron a la misma opción los encuestados y el porcentaje que representa la frecuencia.

Para mejor interpretación de los resultados se graficaron cada uno de los comentarios de las tablas, siguiendo fielmente los datos arrojados pero ignorando la frecuencia y las preguntas. Los resultados del trabajo de campo arrojó que el 74% de los abogados no ha postulado por ante la Jurisdicción

Inmobiliaria ningún caso sobre conflictos entre condóminos. Esto nos dice que la mayoría de los abogados del municipio de Santiago no se animan a litigar en materia de jurisdicción inmobiliaria.

El 51% de los encuestados expresó que ha postulado en litis entre condóminos ante el Tribunal de Tierras, el 29% ante el Juzgado de Paz y el 19% ante el Tribunal para Asuntos Municipales. El 85% de los abogados encuestados considera que en esa litis el tribunal fue correctamente apoderado jurisdiccionalmente hablando. En tal virtud, con esta investigación se ha determinado que los tribunales jurisdiccionalmente competentes para conocer de las generadas entre condominos son el Tribunal de Tierras, el Juzgado de Paz y el Tribunal para Asuntos Municipales, de conformidad con los abogados encuestados.

Mientras que los Jueces todos entienden que el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer de los conflictos surgidos entre los condóminos lo es el de jurisdicción original, pero un Juez de Paz dijo que ha conocido por ante su tribunal casos de nombramiento para un administrador judicial para un condominio.

Al cuestionarse sobre cuales eran los conflictos mas comunes entre los condominos, el 40% de los abogados encuestados respondió que es sobre las áreas comunes, mientras que el 20% seleccionó la opción, por incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, en tanto que otro 20% consideró que es por el incumplimiento de los servicios de mantenimiento, el 17% dijo que era por el uso de las áreas exclusivas y un 3% opinó que estos surgían por otros factores.

Al ser cuestionados al respecto los Jueces de Jurisdicción Original contestaron que han conocido por ante su tribunal litis sobre las áreas comunes y los parqueos.

En tanto que los Jueces de Paz consideraron que esa pregunta no les aplica, por lo que se abstuvieron a responderla. El Juez para Asuntos Municipales afirmó que solo ha conocido litis sobre violación de linderos. Lo que comprueba que la mayoría de los conflictos entre condominios son originados por el uso de las áreas comunes.

El 61% de los Abogados encuestados consideró que los reclamantes de derechos sobre áreas de condominios rara vez están bien orientados sobre cual es el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer y dirimir los conflictos surgidos entre ellos, mientras el 35% consideró que nunca lo están y solo el 4% contestó que siempre lo están.

Por su parte, los Jueces de Jurisdicción Original contestaron que los abogados litigantes no tienen mucho dominio de la materia, ya que a veces apoderan el Tribunal Civil, otras veces van por ante el departamento de Fiscalía y al final es que terminan apoderando el Tribunal de Jurisdicción Original. Mientras que los Jueces de Paz y el Juez para Asuntos Municipales afirmaron que esa pregunta tampoco les aplica. Se comprobó a través de esta investigación que la mayoría de los reclamantes de derechos sobre las áreas de condominios rara vez están bien orientados sobre cual es el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer y dirimir su conflicto.

CONCLUSIONES

Una vez finalizada la investigación, se concluyó de la manera siguiente:

Los resultados del trabajo de campo arrojaron que el 74% de los abogados que ejercen en materia inmobiliaria, no ha postulado por ante la Jurisdicción Inmobiliaria ningún caso sobre conflictos entre condóminos. Esto nos dice que la mayoría de los abogados del municipio de Santiago no se anima a litigar en conflictos entre condominos.

El 51% de los encuestados expresó que ha postulado en litis entre condóminos ante el Tribunal de Tierras, el 29% ante el Juzgado de Paz y el 19% ante el Tribunal para Asuntos Municipales. El 85% de los abogados encuestados considera que en esa litis el tribunal fue correctamente apoderado jurisdiccionalmente hablando.

Según los resultados de la entrevista practicada a los jueces, todos entienden que el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer de los conflictos surgidos entre los condóminos lo es el de jurisdicción original, pero un Juez de Paz dijo que ha conocido por ante su tribunal casos de nombramiento de un administrador judicial para un condominio y el Juez para Asuntos Municipales afirmó que ha conocido de litis sobre violación de linderos. Lo que es correcto, ya que el Juzgado de Paz solo conoce de los nombramientos de administradores judiciales para condominios, mientras que el Juzgado para Asuntos Municipales, solo conoce sobre violación de linderos.

En tal virtud, con esta investigación se ha determinado que los tribunales jurisdiccionalmente competentes para conocer de las litis generadas entre condominos son el Tribunal de Tierras, el Juzgado de Paz y el Tribunal para Asuntos Municipales, de conformidad con las respuestas de los abogados encuestados.

Al ser cuestionados sobre cuales eran los conflictos más comunes entre los condominios, el 40% de los abogados encuestados respondió que es sobre las áreas comunes, mientras que el 20% seleccionó la opción, por incumplimiento en el pago de las cuotas de mantenimiento, en tanto que otro 20% consideró que es por el incumplimiento de los servicios de mantenimiento, el 17% dijo que era por el uso de las áreas exclusivas y un 3% opinó que estos surgían por otros factores.

Al ser cuestionados al respecto los Jueces de Jurisdicción Original contestaron que han conocido por ante su tribunal litis sobre las áreas comunes y los parqueos. En tanto que los Jueces de Paz y el Juez para Asuntos Municipales consideraron que esa pregunta no les aplica, por lo que se abstuvieron a responderla. Lo que comprueba que la mayoría de los conflictos entre condominios son originados por el uso de las áreas comunes.

El 61% de los Abogados encuestados consideró que los reclamantes de derechos sobre áreas de condominios rara vez están bien orientados sobre cual es el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer y dirimir los conflictos surgidos entre ellos, mientras que el 35% consideró que nunca lo están y solo el 4% contestó que siempre lo están.

Esto evidencia que se hace urgente la introducción de modificaciones a la Ley 5038, que contengan reglas de competencia claras y precisas. Por su parte, los Jueces de Jurisdicción Original al ser entrevistados sobre cual es la razón del congestionamiento de los tribunales competentes para conocer de los conflictos jurídicos surgidos entre los condóminos, contestaron que los abogados litigantes no tienen mucho dominio de la materia, ya que a veces apoderan erróneamente el Tribunal Civil, otras veces van por ante el departamento de Fiscalía y al final es que terminan apoderando el Tribunal de Jurisdicción Original.

Los abogados encuestados opinaron que un 52% de sus colegas litigantes no están orientados sobre el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer y dirimir sus conflictos, mientras que el 48% de ellos coinciden que si lo están. Se comprobó a través de este segmento de esta investigación que la mayoría de los reclamantes de derechos sobre las áreas de condominios rara vez están bien orientados sobre cual es el tribunal jurisdiccionalmente competente para conocer y dirimir su conflicto.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Boletín especial No. 63, año 2, enero - febrero 1983, Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores CODIA 1983
- Boletín Técnico Informativo de Departamento y Normas. Reglamento y sistemas ANSR, Santo Domingo, Instituto Nacional de la Vivienda. 1980
- Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario Jurídico Elemental**. Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina. 1998
- Capitant, Henri, **Vocabulario Jurídico** Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina. 1977
- Cassá, Roberto **Historia Social y Económica de la República Dominicana**", Tomo 2, 5ta. Ed. Sto. Dgo. República Dominicana. 1980
- Cassá, Roberto **los Taínos de la Hispaniola** Ed. Sto. Dgo. República Dominicana. 1987
- Castillo, Luis Francisco. **Léxico Jurídico**, Procesal Civil. Segunda Edición. Editora Centenaria. Santo Domingo, 2004
- Ciprián, Rafael. **Tratado de Derecho Inmobiliario, bases legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos**. Editora Centenario. 2003
- Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado Editora de Periódicos, México D.F. 1991 Diccionario de la Real Academia de la lengua, (1997) España.
- Diccionario "**Enciclopédico Rezza**", Editores Rezza, León, Guanajuato, México. 2001
- Frías, Clara, Sánchez, Danilo, **Los Condominios en la Republica** Editora Centenario, 5. A., Santo Domingo. 1999
- Hernández Castillo, Fernando. Guía **para la Realización y Redacción de una Monografía**. Santo Domingo, R.D. Editora Búho, 2001.
- Ley No.1542, del 1947, Sobre Ley de Registro de Tierras, gaceta oficial No.6707, Congreso Nacional, Santo Domingo, de fecha 11 de Octubre de 1947, Santo Domingo, Republica Dominicana.
- Medrano Vásquez, Manuel W., Principales **Acciones ante El Tribunal de Tierras**, Impresora Mary, Santo Domingo, R. D. 1986.
- Turné, García, Juan Miguel, (1973) **Tratado sobre condominio**, Barcelona España. Editora Gran Pueblo. 1973.
- Vega B., Wenceslao. **Historia del Derecho Dominicano**. Santo Domingo, D.N. Amigo del Hogar, 2000.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana
809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245.
biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do