

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**APLICACIÓN DEL DESLINDE ANTE EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE  
JURISDICCIÓN ORIGINAL DE LA PROVINCIA DE PUERTO PLATA  
EN EL PERIODO ENERO 2011 – ENERO 2012**

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

**POR**

**PATRICIA SALVADOR REYES**

**GLADYS FRANCISCA PERALTA MUÑOZ**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
AGOSTO 2012

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCION</b>	
<b>1.1 Antecedentes de la investigación</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Planteamiento del problema</b>	<b>5</b>
1.2.1 Formulación del Problema	7
1.2.2 Preguntas Específicas	7
<b>1.3 Justificación</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Objetivo s</b>	<b>9</b>
1.4.1 Objetivo General	9
1.4.2 Objetivos Específicos	9
<b>1.5 Delimitación</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>MARCO TEÓRICO</b>	
<b>2.1 Aspectos Generales de la Provincia de Puerto Plata</b>	<b>12</b>
2.1.1 Aspectos Históricos	12
2.1.2 Aspectos Geográficos y Económicos	14
2.1.3 Turismo	15
<b>2.2 Descripción del Marco Institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata</b>	<b>15</b>
2.2.1 Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata	17
<b>2.3 Aspectos generales del Deslinde</b>	<b>18</b>
2.3.1 Concepto	19
2.3.2 Caso en que no procede el Deslinde	20
2.3.3 Deslinde sobre Parcelas Complejas	20
2.3.4 Deslinde sobre Parcelas Sencillas	22
2.3.5 Diferencias entre Deslinde, Regularización Parcelaria y Partición	25
<b>2.4 Reglamento para la actualización parcelaria y registral de inmuebles complejo</b>	<b>27</b>
2.4.1 Casos en que no Procede la Actualización Parcelaria y Registral	27
2.4.2 Etapas de Actualización Parcelaria y Registral de Inmueble Complejo	28
2.4.3 Requisitos para Solicitud Inmueble Complejo	28
2.4.4 Vigencia de la Declaración de Inmueble Complejo	29

2.4.5 Documentos Requeridos	29
2.4.6 Requisitos de Publicidad	30
<b>2.5 Procedimiento para realizar el Deslinde</b>	<b>31</b>
2.5.1 Etapas del Deslinde	31
2.5.1.1 Proceso Técnico	31
2.5.1.1.1 Solicitud de Mensura	31
2.5.1.1.2 Trabajo Técnico del Agrimensor	33
2.5.1.1.3 El trabajo de gabinete	34
<b>5.6 Segunda Etapa: Proceso Judicial</b>	<b>36</b>
2.6.1 Celebración de Audiencia	38
2.6.2 Posibles Incidentes en la Audiencia de Deslinde	40
2.6.3 Sentencia de Deslinde	46
<b>2.7 Tercera Etapa: Registro</b>	<b>47</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	
<b>3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Métodos</b>	<b>50</b>
3.1.1 Diseño	50
3.1.2 Tipo de Investigación	50
3.1.3 Método	50
<b>3.2 Técnicas e Instrumentos</b>	<b>51</b>
<b>3.3 Población y Muestra</b>	<b>51</b>
<b>3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos</b>	<b>52</b>
<b>3.5 Procedimientos para el Análisis de Datos</b>	<b>53</b>
<b>3.6 Validez y Confiabilidad</b>	<b>53</b>
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS</b>	
<b>4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados</b>	<b>55</b>
<b>4.2 Resultados del Cuestionario Aplicado a la Jueza</b>	<b>72</b>
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Análisis de los Resultados	75
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>82</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>88</b>

**BIBLIOGRAFÍA**  
**APÉNDICES**

90  
95

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Edad	55
Tabla No. 2. Cantidad de años en el ejercicio profesional	56
Tabla No. 3. Ha cursado alguna especialidad	57
Tabla No. 4. Si su respuesta a la pregunta anterior es Si, señale el tipo de especialidad	58
Tabla No. 5. En cuales de estas aéreas es su especialidad	59
Tabla No. 6. Ha realizado usted algún proceso de Deslinde	60
Tabla No. 7. Cuantos casos de Deslinde usted ha conocido en el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Puerto Plata en el periodo enero 2011 a enero 2012	61
Tabla No 8. Cual es el plazo establecido por la ley para fallar los de Deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.	62
Tabla No. 9. El plazo establecido por la ley 108-05 para la fijación de la audiencia de Deslinde por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata	63
Tabla No. 10. El plazo establecido por la ley 108-05 para emitir la sentencia definitiva de Deslinde	64
Tabla No. 11. El plazo establecido por la ley 108-05 para remitir la sentencia definitiva de Deslinde ante el Registrador de Título	65
Tabla No. 12. Cual es el procedimiento a seguir según la ley 108- 05 en caso de Deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata	66
Tabla No. 13. Podría usted, señalar con cual etapa se inicia el procedimiento de Deslinde	67
Tabla No. 14. Dificultades que se han presentado a usted en el proceso de Deslinde	68

Tabla No. 15 Cuales de estas causas considera usted que son las más comunes y que dan origen al Deslinde	69
Tabla No. 16. Considera usted que la no fijación de linderos es la causa del Deslinde	70
Tabla No. 17. Considera usted que es la falta de identificación del inmueble es que origina el Deslinde	71

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Edad	55
Gráfico No. 2. Cantidad de años en el ejercicio profesional	56
Gráfico No. 3. Ha cursado alguna especialidad	57
Gráfico No. 4. Si su respuesta a la pregunta anterior es Si, señale el tipo de especialidad	58
Gráfico No. 5. En cuales de estas aéreas es su especialidad	59
Gráfico No. 6. Ha realizado usted algún proceso de Deslinde	60
Gráfico No. 7. Cuantos casos de Deslinde usted ha conocido en el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original de Puerto Plata en el periodo enero 2011 a enero 2012	61
Gráfico No 8. Cual es el plazo establecido por la ley para fallar los de Deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.	62
Gráfico No. 9. El plazo establecido por la ley 108-05 para la fijación de la audiencia de Deslinde por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata	63
Gráfico No. 10. El plazo establecido por la ley 108-05 para emitir la sentencia definitiva de Deslinde	64
Gráfico No. 11. El plazo establecido por la ley 108-05 para remitir la sentencia definitiva de Deslinde ante el Registrador de Titulo	65
Gráfico No. 12. Cual es el procedimiento a seguir según la ley 108- 05 en caso de Deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata	66
Gráfico No. 13. Podría usted, señalar con cual etapa se inicia el procedimiento de Deslinde	67
Gráfico No. 14. Dificultades que se han presentado a usted en el proceso de Deslinde	68

Gráfico No. 15 Cuales de estas causas considera usted que son las más comunes y que dan origen al Deslinde	69
Gráfico No. 16. Considera usted que la no fijación de linderos es la causa del Deslinde	70
Gráfico No. 17. Considera usted que es la falta de identificación del inmueble es que origina el Deslinde	71



## COMPENDIO

La presente investigación trata sobre el nivel de Aplicación del procedimiento de Deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata en el periodo enero 2011-enero 2012. El deslinde es el acto de levantamiento realizado para constituir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado y sustentado en una constancia anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria. El proceso de deslinde comprende tres etapas que son: Técnica, Judicial y Registral. A pesar de que dicho proceso es un aspecto fundamental para obtener el título definitivo de un inmueble, sin embargo, en la Provincia de Puerto Plata existen varias problemáticas respecto a las tres fases que comprende el procedimiento del deslinde.

En este sentido, se observa en muchos abogados dedicados a la rama inmobiliaria, el desconocimiento en cuanto a los procedimientos establecidos en cada etapa del deslinde, generando que no se observen correctamente los procedimientos y plazos establecidos, trayendo como consecuencia que los procesos no se ejecuten correctamente y la extensión de los mismos. El deslinde es definido por el Reglamento de Mensuras Catastrales como “el acto de levantamiento parcelario realizado para constituir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado y sustentado en una Constancia Anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria”. Consiste en un procedimiento de interés privado, posterior al saneamiento en el cual se concreta la delimitación de linderos o perímetro de una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela que la comprende.

El motivo del principal que da origen al deslinde, es la no fijación de los linderos y colindancias que definen a la propiedad inmobiliaria de acuerdo al criterio de especialidad que ordena el principio II de la ley de Registro Inmobiliario. También puede originarlo la falta de identificación del inmueble, o bien sea la carencia de definición del estado de copropiedad que provee la Constancia Anotada.

En última instancia lo que se pretende resolver es la incertidumbre que produce a la imposibilidad de definición del objeto del derecho. Por lo tanto el efectuarlo significa asegurar la propiedad del inmueble junto a los derechos que de ella derivan de frente a terceros.

En la etapa técnica, con mucha frecuencia se presentan objeciones por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que cuestionan el derecho de propiedad de terrenos, debido a que en muchos casos, agrimensores han solicitado la autorización de Mensura sin haber completado debidamente las documentaciones exigidas para dicha solicitud, causando esto retraso en cuanto al desarrollo de los trabajos técnicos y al mismo tiempo originando la no aprobación de dichos trabajos, lo que impide la rápida continuidad del procedimiento a la segunda etapa.

En la Etapa Judicial se depuran y se otorgan los derechos del inmueble previamente individualizados con la etapa anterior a los reclamantes que demuestren la calidad y toda la titularidad requerida. La misma inicia con la llegada del expediente a la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original, remitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y termina con la sentencia definitiva de deslinde.

Otra problemática existente es el alto costo, para quien ordena el deslinde, causando en la mayoría de los casos que los propietarios de terrenos prefieran no realizarlo, o en otras situaciones abandonar el proceso a la mitad, ya que el proceso a veces resulta más costoso que el terreno. Esto afecta a los propietarios de terrenos porque sin el título definitivo no pueden hacer ningún tipo de transacción hipotecaria, ni pueden obtener ningún beneficio por el mismo. También se presentan irregularidades en cuanto al manejo de los documentos, tales como: error en el asiento registral, errores ortográficos, además de la tardanza en la entrega del certificado de

título, trayendo una caducidad de los plazos establecidos por la Ley 108-05, lo que provoca que la entrega del Certificado de Título sea lenta y prolongada.

Las situaciones antes planteadas están provocando estancamiento en la expedición de títulos de terrenos deslindados, debido a las irregularidades ya mencionadas que se dan en las etapas correspondientes al proceso de deslinde, lo que ha impulsado a las investigadoras a realizar el presente estudio.

La investigación se realizó en puerto Plata, la cual está localizada en el litoral norte de la isla de Santo Domingo, lugar escogido por Cristóbal Colón. Colón descubre San Felipe de Puerto Plata en su primer viaje, el 12 de enero del año 1493 y llamó a la montaña (actual Loma Isabel de Torres) Monte de Plata porque en su cima hay nubes que la hacen aparecer como de plata. De ella toma el nombre la ciudad Puerto de Plata eduprogreso (2003) Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana, (Tomo 4, 2003, p. 175) editora eduprogreso, santo domingo.

Esta ciudad debe su nombre a una de sus montañas, la hoy Loma Isabel de Torres, que el descubridor bautizó entonces Monte de Plata, por el aspecto glacial que dan las nubes a su cima. Este es apenas uno de sus atractivos, pues si de algo se sienten orgullosos los puertoplateños es de que pueden ofrecer a los turistas más que la playa, el mar y la fresca paradisiaca de su vegetación.

En el marco teórico se analiza todo lo concerniente al deslinde. Se entiende por deslinde al acto formal de distinguir los límites de una propiedad. El procedimiento de deslinde, necesariamente realizado por un agrimensor implica la individualización de su propiedad respecto a los otros inmuebles que la rodean, lo que va a permitir que tenga su propia designación catastral y un Certificado de Título único y separado.

Desde el 4 de abril de 2007, entró en vigor una nueva Ley de Registro Inmobiliario (Ley No. 108-05). Antes de la promulgación de esta Ley, casi todas las ventas de bienes raíces eran realizadas sin un plano aprobado por el Estado, debido a que este procedimiento tardaba años en concluir. Sin embargo, esta nueva ley limita

las ventas, compras, hipotecas, y formación de condominios sobre inmuebles que no han sido deslindados al poner como requerimiento primordial para ello el que los terrenos estén deslindados.

Mirabal Vargas y Monción (2010, p. 539), define el deslinde como un operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en constancia anotada. La Ley 108-05 de Registro inmobiliario, en su artículo 130, lo define como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

En el Reglamento General de Mensuras Catastrales (2007) artículo 157 se establece que: el Deslinde es el acto de levantamiento realizado para constituir el estado parcelario de una determinada parte de un terreno registrado y sustentado en una Constancia Anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria.

Otra definición de Deslinde se encuentra en la Resolución Sobre Regularización Parcelaria y Deslinde No. 355-2009 (2009) Artículo 10, donde se señala que éste “es un proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en Constancias Anotadas”.

Para realizar un deslinde, los derechos de propiedad deben estar amparados en una Constancia Anotada, aunque existe una excepción y es la venta de una porción de tierras representada en un acto de venta y efectuada con fecha anterior a la entrada en vigencia de la Resolución sobre Regularización Parcelaria y Deslinde No. 355-2009, del 23 de marzo de 2009.

Según la Ley No. 108-05, (artículo 130, párrafo, Pág. 62), el deslinde es considerado como “un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente”. Cualquier propietario de derechos determinados sobre un inmueble registrado en comunidad podrá iniciar ante la Jurisdicción Inmobiliaria el deslinde de la porción que le corresponde, en cuyo caso tendrá que

buscar el auxilio de un agrimensor para que inicie el proceso de individualización de la porción que le corresponde. El deslinde, como figura jurídica, técnica y transitoria por ante la jurisdicción Inmobiliaria es un proceso contradictorio, como se ha dicho, que realmente tiene que conocerlo el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente. Comprende tres etapas a saber:

### **Etapas Técnicas**

En esta etapa lo que se pretende es ubicar e individualizar la parcela; esta fase se conoce por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente. Ésta inicia con la solicitud de mensura de parte del agrimensor (éste es el profesional que gestiona todo el proceso por ante el órgano) y finaliza con la aprobación técnica de las operaciones realizadas.

### **Etapas Judiciales**

En la Etapa Judicial se depuran y se otorgan los derechos del inmueble previamente individualizados con la etapa anterior a los reclamantes que demuestren la calidad y toda la titularidad requerida. La misma inicia con la llegada del expediente a la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original, remitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y termina con la sentencia definitiva de deslinde.

### **Etapas Registrales**

Esta es la última fase del proceso del deslinde, ésta inicia con la remisión de la sentencia a Registro de Título por parte de la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original. La finalidad de esta etapa es la emisión del Certificado de Título, en el cual se van a indicar los derechos depurados en la etapa judicial y es el último medio de dar publicidad al proceso. Dentro de un período máximo de 45 días contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la oficina de Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar todas las gestiones de lugar a fin de expedir el Certificado de Título.

La presente investigación tiene un diseño no experimental, la misma fue realizada sin manipular deliberadamente las variables, bajo un enfoque cuantitativo, ya que las informaciones recogidas serán presentadas de forma numérica, es decir, en cuadros y gráficos, con las interpretaciones surgidas del proceso de investigación de campo. Esta investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo. En el caso particular de este estudio, la población o universo está constituido por el Juez del Tribunal de Jurisdicción Original, y 1,090 abogados.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

La Magistrada del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata informó que el número de expedientes de deslinde que entraron a la misma fueron 361 casos. Por su parte los abogados respondieron en un 56% que ha conocido de 1 a 5 casos de deslinde en Tribunal de jurisdicción original de la Provincia de Puerto Plata, 31% de 5 a 6 y un 13 % de 6 a 12, en el periodo señalado. Según los resultados de la investigación, es alto el nivel de conocimiento de los abogados que ejercen en la Jurisdicción Inmobiliaria acerca de las etapas del deslinde, en este sentido, los resultados de la investigación dan cuenta de que, en su generalidad el conocimiento que poseen los abogados que litigan en tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata de las distintas etapas del Deslinde se podría definir como excelente. Manifestándolo de igual manera en el cuestionario que se le práctico a la Magistrada del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata.

Según los resultados de la investigación, se dan varias situaciones en la ejecución del procedimiento del deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata. En este sentido, los abogados encuestados respondieron en un 34% que las dificultades que se le ha presentado en el proceso de Deslinde son las objeciones por parte del director de mensura catastral, mientras que 28% expresa que los altos costos, el 22% expresa que es el error en el asiento registral y el 17% otros. Especificando que es la falta de responsabilidad por parte de los agrimensores.

Por su parte la Jueza entiende que la situación más común que se presentan en la ejecución de la etapa judicial del deslinde en la Jurisdicción Original de Santiago Rodríguez, es la Falta de notificación a los colindantes.

Un 61% de los abogados consideraron que la no fijación de los linderos son las causas más comunes que dan origen al Deslinde, mientras que 17% expresa que la falta de identificación del inmueble y el 22% considera que el deseo de las personas de individualizar su inmueble y la existencia de una constancia anotada que genera inseguridad jurídica. La Magistrada del Tribunal de Tierras de la Provincia de Puerto Plata consideró que la situación más frecuente fue que la parte solicitante del Deslinde es la falta de colindancia, lo ubicación del inmueble, la superposición, porque los propietarios quieren deslindarse.

Los abogados respondieron en un 55 % que el plazo establecido por la ley para fallar los Deslinde ante el tribunal de jurisdicción original de Puerto Plata es de 90 días, mientras que el 20% de 60 días y el 15% de 120 días. Con esta estadística se visualiza que en su mayoría dichos proceso han presentado situaciones que no están previstas de primer orden en el proceso en sí de Deslinde. La alternativa que tuvo mayoría fue los 60 días, ésta obtuvo un 78%. El 22% consideró que la fijación de audiencia en tribunal de jurisdicción original de Puerto Plata es de 15 días.

El 75% de los abogados estableció que 90 días o más es el plazo para emitir la sentencia definitiva de Deslinde mientras que el 15% expreso que otros.

El 30 % de los abogados encuestados expresan que es de 90 días o más el plazo establecido por la ley 108-05 para remitir la sentencia definitiva de Deslinde ante el registrador de título, mientras que 20% expresa que es de 120 días o más, el 20 % expresa que es de 60 días o más y el 20% expresa que otros. Para la Magistrada del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en el cuestionario aplicado respondió que si se cumplen los plazos establecidos por la ley.

Sin embargo los resultados obtenidos por parte de los abogados encuestados revelan que la Aplicación del Deslinde en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, no cumple con lo establecido con la Ley 108-05 y sus reglamentos.

## 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 de deslinde ejecutados en el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia Puerto Plata en el periodo enero 2011– enero 2012**, se concluye:

La cantidad de caso de Deslinde ejecutados en el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata en el periodo de estudio son 361 caso y los abogados encuestados en un 100% conocieron entre 1 a 12 casos.

Con relación al objetivo específico no. 2: **Determinar el nivel de conocimiento que poseen los abogados en cuanto al procedimiento de Deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de de Puerto Plata.**, se comprobó que:

Según los resultados de la investigación, el nivel de conocimiento de los abogados que ejercen en la Jurisdicción Inmobiliaria acerca de las etapas del deslinde es óptimo, en este sentido, los resultados de la investigación dan cuenta de que, en su generalidad el conocimiento que poseen los abogados que litigan en tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata de las distintas etapas del Deslinde se podría definir como excelente según los cuestionarios aplicados a los mismos.

Manifestándolo de igual manera en el cuestionario que se le práctico a la Magistrada del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Identificar las dificultades que se presentan en la ejecución del procedimiento del Deslinde en el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, se dan varias situaciones en la ejecución del procedimiento del Deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata. En este sentido, los abogados encuestados respondieron en un 34% que las



dificultades que se le ha presentado en el proceso de Deslinde son las objeciones por parte del director de mensura catastral

Por su parte la Jueza entiende que la situación más común que se presentan en la ejecución de la etapa judicial del deslinde en la Jurisdicción Original de la provincia de Puerto Plata, es la Falta de notificación a los colindantes.

Se puede establecer según la magistrada señalo, que la falta de notificación a los colindantes por parte de los abogados que ejercen en materia inmobiliaria en Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata, es la causa principal dificultad que genera los deslinde. Trayendo con esto una violación al derecho de defensa consagrado en el artículo 69 y siguiente de nuestra carta magna y de acuerdo a Monción, S. (2011, p. 531) alberga una sentencia B.J.1164, Noviembre del 2007 la cual expresa que “La impugnación de un deslinde que nace de una resolución administrativa del tribunal superior de tierras, puede ser atacada en cualquier tiempo, no importa que haya transcurrido 20 años”

Lo que haría interminable los procesos de deslinde e incrementaría los litigios en dicha jurisdicción.

Sin embargo 61% de los encuestados considera que las objeciones por parte del director de mensura catastral y los altos costos son las principales dificultades que ellos presentan a la hora de ejecutar un Deslinde.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Identificar las causas que han dado origen al Deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de de Puerto Plata**, se concluye lo siguiente:

Un 61% de los abogados consideraron que la no fijación de los linderos son las causas más comunes que dan origen al Deslinde, mientras que 17% expresa que la falta de identificación del inmueble y el 22% considera que el deseo de las personas de individualizar su inmueble y la existencia de una constancia anotada que genera inseguridad jurídica. La Magistrada del Tribunal de Tierras de la Provincia de Puerto Plata consideró que la situación más frecuente fue que la parte solicitante del Deslinde es la falta de colindancia, lo ubicación del inmueble, la superposición, porque los propietarios quieren deslindarse. Por lo que se concluye que hay discrepancias entre la opinión de los abogados y lo que expresa la Jueza.

Sin embargo 61% de los encuestados manifestó que la causa principal es la no fijación de los linderos, lo que da inicio al Deslinde.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Determinar el nivel de cumplimiento de los plazos del procedimiento del Deslinde en el Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata según lo que establece la ley 108-05 de Registro Inmobiliario**, se concluye lo siguiente:

Los abogados respondieron en un 67 % que el plazo establecido por la ley para fallar los Deslinde ante el tribunal de jurisdicción original de Puerto Plata es de 90 días, mientras que el 19% de 60 días y el 14% de 120 días.

Sin embargo el artículo 67 de la ley 108-05 establece una vez el expediente queda en estado de fallo el tribunal tiene un plazo de sesenta días (60) para dictar sentencia. Con esta estadística se visualiza que en su mayoría dichos proceso han presentado situaciones que no están previstas de primer orden en el proceso en sí de Deslinde.

Quedando en evidencia que el 100% de los abogados encuestado conoce el plazo para fallar los Deslinde ante el tribunal de tierras de jurisdicción original de Puerto Plata.

Sin embargo en el Tribunal de Tierras de la Provincia de Puerto Plata no cumple con lo establecido con la ley.

El 83% de los abogados estableció que 90 días o más es el plazo para emitir la sentencia definitiva de Deslinde mientras que el 17% expreso que otros.

Sin embargo, el art 81 de la de la Ley 108-05 establece 30 día contados a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil y 15 días para remitir la sentencia definitiva al registrador de título correspondiente.

Por lo tanto que el 83% de los abogados encuestados esta errados en cuanto al plazo para remitir la sentencia definitiva de deslinde.

La alternativa que tuvo mayoría fue los 60 días, ésta obtuvo un 78%. El 22% consideró que la fijación de audiencia en tribunal de jurisdicción original de Puerto Plata es de 15 días.

Sin embargo el artículo 26 párrafo I establece que en un plazo no mayor de 15 días, el tribunal de jurisdicción original apoderado debe notificar a todas las partes envueltas en el proceso.

Trayendo como consecuencia la perención de la instancia, eternizando el proceso y costo del mismo por falta de conocimiento.

El 31 % de los abogados encuestados expresan que es de 30 días o más el plazo establecido por la ley 108-05 para remitir la sentencia definitiva de Deslinde ante el registrador de título, mientras que 23% expresa que es de 120 días o más, el 23 % expresa que es de 60 días o más y el 23% expresa que otros. Para la Magistrada del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en el cuestionario aplicado respondió que si se cumplen los plazos establecidos por la ley.

Sin embargo, el art 81 de la Ley 108-05 establece 30 día contados a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil y 15 días para remitir la sentencia definitiva al registrador de título correspondiente.

En consecuencia 31% de los encuestados al igual que el 23%, conoce cuál es el plazo para remitir la sentencia de deslinde ante el tribunal de jurisdicción original de la provincia de Puerto Plata.

Con relación al objetivo general: **Determinar el nivel de aplicación del procedimiento de deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata en el periodo enero 2011 – enero 2012**, se concluye lo siguiente:

Los resultados de los objetivos específicos presentados anteriormente sirve para considerar que la Aplicación del Deslinde ante Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata durante el período enero 2011 – enero 2012. En este sentido, se ha determinado que 361 expedientes entraron al referido Tribunal. Por otro lado, se muestra el conocimiento que tiene los abogados sobre el procedimiento del Deslinde. Asimismo, en su mayoría los abogados consideraron que dicho tribunal no cumple con los diferentes plazos procesales; lo que trae consigo que los mismos se sintieran insatisfechos en tal sentido.

A pesar de que un 61% de los abogados consideraron que la no fijación de los linderos son las causas más comunes que dan origen al Deslinde. , el 17% manifiesta

que es la falta de identificación del inmueble, Sin embargo 22% considera que el deseo de las personas de individualizar su inmueble y la existencia de una constancia anotada que genera inseguridad jurídica.

Se considera que el estado como así lo estipula la ley 108-05 les debe garantía jurídica en cuanto al derecho de propiedad se refiere.

Solo resta expresar por parte de las investigadoras, los deseos de que la presente investigación constituya un material confiable y actualizado para futuras investigaciones acerca de la problemática objeto de estudio. Concluyendo que la Aplicación del Deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Puerto Plata, según los datos obtenidos no se aplica la ley 108-05 y sus respectivos reglamentos, a pesar del vasto conocimiento por parte de los abogados que litigan en dicho tribunal.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

República Dominicana (1935). Código Civil. Santo Domingo, República Dominicana

Ciprián, R., (2009). Tratado de Derecho Inmobiliaria, Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina Y Procedimientos, Tercera Edición, Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Domínguez, S. C. (2009). Situación de los deslindes en relación a las constancias anotadas, en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, desde la entrada en vigencia de la ley 108-05 y su modificación 51-07, hasta el mes de abril 2009. Santiago de los Caballeros, Universidad Abierta para Adultos (UAPA). Tesis de grado.

Enciclopedia Ilustrada de la republica Dominicana. (2003). Volumen 4, Santo Domingo: Eduprogreso.

Fisher, L. y Navarro, A. (1997). Introducción a la Investigación de Mercados. Tercera Edición. México, editora McGraw-Hill.

Flores, G. (2010). Aplicación de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones en el procedimiento de deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, durante el período enero - noviembre 2010". Santiago de los Caballeros, Universidad Abierta para Adultos.

González Canahuate, L., (2007), Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, Primera Edición, Impresora Centenario, Santo Domingo, República Dominicana.

Guzmán Ariza, F. J. (2009), Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Comentada, Anotada y Concordada con sus Reglamentos. Editora Judicial, Santo Domingo.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2000). Metodología de la investigación. México, McGraw-Hill.

Hirald, M. y Martínez, F. (2006) Incidencia jurídicas y socio-económicas de las constancia anotadas del proyecto habitacional Rosa Smeter del Departamento Norte del municipio de Santiago 2004-2005. Trabajo de Tesis, Maestría Legislación de Tierras, Universidad Abierta para Adultos, Santiago, República Dominicana.

López Muñoz, M. y Torres, F. (2009). Procedimiento de Deslinde y Refundición en Materia Inmobiliaria. Santo Domingo, Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Tesis de grado.

Mirabal Vargas, L. y Monción, Segundo E. (2007), Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de la República Dominicana. Editora Hnos. Capellán. Con Modificaciones de la Ley No.51-07. Santiago de los Caballeros.

Mirabal Vargas, L. y Monción, Segundo E. (2010,). Compendio de Legislación Inmobiliaria. Primera edición. Santiago, Republica Dominicana.

Pérez Méndez, A. (1997), Procedimiento Civil Tomo I, Editora Taller, Santo Domingo.

Pérez Lora, M., López Muñoz, M. Y Torres, F. (2009). Procedimiento de Deslinde y Refundición en Materia Inmobiliaria. Santiago de los Caballeros, Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD).

República Dominicana (1978). La Ley 834 Sobre Procedimiento Civil. Santo Domingo.

República Dominicana (2005). Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus modificaciones. Santo Domingo.

Rivera, P. (1978). *Villa de Santiago y Ciudad de Santiago*. Santiago de los Caballeros, PUCMM.

Rosado, R. y Núñez, G. (2010) sobre: **La nulidad del deslinde por ante el Tribunal De Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala 1, período junio 2008 – mayo 2009**. Santiago de los Caballeros, Universidad Abierta para Adultos (UAPA). Tesis de grado.

Monción, (2011), *La Litis, Los Incidente y La Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria Formularios y Jurisprudencia*. Editora Centenario, S.A. (2da. Edición) Santo Domingo, República Dominicana

Santana, V. (2008), *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Editora Corripio, Santo Domingo Republica Dominicana.

Ruiz, M. (1990) *Sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. (2da. Edición) Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Taller

*Tavares Hijo, F. (1991), Elementos De Derecho Procesal Civil, Dominicano. (Volumen I) (7ma. Edición.) Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Tiempo, S. A,*

*Eduprogreso (2003) Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana, (Tomo 4, 2003, p. 175) editora Eduprogreso, santo domingo.*

Vicente, J. B. (2009). *Efectividad de los Deslindes ante la sala 2 del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, periodo noviembre 2008- noviembre 2009*". Santiago de los Caballeros, Universidad Abierta para Adultos (UAPA). Tesis de grado.

*Ley No. 821 de Organización Judicial y sus modificaciones (1927) Gaceta Oficial No. 3921. Santo Domingo, República Dominicana.*

*Ley No. 834 modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil (1978) Santo Domingo, República Dominicana.*

*Reglamento para la Actualización y Registral de Inmuebles Complejos (Res. 3461-2010, del 9 de Diciembre del 2010).*

*Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde. Resolución Núm. 355-2009 (2009) Santo Domingo, República Dominicana.*

República Dominicana, Jusprudencia de la Suprema Corte de Justicia en su Boletín Judicial número B.J 1066 vol.II Cas. 15 de Septiembre de 1999.

*Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria Modificado por Resolución No. 1737-2007 (2007) Santo Domingo, República Dominicana.*

*Ley No. 1542 de Registro de Tierras (1947) Gaceta Oficial núm. 6707. Santo Domingo, República Dominicana.*



## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

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

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

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)