

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



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

**APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DEL EMBARGO INMOBILIARIO  
INSTITUIDO EN LA LEY 189-11 EN LA SEGUNDA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y  
COMERCIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, AÑO FEBRERO 2013-  
FEBRERO 2014**

**Informe final de investigación presentado como requisito para optar por el título de  
Magister en Derecho Civil y Procesal Civil Contemporáneos**

**PRESENTADO POR  
JENNIFER ALTAGRACIA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ  
DIANA CAROLINA TORRES TORRES**

Asesora:

**DRA. YANET JIMINIÁN**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
Enero 2015**

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I . INTRODUCCIÓN</b>	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.3 Formulación del Problema	5
1.3.1 Sistematización del Problema	6
1.4 Objetivos de la Investigación	7
1.4.1 Objetivo General de la Investigación	7
1.4.2 Objetivos Específicos	8
1.5 Justificación e Importancia	8
1.6 Delimitación	9
1.7 Limitaciones	10
<b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO</b>	
<b>2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Santiago</b>	<b>12</b>
2.1.1 Aspectos Históricos	12
2.1.2 Aspectos Geográficos	14
2.1.3 Aspectos Económicos	15
2.1.4 Aspectos Culturales	16
<b>2.2 Aspectos generales de los embargos</b>	<b>17</b>

2.2.1 Concepto de Embargo	17
2.1.2 Clasificación de los Embargos	19
<b>2.3 Títulos Ejecutorios</b>	20
2.3.1 Clasificación de los Títulos Ejecutorios	22
2.3.2 Títulos de crédito	23
2.3.2.1 Importancia y características del crédito	25
2.3.2.2 El término y sus diferentes clases	27
<b>2.4 Procedimiento Especial de Embargo Inmobiliario</b>	29
2.4.1 Ámbito de Aplicación del Procedimiento Especial de Embargo Inmobiliario	30
2.4.2 Características del Procedimiento Especial de Embargo Inmobiliario	33
2.4.3 Personas Beneficiadas del Procedimiento Especial de Embargo Inmobiliario	36
2.4.3.1 Del Agente de Garantía	37
2.4.4 Términos y Condiciones Previstos en la Ley 189-11 para Ejecución del Bien Hipotecado	43
2.4.5 El Mandamiento de Pago	50
2.4.6 Efectos del Mandamiento de Pago	51
2.4.7 El pliego de Condiciones y sus Enunciaciones a Pena de Nulidad	52
2.4.8 La Publicación de la Venta Pública y sus Enunciaciones	53
2.4.9 Tribunal competente para Conocer el Proceso Especial de Embargo Inmobiliario Instituido en la Ley 189-11	55

2.4.10 Restricciones Establecidas de Aplazamiento para Conocer Audiencia de Adjudicación	57
2.4.11 La Puja Ulterior, Plazo y Calidad de Interposición	58
2.4.12 La Falsa Subasta	61
<b>2.5 La Sentencia de Adjudicación y sus Recursos</b>	63
<b>2.6 Incidentes del Embargo Inmobiliario Especial Instituido en la Ley 189-11</b>	64
2.6.1 Personas con Calidad para Incidental	66
2.6.2 Falta de Calidad para Incidentar	66
2.6.3 Plazos para Demandas Incidentales	66
2.6.4 Precedentes Relativos a Nulidades en Materia de Embargo Inmobiliario Conforme a la ley No.189-11	67
2.6.5 Decisión sobre los Incidentes en los Tribunales	67
2.6.6 Situación sobre las Costas del Proceso	68
2.6.7 Impugnación contra las Decisiones que Resuelven Incidentes	68
2.6.8 Restricción contra la Decisión de Adjudicación	69
2.6.9 Medidas de Instrucción en el Incidente	69
2.6.10 Procedimiento para Someter un Incidente en el Embargo Inmobiliario	70
<b>2.7 Incidentes más Frecuentes</b>	71
2.7.1 Forma de Planteamiento	72
2.7.2 Desarrollo de la Audiencia Sobre Incidentes y Fallo	74
2.7.3 Disposiciones de las Sentencias Sobre Incidentes	75
<b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	77

3.1.1 Diseño de la Investigación	77
3.1.2 Tipo de Investigación	78
3.1.3 Método	80
3.2 Técnicas e Instrumentos	81
3.3 Población y Muestra	82
3.4 Procedimiento para Recolección de Datos	83
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos	85
3.6 Confiabilidad y Validez	86

## **CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Resultados de la Encuesta Realizada a los Abogados	89
4.2 Resultados de la Entrevista Realizada al Juez	104

## **CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1 Análisis de los Resultados	107
--------------------------------	-----

<b>CONCLUSIONES</b>	115
---------------------	-----

<b>RECOMENDACIONES</b>	121
------------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	123
---------------------	-----

<b>APÉNDICES</b>	126
------------------	-----

## COMPENDIO

La presente investigación busca determinar el nivel de aplicación del procedimiento especial del Embargo Inmobiliario Instituido en la Ley 189-11 en la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, periodo febrero 2013- febrero 2014.

Los embargos son mecanismos legales que permiten al acreedor colocar bajo la custodia de la justicia los bienes propiedad de su deudor, con la finalidad de ponerlos en venta pública para cobrar su acreencia y los gastos incurridos en el procedimiento de ejecución. Es decir, se trata de una vía legal que permite la ejecución de una obligación de pago contenida en un título ejecutorio emanado de un Notario Público o de un Juez y que en su instrumentación se ha realizado un procedimiento previo que ha conllevado gastos para el acreedor.

El procedimiento de embargo inmobiliario especial conforme la ley 189-11, se encuentra establecido a partir de los artículos 151 al 171, un procedimiento que promueve mayor celeridad para la recuperación del crédito y/o deuda.

En la práctica cotidiana, el embargo regulado por esta ley, está siendo empleado mayormente por las entidades de intermediación financiera tanto local como extranjera, al igual que los agentes de garantía, siempre y cuando posea una garantía hipotecaria que haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo de acreencia garantizada.

Aunque la Ley es específica en cuanto a las instituciones que pueden beneficiarse de este proceso abreviado, la misma crea un abismo cuando expresa que los particulares podrán beneficiarse del mismo, donde resulta un agravio, ya que los particulares no poseen una base fuerte para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario dominicano.

Por la brevedad del procedimiento del embargo por vía de la Ley 189-11 del 13 de julio del año 2011, la cual se encuentra regida por un procedimiento expedito y sumario, más bien frente a una figura *suis generis* en protección máxima a la institución de intermediación financiera, cualquier acreedor, que posea un título ejecutivo, podría causar un agravio al deudor, pues el mismo no tiene el tiempo suficiente para gestionar un acuerdo con su acreedor, por la brevedad del procedimiento. A pesar de los pagos o abonos a cuenta realizados por el deudor, una vez iniciado el procedimiento con el mandamiento de pago, el mismo continúa y solo puede ser detenido con una sentencia en contra del acreedor.

Es evidente que en Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, como en otros tribunales del país, se presentan graves inconvenientes con los plazos para la realización de los actos y el planteamiento de los incidentes, ya que al ser un procedimiento abreviado de una manera sustancial de forma tal que en setenta (70) días se logra la venta del inmueble; sin olvidar que suprime la audiencia de lectura del pliego de condiciones, es decir, el juez cierra la lectura y abre la subasta y venta del inmueble el mismo día de la lectura; y por tanto, entrarían los distintos incidentes, los cuales son las vías que posee el deudor para atacar la venta; la falta de poder recurrir a la apelación, cuando la sentencia de un incidente es afirmativa, limita el derecho del mismo en lo que respecta a poder recuperar dicho inmueble, y abre la posibilidad de que el deudor pierda el inmueble cuando esta ley tiene como objetivo promover la vivienda familiar.

De esta manera, estar frente a un embargo inmobiliario especial a breve término tanto en su proceso como en el conocimiento de sus incidentes, conlleva consecuencias tales como la violación constitucional de los siguientes derechos: Igualdad de procesos, derecho a la vivienda, garantía de los derechos fundamentales, tutela judicial efectiva, el debido proceso e incumplimiento del plazo razonable.

Otro de los inconvenientes que se presenta, referente a la ejecución de este tipo de embargo es el incumplimiento, ya que la ley 189-11 debería ser más específica en cuanto a las cuotas atrasadas o el porcentaje pendiente por pagar, que debería tener el fideicomitente para poder iniciar el proceso de embargo inmobiliario. Por lo que no solo afectaría el derecho del deudor si no que también estarán afectado la tutela judicial efectiva de los demás ciudadanos al saturar los tribunales de estos procesos.

La celeridad que persigue el legislador afecta el derecho de defensa de la parte embargada en cuanto a la interposición o no del recurso, lo que podría situarse como una violación constitucional del derecho que posee todo ciudadano.

Al estar frente a una figura nueva en el ámbito procesal, se evidencia en la practica el hecho de que muchos abogados en ejercicio no dominan el proceso de embargo inmobiliario especial, graves inconvenientes en los procesos, manejo de plazos e incidentes, creando cumulo de expedientes y peor aún, poniendo el riesgo el derecho de sus clientes.

Por la situación antes planteada se hace necesario que se realice esta investigación sobre “El Procedimiento del Embargo Inmobiliario Especial Instituido en la Ley 189-11 en la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, año febrero 2013 - febrero 2014”, debido a que constituye un mecanismo para la formación de abogados y jueces, sobre las herramientas con las que cuenta la ley en estudio para controlar las malas prácticas en el proceso judicial de embargo especial.

La investigación se realizó en la provincia Santiago de los Caballeros, la cual se encuentra en el Valle del Cibao a 155 kilómetros de Santo Domingo, ocupando un área geográfica de 2,857,560 mts<sup>2</sup>, siendo el municipio de mayor densidad geográfica del país. Actualmente la conforman los municipios de Villa González, Villa Bisonó, Jánico, Licey al Medio, San José de las Matas, Tamboril, Santiago, Puñal, Sabana Iglesia. Matanzas es una productiva comunidad situada al oeste de la ciudad de Santiago, posee una extensión de 9.98 kilómetros a la redonda, es decir un aproximado de 2.87 kilómetros de largo, con 1.87



kilómetros de ancho y una población que oscila entre los 90,000 mil a 100,000 habitantes. En el marco teórico se analiza todo lo concerniente al embargo inmobiliario especial. El embargo es definido por Pérez, A. (2004, p. 89) como “procedimiento mediante el cual el acreedor pone los bienes de su deudor en manos de la justicia, o de ciertos auxiliares de la justicia, a fin de hacerlos vender y cobrar, sobre el precio de la venta, el importe de su crédito, si se trata de embargo de bienes corporales, o de hacerse pagar por el tercero embargado, si se trata de embargo retentivo de una suma de dinero”. Otros autores lo definen como medida cautelar en cuya virtud se afectan e inmovilizan uno o varios bienes de quien ha de ser demandado en un proceso de conocimiento o de ejecución, a fin de asegurar la eficacia práctica de la sentencia que en tales procesos se dicten”.

En pleno interés del desarrollo inmobiliario en la República Dominicana, en el mes de julio del año 2011 fue promulgada la Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. La misma instituye en sus artículos del 151 al 171 un procedimiento especial de embargo inmobiliario que promueve mayor celeridad para la recuperación del crédito y/o deuda garantizada.

En la actualidad se tiene en vigencia tres procedimientos de embargo en la República Dominicana: ordinario, abreviado y especial. Estos inician con el mandamiento de pago al deudor principal, consistente en un acto instrumentado por alguacil a requerimiento del acreedor y notificado al deudor mediante el cual se le instruye a pagar la deuda contraída o consentida bajo la advertencia de que al no obtemperar al pago en el plazo señalado será perseguido mediante el embargo inmobiliario del bien inmueble dado en garantía u objeto de inscripción de hipoteca o privilegio. Si se realiza un análisis de los considerandos establecidos en la Ley No. 189-11, se refleja que esta ley fue creada para contribuir con el desarrollo del mercado hipotecario, y a tales fines crea nuevas figuras, antes inexistentes en nuestro ordenamiento jurídico, tales como el fideicomiso y el agente de garantías.

De igual forma crea un nuevo procedimiento de embargo inmobiliario especial, más expedito que el establecido en el Código de Procedimiento Civil, incluso que el establecido en la ley No. 1686 sobre Fomento Agrícola.

Por su parte el considerando seis plantea una problemática que debe ser mejorada y esta es el marco legal aplicable a la titularización de cartera hipotecaria y a las letras hipotecarias en la medida en que se han identificado elementos estructurales que no han permitido el desarrollo de estos instrumentos.

Con relación al procedimiento de embargo inmobiliario establecido en esta ley y objeto del presente estudio, el Considerando décimo de la Ley No. 189-11 establece de manera específica que es importante mejorar los procedimientos judiciales existentes para la ejecución inmobiliaria, de forma que sean más expeditos y permitan una solución oportuna de los casos, evitando las dilaciones y a la vez garantizando el debido proceso, lo que coadyuvará al desarrollo del mercado hipotecario e incentivará la participación de actores que aseguren el flujo de recursos.

En este sentido los considerando son muy claros, al establecer que es necesario mejorar los procedimientos de ejecución que ya existen en nuestro ordenamiento jurídico, es decir, que no es un procedimiento aislado, sino que mejora los ya existentes.

El procedimiento de embargo inmobiliario especial establecido en la ley No. 189-11 está desarrollado en el título IV de dicha ley. En cuanto a su ámbito de aplicación, el artículo 149 establece lo siguiente: El presente Título contiene las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada.

Al igual que el procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común y el establecido en la Ley 6186 sobre Fomento Agrícola, el procedimiento de embargo inmobiliario establecido en esta ley, comienza con el mandamiento de pago, el cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 152 de la ley, deberá contener, a pena de nulidad lo siguiente:

- a)** Copia del título en cuya virtud se realiza;
- b)** Advertencia de que a falta de pago de las sumas este mandamiento se convertirá en embargo sobre el inmueble hipotecado;
- c)** Elección del domicilio en la ciudad donde este establecido el tribunal que debe conocer el embargo;
- d)** Identificación del inmueble, bastando para ello la designación catastral para el caso de inmuebles registrados, o de su dirección, en caso de inmuebles no registrados;
- e)** Indicación del tribunal que conocerá sobre la venta en pública subasta del inmueble a embargar.

Una vez pasados quince (15) días del mandamiento de pago, en caso de incumplimiento de pago de las sumas adeudadas, este mandamiento se convierte automáticamente en embargo inmobiliario. No bastando el pago de una parte de dicha suma, para evitar esta conversión automática. Vencido el plazo de estos 15 días de notificado el mandamiento de pago, el acreedor cuenta con 5 días para inscribir el embargo. En el Registro de Títulos del Distrito Judicial donde radiquen los bienes hipotecados en caso de que estén registrados o en la Conservaduría de Hipotecas si se tratare de inmuebles no registrados.

En caso de multiplicidad de bienes situados en diferentes Distritos Judiciales, cada inscripción deberá efectuarse dentro de los diez (10) días que siguen a la fecha en que se ultima la inscripción anterior.

El procedimiento del embargo inmobiliario de la Ley 189-11 presenta importantes cambios frente al procedimiento de derecho común y del establecido en la Ley No. 6186 sobre Fomento Agrícola. Esto en virtud de que como vimos anteriormente se redujeron las reglas procesales y se amplió la participación de otros acreedores. Por lo que se constituye en el procedimiento de ejecución más rápido de nuestra legislación.

Se prevé un procedimiento más expedito incluso que el establecido en la ley 6186 sobre Fomento Agrícola. Ambos procedimientos tienen como finalidad reducir a su máxima expresión el procedimiento de embargo inmobiliario establecido en la legislación común, como consecuencias de la urgencia de cubrir ciertas necesidades, se ha visto agredido el derecho de defensa de los deudores, a los cuales no se les otorga el tiempo suficiente para resolver las problemáticas que se presentaron en determinados momentos.

La entrada en vigencia de esta ley trae nuevas figuras jurídicas muy específicas para el cumplimiento de la misma, como lo es el contrato de fideicomiso, el cual es un contrato solemne, en virtud de que deberá constar por escrito y de conformidad con las previsiones establecidas por la ley, a pena de nulidad. En este sentido, el artículo 13 de la Ley No. 189-11 establece las condiciones que debe cumplir el acto de fideicomiso, a pena de nulidad y sin perjuicios de los demás elementos adicionales establecidos por la ley que puedan ser incorporados al acto, a saber:

1. Declaración expresa de la voluntad del o de los fideicomitentes;
2. Declaración jurada del o de los fideicomitentes de que los bienes transferidos tienen procedencia legítima e indicación del estado jurídico de dichos bienes, con mención de las cargas y gravámenes que pudieren estar afectado los mismos;
3. Generales de cada una de las partes y en caso de que sea una persona jurídica el número de Registro Mercantil y el número de Registro Nacional de Contribuyente;
4. Designación del o de los fiduciarios, incluyendo su razón o denominación social, según conste en el Registro Mercantil, número de Registro Nacional de Contribuyente, si corresponde;

5. Designación del o de los fideicomisarios. Pueden ser estipuladas las reglas que permitan la designación de fideicomisario en caso de que no sea estipulado en el acto constitutivo de fideicomiso;

6. Individualización de los bienes objeto del fideicomiso

7. Plazo o condición a que está sujeto el fideicomiso;

8. Requerimiento de efectuar la notificación a los acreedores de los bienes de que se trate para su traspaso al fideicomiso; en el caso de que estos bienes estén afectados de embargo, cargas o gravamen;

9. Indicación de irrevocabilidad de fideicomiso, o por el contrario la posibilidad de revocación de manera expresa.

El fideicomiso está sujeto al pago de los impuestos sobre constitución, modificación o revocación de fideicomiso, impuestos por el traspaso de activos e impuestos sucesorales e impuestos sobre la renta.

Las particularidades propias de este tipo de embargo, en comparación con los otros embargos, es un procedimiento de naturaleza judicial diferente al embargo ejecutivo, eminentemente extrajudiciales, porque el tribunal actúa en la medida que surjan o puedan surgir contestaciones entre las partes. A pesar de esto, en el embargo inmobiliario el tribunal actúa solo administrativamente, en principio, asegurando el cumplimiento de los procedimientos legales.

Esta investigación tiene un diseño no experimental, descriptivo y bajo un enfoque cuantitativo, debido a que los objetivos que se estudiaron para establecer sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, han realizado una sola medición de las mismas.

Esta investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo, descartándose los aspectos experimentales, ya que la misma no requiere de la utilización de laboratorio para analizar los datos obtenidos.

El método utilizado es el método deductivo, porque se partió de un marco de elementos generales para llegar a conclusiones particulares. Se implementó el método

analítico, separando los conocimientos de las partes que los estructuran. Esto fue logrado separando en forma adecuada los conceptos básicos, relacionándolos a cada uno. Para los efectos de esta investigación, fue utilizada la técnica de la encuesta, proceso de recolectar información directamente de la realidad, a través de un cuestionario.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según la certificación emitida en el tribunal, en el período analizado, fueron recibidas y falladas 92 solicitudes acerca Embargo Inmobiliario Especial Instituido de manera restrictiva en la Ley 189-11. De su lado el Juez expresa que conforme a lo que ha podido observar es frecuente que se presenten dichos casos, expresando que es de un diez por ciento, en relación a los procesos de embargos inmobiliarios. Es decir, que de cada diez procesos uno se lleva bajo el procedimiento de la Ley 189-11.

En este sentido, en cuanto a los abogados es válido apuntar que solo aquellos abogados ligados a instituciones bancarias son los que con regularidad participan en estos procesos, lo que justifica que el 63% de los encuestados no haya participado en los mismos, mientras que solo 37% ha participado en procedimientos de Embargo Inmobiliario Especial Instituido de manera restrictiva en la Ley 189-11 en Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago. De aquellos que si han participado en procedimientos 60% lo ha hecho en 6 a 10, mientras que 40% ha estado de 1 a 5 procesos.

Para el 61% de los abogados el juez fundamenta su criterio en la ley que rige la materia para rechazar o aceptar el procedimiento de embargo inmobiliario especial interpuesto por un acreedor que posee un título ejecutorio, 22% dice que es en la jurisprudencia, mientras que el 16% dice que es en la presencia o ausencia de uno de los requisitos establecidos en la ley.

De su lado el Juez, expresa el único requisito hasta ahora exigido que toma en cuenta para rechazar o aceptar el procedimiento de embargo inmobiliario especial de inicio, es que la hipoteca sea convencional, luego de ahí que se cumplan con las demás formalidades de la ley relativa a la publicidad y notificaciones correspondientes. Así mismo expresa que su criterio

para el conocimiento de este tipo de procedimientos de embargo se fundamenta en la Ley 189-11, que rige la materia. El 76% de los abogados dice que es alto el nivel de cumplimiento de los requisitos del procedimiento especial de embargo en la segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, mientras que el 24% considera que es medio. El 79% considera que siempre se cumplen de manera fiel los plazos establecidos para las etapas del proceso especial de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11 en la segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, mientras que el 21% dice que a veces.

Así mismo el 76% dice que es alto el nivel de cumplimiento de las formalidades establecidas para las etapas del proceso de embargo inmobiliario especial, mientras que el 24% considera que es medio.

Al preguntarle acerca de su consideración, sobre el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido en el embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, para un acreedor que posee un título ejecutorio en este Tribunal, el Juez expresa que existe cumplimiento hasta ahora en los casos conocidos, debido a que los abogados se apegan a lo establecido en la ley.

En cuanto a los efectos jurídicos que trae para las instituciones de intermediación financiera iniciar un proceso especial de embargo inmobiliario, el Juez expresa que los procesos llevados a cabo mediante este proceso significan ganancia de tiempo en las ejecuciones, y por ende eso se traduce en ganancia de dinero de forma más rápida y expedita.

De su lado los abogados en un 40% consideran que la nulidad del proceso si no está debidamente autorizado es el principal efecto jurídico que trae para las instituciones de intermediación financiera iniciar un proceso especial de embargo inmobiliario, 37% dice que es el acogimiento del proceso y el 22% dice que son los beneficios del procedimiento abreviado.

El 60% de los abogados, dice que es bueno el dominio de información que posee acerca de los procesos de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, mientras que el 40% dice que es alto. El 52% considera que es alto su nivel de experiencia

en la presentación de procesos de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, 34% dice que es media y el 13% expresa que es regular. Asimismo, el 52% considera que es alto su nivel de conocimiento en la presentación de procesos de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, 34% dice que es medio y el 13% expresa que es regular.

Al pedirle al Juez evaluar el nivel de conocimiento de los abogados cuando participan en los procesos establecidos para el manejo del embargo inmobiliario especial, el mismo considera que como se trata de un proceso nuevo, pocos abogados se han involucrado en su estudio, y considera que solo aquellos abogados ligados a instituciones bancarias son los que más se han esforzado en conocer a fondo este tipo de procedimiento, los cuales hasta ahora han mostrado buen nivel de conocimiento respecto al mismo.



## CONCLUSIONES

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

Con relación al objetivo específico no. 1: **Determinar la cantidad de casos que se han conocido sobre el Embargo Inmobiliario Especial Instituido de manera restrictiva en la Ley 189-11 por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago**, se concluye lo siguiente:

Según la certificación emitida en el tribunal, en el período analizado, fueron recibidas 92 solicitudes acerca Embargo Inmobiliario Especial Instituido de manera restrictiva en la Ley 189-11. (Ver certificación anexo). De su lado el Juez expresa que conforme a lo que ha podido observar es frecuente que se presentan dichos casos, expresando que es de un diez por ciento, en relación a los procesos de embargos inmobiliarios. Es decir, que de cada diez procesos uno se lleva bajo el procedimiento de la Ley 189-11.

En este sentido, en cuanto a los abogados es válido apuntar que solo aquellos abogados ligados a instituciones bancarias son los que con regularidad participan en estos procesos, lo que justifica que el 63% de los encuestados no haya participado en los mismos, mientras que solo 37% ha participado en procedimientos de Embargo Inmobiliario Especial Instituido de manera restrictiva en la Ley 189-11 en Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago. De aquellos que si han participado en procedimientos 60% lo ha hecho en 6 a 10, mientras que 40% ha estado de 1 a 5 procesos.

Los datos anteriores son la base para expresar que se han sido frecuentes los casos conocidos sobre el Embargo Inmobiliario Especial Instituido de manera restrictiva en la Ley 189-11 por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, durante el periodo objeto de estudio.

Con relación al objetivo específico no. 2. **Identificar los criterios que fundamenta las decisiones del juez de la segunda sala para rechazar o aceptar el procedimiento de embargo inmobiliario especial interpuesto por un acreedor que posee un título ejecutorio**, se ha llegado a la conclusión de que:

En este sentido, para el 61% de los abogados el juez fundamenta su criterio en la ley que rige la materia para rechazar o aceptar el procedimiento de embargo inmobiliario especial interpuesto por un acreedor que posee un título ejecutorio, 22% dice que es en la jurisprudencia, mientras que el 16% dice que es en la presencia o ausencia de uno de los requisitos establecidos en la ley.

De su lado el Juez, expresa el único requisito hasta ahora exigido que toma en cuenta para rechazar o aceptar el procedimiento de embargo inmobiliario especial de inicio, es que la hipoteca sea convencional, luego de ahí que se cumplan con las demás formalidades de la ley relativa a la publicidad y notificaciones correspondientes. Así mismo expresa que su criterio para el conocimiento de este tipo de procedimientos de embargo se fundamenta en la Ley 189-11, que rige la materia.

De lo anterior se precisa que los criterios para rechazar o aceptar el procedimiento de embargo inmobiliario especial interpuesto por un acreedor que posee un título ejecutorio, se fundamentan en la ley que rige la materia, es decir en la 189-11.

Con relación al objetivo específico no. 3. **Determinar el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido en el embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, para un acreedor que posee un título ejecutorio**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 76% de los abogados dice que es alto el nivel cumplimiento de los requisitos del procedimiento especial de embargo en la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, mientras que el 24% considera que es medio. El 79% considera que

siempre se cumplen de manera fiel los plazos establecidos para las etapas del proceso especial de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11 embargo en la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, mientras que el 21% dice que a veces.

Así mismo el 76% dice que es alto el nivel cumplimiento de las formalidades establecidas para las etapas del proceso de embargo inmobiliario especial, mientras que el 24% considera que es medio.

Al preguntarle acerca de su consideración, sobre el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido en el embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, para un acreedor que posee un título ejecutorio en este Tribunal, el Juez expresa que es cumplimiento hasta ahora en los casos conocidos, los abogados se apegan a lo establecido en la ley.

Los datos anteriores expresan que es alto el nivel de cumplimiento del procedimiento establecido en el embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, para un acreedor que posee un título ejecutorio.

Con relación al objetivo específico no. 4. **Verificar los efectos jurídicos que trae para las instituciones de intermediación financiera iniciar un proceso especial de embargo inmobiliario**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, en cuanto a los efectos jurídicos que trae para las instituciones de intermediación financiera iniciar un proceso especial de embargo inmobiliario, el Juez expresa que los procesos llevados a cabo mediante este proceso significan ganancia de tiempo en las ejecuciones, y por ende eso se traduce en ganancia de dinero de forma más rápida y expedita.

De su lado los abogados en un 40% consideran que la nulidad del proceso si no está debidamente autorizado es el principal efecto jurídico que trae para las instituciones de

intermediación financiera iniciar un proceso especial de embargo inmobiliario, 37% dice que es el acogimiento del proceso y el 22% dice que son los beneficios del procedimiento abreviado.

Con relación al objetivo específico no. 5. **Determinar el nivel de conocimiento de los abogados acerca de los procesos establecidos para el manejo del embargo inmobiliario especial**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 60% de los abogados, dice que es bueno el dominio de información que posee acerca de los procesos de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, mientras que el 40% dice que es alto. El 52% considera que es alto su nivel de experiencia en la presentación de procesos de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, 34% dice que es media y el 13% expresa que es regular. Asimismo, el 52% considera que es alto su nivel de conocimiento en la presentación de procesos de embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11, 34% dice que es medio y el 13% expresa que es regular.

A pedirle al Juez evaluar el nivel de conocimiento de los abogados cuando participan en los procesos establecidos para el manejo del embargo inmobiliario especial, el mismo considera que como se trata de un proceso nuevo, pocos abogados se han involucrado en su estudio, y considera que solo aquellos abogados ligados a instituciones bancarias son los que más se han esforzado en conocer a fondo este tipo de procedimiento, los cuales hasta ahora han mostrado buen nivel de conocimiento respecto al mismo.

Los datos anteriores muestran que es bueno el nivel de conocimiento de los abogados acerca de los procesos establecidos para el manejo del embargo inmobiliario especial instituido en la Ley 189-11.

Con relación al objetivo general: **Determinar el nivel de aplicación del procedimiento Especial del Embargo Inmobiliario Instituido en la Ley 189-11 en la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, periodo febrero 2013 – febrero 2014**, se concluye lo siguiente:

Los datos arrojados por la investigación indican que existe un alto nivel de aplicación del procedimiento Especial del Embargo Inmobiliario Instituido en la Ley 189-11 en la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, periodo febrero 2013 – febrero 2014, ya que en el período analizado han sido 92 las solicitudes conocidas, las cuales, por las características propias de este tipo de embargo y la ley que lo rige, constituyen una novedad en el país.

Mediante la investigación, se ha podido determinar que las particularidades propias de este tipo de embargo, en comparación con los otros, es un procedimiento de naturaleza judicial diferente, eminente de manera extrajudicial, porque el tribunal actúa en la medida que surjan o puedan surgir contestaciones entre las partes, cuyo procedimiento tiene un alto nivel de cumplimiento, según las consideraciones tanto del juez como de los abogados encuestados.

Se ha podido verificar que, a raíz de la aprobación de la Ley 189-11, del 16 de julio del 2011, que crea un marco legal unificado para impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores en la República Dominicana e introduce la figura del fideicomiso, dicha ley le ha abierto el camino para utilizar el procedimiento de embargo abreviado, pero es importante destacar que la indicada Ley manda a que todas las sociedades o personas físicas que pretendan beneficiarse de la misma y por ende del proceso de embargo inmobiliario especial, primero deben cumplir con las disposiciones de su artículo 25 y luego agotar el proceso de registro, según sea el caso, en la Superintendencia de Valores, Dirección General de Impuestos Internos o Superintendencia de Bancos, de conformidad a las disposiciones de la ley de marras.

De ahí que las instituciones internacionales de intermediación financieras que no estén registradas y autorizadas a operar en territorio de la República Dominicana, pueden hacer negocios, suscribir contratos con garantía hipotecaria, pero no deben utilizar el embargo inmobiliario especial, pues el mismo sólo está reservado a las instituciones debidamente autorizadas y registradas de conformidad con las leyes 183-02 y 189-11, pues de hacerlo, podría resultarle la nulidad absoluta del proceso.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acevedo, V. (2014) Incidencia del embargo inmobiliario en virtud del pagaré notarial en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago en el período 2012 – 2013. Santiago de los Caballeros. UAPA.
- Alcina, G. (2003), EL ABC del Derecho Civil, Santo Domingo: Egacal.
- Cabanella, G. (2003). Diccionario Jurídico Elemental. Vigésima Edición. Buenos Aires, República de Argentina: Heliasta.
- Capitant, H. (1972). Vocabulario Jurídico. Cuarta Edición. Buenos Aires, República de Argentina: De Palma.
- Estévez, N. (2010). *Ley número 834, Comentada y Anotada*, Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Manatí.
- Germán, M. (2002). *Las Vías de Ejecución en la República Dominicana*, Tomo II. Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: MARKA.
- Hernández, R. (2011) Procedimiento de reclamo de un tercero de los bienes que han sido objeto de embargo inmobiliario en el Distrito Judicial de la vega, periodo 2009 – marzo 2010. La Vega: UCATECI.
- Hernández, R. Fernández, C., Baptista, L. (1998). Metodología de la Investigación. (2da. ed.) México: Editora McGraw-Hill.
- Hernández, F. (2002). Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Santo Domingo: Ediciones UAPA, Editora Búho.
- Jorge, S. (2002) Introducción al Derecho, Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Capeldom.
- Josserand, L. (1977). *Derecho Civil*, Tomo I, Volumen I. Buenos Aires, República de Argentina: Europa-América.
- Luciano, R. (2010). *De las Astreintes y otros Escritos*. Segunda Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Capeldom.

- Mazzeaud, H, (1962). *Lecciones de Derecho Civil*, Tercera Parte, Volumen I. Buenos Aires, República de Argentina: Europa América.
- Pérez, A. (1989). *Procedimiento Civil*, Tomo III, Quinta Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Amigo del Hogar.
- Ramos, R., (2004). *La Ejecución Provisional de las Sentencias*. Primera Edición. Santiago de los Caballeros, República Dominicana: P.U.C.M.M.
- Reglamento, el 24 de noviembre de 2011, sobre Agentes de Garantías el cual comprende las políticas y requerimientos mínimos.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2008). *Ley número 498-08, sobre Arbitraje*. Moca. Provincia Espaillat, Dalís.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Trajano Potentini.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Código Civil y Legislación Complementaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Trajano Potentini.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Ley número 834 del 15 de Julio de 1978*. Moca. Provincia Espaillat: Dalís.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2011). *Ley 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana*
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Ley número 301, sobre Notariado*. Moca. Provincia Espaillat: Dalís.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Ley No.5897 del 14 de mayo del 1962*
- República Dominicana. Suprema Corte de Justicia. (2007). *Reglamento General de los Registros de Títulos*. Publicaciones del Poder Judicial.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Ley 108-05 de registro inmobiliario*. Moca. Provincia Espaillat: Dalís.



Rodríguez, B. (2010). *Derecho Notarial. Teoría y Práctica*. Santo Domingo, República Dominicana: Judicial.

Tavárez, F. (2001). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*. Volumen II y III, Cuarta Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Centenario.

## **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](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

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

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)