

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

ESCUELA DE POST GRADO

MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



**SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS COPROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES
AMPARADOS EN CONSTANCIAS ANOTADAS DENTRO DE LA PARCELA No.
34 DEL DISTRITO CATASTRAL No. 3 DE SALCEDO, PERÍODO NOVIEMBRE
2008 - NOVIEMBRE 2009.**

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

POR:

**FAUSTO ANTONIO MARTÍNEZ PAULINO
ZAIRA BETHANIA VÁSQUEZ RODRÍGUEZ**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA DOMINICANA
DICIEMBRE, 2009**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	II
LISTA DE CUADROS	III
LISTA DE GRÁFICOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	1
1.2 Planteamiento del Problema, Formulación y Sistematización	3
1.2.1 Pregunta Generadora	6
1.2.2 Sub-preguntas	6
1.3 Objetivo General	7
1.3.1 Objetivos Específicos	7
1.4 Justificación	8
1.5 Delimitación	9
1.6 Limitaciones	10
CAPÍTULO II ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE SALCEDO Y MARCO TEORICO SOBRE LAS CONSTANCIAS ANOTADAS	
2.1 Aspectos Generales del Municipio de Salcedo	11
2.1.1 Aspectos Cultural	12
2.1.2 División Política	13
2.1.3 Aspectos Geográficos	14
2.1.4 Situación Catastral	15
2.2 Marco Teórico sobre las Constancias Anotadas	17
2.2.1 Situación Jurídica de los Inmuebles Amparados en Constancias Anotadas	17
2.2.2 Concepto e historia del Derecho Inmobiliario	17
2.2.3 El Derecho Inmobiliario en la época Colonial	17
2.2.4 Disposiciones más relevantes del Derecho Inmobiliario	19
2.2.5 Fuentes del Derecho Inmobiliario	20
2.2.6 Los períodos del Derecho Inmobiliario	21
2.2.7 Características de los Inmuebles	23
2.2.7.1 Origen del Sistema Torrens	23
2.2.7.2 El Sistema Torrens en República Dominicana	24
2.2.7.3 Principios	25
2.2.8 Constancias Anotadas, Concepto	26
2.2.9 Origen, evolución y bases jurídicas de las Constancias Anotadas	27
2.2.10 Inmuebles Registrados en Constancias Anotadas	29

2.2.11 Diferencias entre Duplicado del dueño y Constancias Anotadas.	29
2.2.12 Reglamento para la reducción y el control de las Constancias Anotadas	31
2.2.13 Reglamento para la Regularización Parcelaria	31
2.2.14 Sistema Registral Inmobiliario, Concepto	32
2.2.15 Requisitos para Sistema Registral Inmobiliario	33
2.2.16 Bases del Sistema Registral Inmobiliario en República Dom.	33
2.3 Cantidad de Inmuebles Registrados con Constancias Anotadas.	34
2.3.1 Diferencias conceptuales entre Lindero, subdivisión y Deslinde	34
2.3.2 La parcela, concepto y clasificación	36
2.3.3 Diferencia entre inmueble Registrado e inmueble no Registrado	37
2.3.4 Levantamiento parcelario, concepto, etapas, requisitos y Competencias	37
2.3.5 Principal levantamiento parcelario: el Deslinde	38
2.3.5.1 El Deslinde	38
2.3.5.2 El Deslinde según la Resolución 355-09	39
2.3.6 La Regularización Parcelaria	44
2.4 Causas de la situación jurídica de los Inmuebles amparados en Constancias Anotadas	41
2.4.1 Causas Económicas	42
2.4.2 Desconocimiento	42
2.4.3 Rapidez de la Reforma para la aplicación de la ley	43
2.4.4 Descuido del Deslinde y proliferación de las Constancias Anotadas	43
2.4.5 Aumento y/o disminución del deslinde	44
2.4.6 Congestionamiento de expedientes	44
2.4.7 Inadecuación de la estructura administrativa para la aplicación de la ley	44
2.5 Consecuencias de la situación jurídica de los Inmuebles amparados en Constancias Anotadas	45
2.5.1 La parálisis del estado parcelario	45
2.5.2 Poca solicitud de levantamientos parcelarios	45
2.5.3 Poca inversión (Desinterés)	46
2.5.4 Devaluación de los terrenos	46
2.5.5 Superposición de planos	46
2.5.6 Inseguridad Jurídica	47
 CAPÍTULO III	
MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, tipo de investigación y Método	48
3.2 Técnica e Instrumentos a usar en la recolección de datos	49
3.3 Población y Muestra	50
3.4 Procedimiento para la recolección de los datos	50
3.5 Procedimiento para el análisis de los datos	50

3.6 Validez y Confiabilidad	51
-----------------------------	----

**CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Presentación de los resultados del Cuestionario aplicado a los Copropietarios	53
4.2 Entrevista aplicada al Registrador de Títulos de Salcedo	70

**CAPÍTULO V
DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1 Discusión de los resultados	72
---------------------------------	----

CONCLUSIONES	82
RECOMENDACIONES	87
BIBLIOGRAFÍA	88
APÉNDICES	90
ANEXOS	95

LISTA DE TABLAS

No.		Página
Cuadro 1.	Conocimiento de la diferencia entre certificado de título y la Constancia Anotada.	53
Cuadro 2.	Conocimiento de La Constancia Anotada.	54
Cuadro 3.	Situación en que se encuentra su propiedad.	55
Cuadro 4.	Razones por la que su propiedad no se encuentra en proceso de deslinde.	57
Cuadro 5.	Conocimiento sobre levantamientos parcelarios.	59
Cuadro 6.	Si ha Solicitado levantamientos parcelarios.	60
Cuadro 7.	Causas más frecuente que originan la permanencia de sus inmuebles amparadas en Constancias Anotadas.	61
Cuadro 8.	Consecuencia de mantener el inmueble sustentado en una Constancia Anotada.	62
Cuadro 9.	Alcance Económico del costo del Deslinde.	64
Cuadro 10.	Conocimiento del plazo establecido en la ley para dejar sin efecto las Constancias Anotadas	65
Cuadro 11.	El plazo establecido en la ley para dejar sin efecto las Constancias Anotadas ha sido suficiente.	66
Cuadro 12.	Valor adquirido por la propiedad sustentada en Constancias Anotadas al entrar en vigencia la ley 108-05.	67
Cuadro 13.	Si se ha perjudicado por una superposición de planos en su porción sustentada en Constancia Anotada.	68
Cuadro 14.	Cómo percibe la inseguridad jurídica.	69

LISTA DE TABLAS

No.		Página
Gráfico 1.	Conocimiento de la diferencia entre certificado de título y la Constancia Anotada.	53
Gráfico 2.	Conocimiento de La Constancia Anotada.	54
Gráfico 3.	Situación en que se encuentra su propiedad.	56
Gráfico 4.	Razones por la que su propiedad no se encuentra en proceso de deslinde.	58
Gráfico 5.	Conocimiento sobre levantamientos parcelarios.	59
Gráfico 6.	Si ha Solicitado levantamientos parcelarios.	60
Gráfico 7.	Causas más frecuente que originan la permanencia de sus inmuebles amparadas en Constancias Anotadas.	62
Gráfico 8.	Consecuencia de mantener el inmueble sustentado en una Constancia Anotada.	63
Gráfico 9.	Alcance Económico del Costo del Deslinde.	64
Gráfico 10.	Conocimiento del plazo establecido en la ley para dejar sin efecto las Constancias Anotadas.	65
Gráfico 11.	El Plazo establecido en la ley, para dejar sin efecto las Constancias Anotadas, era suficiente.	66
Gráfico 12.	Valor adquirido por la propiedad sustentada en Constancia Anotada al entrar en vigencia la Ley 108-05.	67
Gráfico 13.	Si se ha perjudicado por una superposición de planos en su porción sustentada en Constancia Anotada.	68
Gráfico 14.	Cómo percibe la inseguridad jurídica.	69

COMPENDIO

El presente trabajo de investigación, que lleva como título Situación jurídica de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 de Salcedo, período noviembre 2008- noviembre 2009, está estructurado en cinco capítulos:

El primer capítulo consta de una introducción en la que se describen los antecedentes, el planteamiento del problema, la justificación, los objetivos y las limitaciones; en el mismo se describe cada uno de estos aspectos comenzando por los antecedentes que consisten en examinar los trabajos que se han realizado hasta el momento de elaborar la presente investigación, contando con tres trabajos de tesis que van en la misma línea de este estudio.

En el se presenta la problemática que afecta a los copropietarios después de entrar en vigencia la Ley 108-05, específicamente con la puesta en vigencia de la resolución 355-2009 que prohíbe las transferencias de los derechos amparados en Constancias Anotadas y establece el deslinde administrativo previo y judicial a la transferencia de esos derechos para otorgarle el título que ampara los derechos que son objeto de transferencia.

Dicha problemática ha afectado a una gran cantidad de personas que tienen sus derechos registrados en Constancias Anotadas y por diversas razones no han podido ponerse al día para lograr el Certificado de Título que ampare de una manera segura sus derechos, por eso se justifica un estudio que pueda dar al traste con las causas y consecuencias de este problema que aqueja a los copropietarios de las parcelas en todo el territorio de la República Dominicana y así presentar soluciones a dicha problemática.

El objetivo general consiste en: Analizar la situación jurídica de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de la

Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo, durante el período noviembre 2008-noviembre 2009.

Los objetivos específicos consisten en:

a- Determinar el nivel de conocimiento de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo, en lo referente a: establecer la diferencia entre Constancia Anotada y Certificado de Título, Constancia Anotada, Situación Jurídica de su parcela, Levantamiento Parcelario y el Plazo de la Ley.

b- Verificar el alcance económico de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de la parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo referido al costo de los levantamientos parcelarios.

c- Identificar las causas por las que los copropietarios de los inmuebles dentro de la parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo permanecen amparados en Constancias Anotadas.

d- Verificar las consecuencias que corren los copropietarios de los inmuebles que permanecen amparados en Constancias Anotadas en la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo.

El segundo capítulo, describe el marco teórico contextual y el marco teórico conceptual, el contextual contiene los aspectos generales datos referentes al municipio de Salcedo de la provincia Hermanas Mirabal, específicamente en el Distrito municipal de Jamao Afuera, en la comunidad de Monte Llano, que es la Sección, donde está ubicado el Distrito Catastral No. 3 y en él se encuentra la Parcela No. 34 que es el objeto de estudio de esta investigación.

Luego se hizo una presentación del marco teórico conceptual que contiene todos los aspectos del Marco Teórico sobre las Constancias Anotadas, que sustentan el tema desarrollado y la entrada en vigencia de la Ley 108-05 modificada por la 51-07; en el mismo se ha utilizado una bibliografía adecuada a los temas que se refieren al problema que se plantea, tratando de establecer la relación de causa efecto que explica este hecho en un marco científico de investigación, según señala Buge Mario, (1958, p. 67) .

Se han estudiado los planteamientos teóricos del derecho Inmobiliario desde la época colonial hasta la aprobación de la Ley 108-05 y sus modificaciones, haciendo un recuento histórico que contempla la evolución del Derecho de Propiedad, los períodos del Derecho Inmobiliario y las características de los Inmuebles, planteado por los teóricos del derecho Inmobiliario como: Manuel Ramón Ruiz Tejada, Arístides Álvarez Sánchez, Rafael Ciprián, entre otros.

Se detalla todo lo relacionado con el Sistema Torrens en cuanto a su Origen, los principios y su implementación en la República Dominicana, lo que sustenta la ley, así como una definición de conceptos que abarca desde la Constancia Anotada, su origen, evolución y bases jurídicas, hasta establecer las diferencias entre Constancia anotada y el Duplicado del Dueño o Certificado de Título y diferencias conceptuales de Lindero, subdivisión y deslinde.

Se analizan los reglamentos para la Reducción y Control de las Constancias Anotadas 1337-2007, y el 355-2009 de Regularización Parcelaria así como los diferentes sistemas registrales y se hace referencia al concepto y clasificación de parcela y de los diferentes levantamientos parcelarios estableciendo diferencias entre inmuebles registrados e inmuebles no registrados.

Y, finalmente, se describen las causas económicas: desconocimiento, rapidez de la reforma, descuido del deslinde y proliferación de las Constancias Anotadas, disminución del deslinde, congestión de expedientes, inadecuación de

las estructuras administrativas y las consecuencias de la situación jurídica de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas: parálisis del estado parcelario, poca solicitud de levantamientos parcelarios, poca inversión (desinterés), devaluación de los terrenos, superposición de planos y la inseguridad jurídica.

Además, las citas y referencias bibliográficas se han escogido utilizando las técnicas de fichas bibliográficas que se han utilizado en los cometarios de los temas desarrollados en la misma, para su sustentación.

El tercer capítulo, presenta todo lo relacionado con la metodología empleada en el trabajo, esta investigación tiene un diseño de corte transversal y un enfoque cuantitativo, por ser de tipo documental y de campo, por lo que tiene un carácter mixto. El método utilizado es el deductivo que parte de lo general a lo particular. La técnica que se utilizó fue la encuesta y los instrumentos fueron una entrevista que se aplicó al registrador de títulos de Salcedo, conteniendo (12) preguntas abiertas y el cuestionario, conteniendo (14) preguntas cerradas, elaborado para recoger las informaciones de los copropietarios de la Parcela No 34 del D.C. No. 3 del municipio de Salcedo.

También se analizó una certificación de derechos de propiedad vigente en la Parcela No. 34 del D.C. No. 3 del municipio de Salcedo, expedida por el registrador de títulos de Salcedo.

Para llevar a cabo la tabulación, se procedió a calcular los valores en forma manual, sumando la respuesta de cada una de las preguntas. Se hizo con los cuadros y gráficos necesarios para dar una idea clara y precisa del fenómeno que se quiere dar a conocer. Dichos cuadros se realizaron tomando en cuenta la frecuencia y el por ciento que representaba, calculando los valores en el programa Microsoft Excel. La forma de acopio principal del presente trabajo es bibliográfica a través de fichas para sustentar lo planteado en el marco teórico de esta investigación.

En cuanto a la población, se escogió la totalidad de dichos copropietarios ya que según investigación hecha en el registro de títulos de Salcedo, en la certificación del estatus jurídico de dicha parcela, la población es de trece (13) copropietarios y por tanto al ser una población pequeña, se escogió la totalidad de los copropietarios de la misma. (Ver Certificación anexa).

Se procedió a recolectar los datos en los instrumentos antes descritos, visitando a cada uno de los copropietarios de la parcela No. 34 en la que se le aplicó el cuestionario No. 2 de preguntas y se visitó la Oficina del Registrador de Títulos a quien se le aplicó el cuestionario No. 1 de preguntas abiertas en una entrevista y luego se procedió a analizar la certificación de derechos de propiedad vigente en la parcela No. 34.

Para el análisis de los datos se construyó una tabla por cada pregunta del cuestionario No. 2 aplicado a los copropietarios en donde se reflejó de manera porcentual lo indicado en la pregunta, además se hizo una descripción de lo reflejado en cada tabla, y se presentó un gráfico a cada una de ellas, utilizando el programa Microsoft Excel y el comentario a la información recogida a través de dicha tabla. Así se procedió con cada una hasta su totalidad, y un análisis a los resultados tanto de la entrevista como de la certificación de derechos de propiedad vigente en la Parcela No. 34.

La validez y confiabilidad de los instrumentos de investigación han sido probadas por la forma en que el entrevistado como los encuestados ha sido pertinente y de fácil acceso a lo planteado en dichos instrumentos. Estos fueron sometidos a la asesora de este trabajo y aprobados por la misma para su aplicación y además se aplicó una prueba piloto, que determinó la pertinencia de los mismos.

El cuarto capítulo, presenta los resultados tal y como ocurrieron, en los que se refieren al cuestionario No.1 de la entrevista al registrador de títulos de

Salcedo, con las respuestas dada por el registrador a cada pregunta de la entrevista, como los del cuestionario No. 2 aplicado a los copropietarios, a través del diseño de las 14 cuadros y 14 gráficos que fueron diseñados utilizando el sistema Microsoft Excel, procediendo a la presentación del título de cada tabla con la alternativa, frecuencia y porcentos correspondientes, indicando la fuente, luego una descripción del fenómeno hallado y por último un comentario a cada una de las tablas, cada una ellas contiene un gráfico en el que se señalan las alternativas y la frecuencia donde se refleja el por ciento correspondiente.

El quinto capítulo, que corresponde a la discusión de los resultados, presentó los mismos atendiendo a cada una de las variables trazadas, realizando un análisis a cada uno de los resultados más relevantes obtenidos en los mismos que fueron los siguientes:

En cuanto a la variable No. 1 referida al nivel de conocimiento en cuanto a los aspectos: diferencia entre certificado de título y Constancia Anotada, Constancia Anotada, situación jurídica de la parcela, levantamiento parcelario y plazo de la ley.

Los resultados obtenidos según el cuadro No.1 del cuestionario No. 2 aplicado a los copropietarios, el 85% de los copropietarios de la parcela No. 34 no conocen la diferencia entre el certificado de título y la Constancia Anotada, mientras que sólo el 15% conoce esta diferencia.

En cuanto a la variable No. 2 según el cuadro No. 09 referida al alcance del costo del deslinde, los resultados reflejan que el 77% de los copropietarios de inmuebles encuestados señala que el deslinde cuesta más de lo que vale el terreno y el 15% manifiesta que el deslinde está a su alcance, mientras que el 08% manifiesta que el deslinde no está a su alcance.

En cuanto a la variable No. 3 según el cuadro No. 04, referida a las causas por las que los copropietarios permanecen amparados en Constancias Anotadas

refleja que el 92% de los copropietarios encuestados señalan que el desconocimiento es la principal razón por la que su inmueble no se encuentra en proceso de deslinde, el 85% sostienen que es excesivo el costo del procedimiento y el 62% la desconfianza, 46% la rapidez de la reforma, 54% el descuido estatal y el 38% el congestionamiento de expedientes se señalan como otras razones, aunque en menor proporción.

En cuanto a la variable No. 4, referida a las consecuencias a que se exponen los copropietarios al mantener los inmuebles amparados en Constancias Anotadas, los resultados reflejan según el cuadro No. 8 que el 77% de los copropietarios de parcelas entrevistados señalan que la consecuencia de mantener la situación jurídica de la parcela sustentada en una Constancia Anotada es la inseguridad jurídica, la poca inversión en los terrenos con el 69%, la baja solicitud de deslindes y la complejidad del proceso con 54% cada una, la imposibilidad para conseguir crédito con 46% seguida del retardo para realizar el proceso con 31% y el 8% señala que la poca inversión en los terrenos y la superposición de planos.

Y luego, se presentaron las conclusiones que en base a cada uno de los objetivos trazados fueron los siguientes:

En cuanto al objetivo No. 1 los resultados fueron:

- El 85% de los copropietarios no conocen la diferencia entre certificado de título y Constancias Anotadas, esto fue corroborado en el cuestionario No. 2 aplicado a la totalidad de los copropietarios de la parcela No. 34, específicamente en el cuadro No. 1, donde los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas desconocen la diferencia entre certificado de título y Constancia Anotada, ya que para ellos ambos son iguales.

- El 69% de los copropietarios encuestados no conocen la Constancia Anotada esto fue corroborado en el cuestionario No. 2 aplicado a la totalidad de

los copropietarios de la parcela No. 34, específicamente en el cuadro No. 2, donde los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas no conocen lo que es una Constancia Anotada

- El 100% de los copropietarios están sustentados en Constancias Anotadas y desconocen su situación jurídica y por eso no han solicitado el deslinde.

- El 15% conoce el deslinde administrativo, el 08% conoce la regularización parcelaria, lo que se traduce en que no resuelven sus dificultades por desconocimiento, sobre todo los dos levantamientos parcelarios más importantes es donde hay menos conocimiento con apenas el 15% cada uno, indica que el desconocimiento de esta facilidad que le da el reglamento 355-09-, perjudica a los que están en condiciones de solicitar el servicio.

- Se refleja una ausencia de solicitud de los levantamientos parcelarios después de entrada en vigencia la ley 108-05 y sus reglamentos, en las preguntas Nos. 6, 9,10 y 11 de la encuesta al registrador de títulos de Salcedo.

- El 100% de los copropietarios de inmuebles entrevistados señala que el plazo establecido por la ley para la aplicación de las nuevas medidas no mayor de dos años no era suficiente, porque aún ellos lo desconocen.

En cuanto al objetivo No. 2, se ha dado lo siguiente: el 15% manifiesta que el deslinde está a su alcance, mientras que el 08% manifiesta que el deslinde no está a su alcance a pesar de que el 77% de los copropietarios de inmuebles encuestados señala que el deslinde cuesta más de lo que vale el terreno.

En cuanto al objetivo No. 3, la investigación arrojó lo siguiente:

- El 92% de los copropietarios encuestados señalan que el desconocimiento es la principal razón por la que su inmueble no se encuentra en proceso de deslinde y el 85% sostienen que es excesivo el costo del procedimiento.

- El 100% de los copropietarios de inmuebles entrevistados manifiesta que el plazo establecido por la ley para la aplicación de la nueva medida no era suficiente.

- Señalan las preguntas de la entrevista al registrado de Títulos de Salcedo referidas a los siguientes levantamientos parcelarios de las porciones registradas en la parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Salcedo que no se ha recibido ninguna solicitud de levantamiento parcelario después de entrada en vigencia de la Ley y en cuanto a si han aumentado o disminuidos contestó que siguen igual.

En cuanto al objetivo No. 4, la investigación arrojó lo siguiente:

- El 77% de los copropietarios de parcelas entrevistados señalan que la consecuencia de mantener la situación jurídica de la parcela sustentada en una Constancia Anotada es la inseguridad jurídica y el 69% la poca inversión en los terrenos.

- El 92% de los copropietarios de inmuebles entrevistados señala que el valor de su propiedad después de entrar en vigencia la ley ha disminuido.

- El 94% de los copropietarios de inmuebles entrevistados señala que no se ha perjudicado por la superposición de planos.

- El 92% de los copropietarios de inmuebles entrevistados percibe que nadie quiere comprar su terreno sustentados en cartas constancias o Constancias Anotadas.

- El 69% señala que cualquiera puede reclamar su terreno

- El 62% la no obtención de préstamo en los bancos, se refiere cuando la garantía del crédito está sustentado en Constancia Anotada.

En síntesis, el análisis de la situación jurídica de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancia Anotada, dentro de la parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo refleja que:

El desconocimiento en los aspectos fundamentales como: la diferencia entre Constancia Anotada y título, la Constancia Anotada, así como ignorar la situación jurídica de su parcela, los levantamiento parcelarios sobre todo el deslinde y la regularización parcelaria y el plazo que le otorgaba la ley para hacer el cambio, es muy notorio el porcentaje reflejado en estos aspectos. Esto refleja una gran desinformación por parte de los usuarios del sistema inmobiliario.

En cuanto al alcance económico de los copropietarios par realizar el deslinde es irrelevante, de donde se deduce que para la gran mayoría el costo del deslinde no está a su alcance y peor aun cuando el 77% señala que el deslinde cuesta más de lo que vale el terreno a deslindar.

Las causas reflejan que el plazo que otorgó la ley para hacer los cambios de Constancias Anotadas a certificado de título no era suficiente; y además no lo conocían, el desconocimiento, el costo excesivo y la no realización de levantamientos parcelarios, dan como resultado una parálisis en la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 de la jurisdicción inmobiliaria en el municipio de Salcedo.

Finalmente, las consecuencias más importantes que señalan son: la inseguridad jurídica que corren, la poca inversión en sus terrenos, nadie quiere comprar sus terrenos, cualquiera puede reclamar sus tierras y la no obtención de préstamos bancarios con sus Constancias Anotadas.

De lo planteado en estas conclusiones se ha recomendado lo siguiente: Que la Suprema Corte de Justicia establezca un reglamento para los honorarios de los agrimensores acorde con la situación económica de los copropietarios de las parcelas;

que la Suprema Corte de Justicia junto a los demás poderes del Estado Dominicano, implemente la ley de honorarios de los agrimensores, de manera que el costo sea estable en todo el país; que el Estado asuma el costo de mensura a través del Instituto Agrario Dominicano, para que los copropietarios de parcelas puedan obtener el certificado de título; que el Estado Dominicano ofrezca crédito para facilitar a los copropietarios de parcelas para la obtención del título de las parcelas que siguen sustentadas en Constancias Anotadas, y que el Estado asuma subvencionar parte del costo de los deslindes a personas que no pueden asumir el costo que les cobran en la actualidad, de manera que puedan realizar sus deslindes y así poder adquirir sus títulos.

CONCLUSIONES

Después de analizar la situación jurídica de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas en la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo, durante el período noviembre 2008-noviembre 2009, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

En lo que se refiere a la aplicación del cuestionario, la entrevista hecha al Registrador de Títulos de Salcedo y el estudio de la certificación de la situación jurídica de la Parcela No. 34, en respuestas a lo planteado en los objetivos de esta investigación, se presenta que:

En cuanto al objetivo No. 1 Determinar el nivel de conocimiento de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo, en lo referente a: establecer la diferencia entre Constancias Anotadas y Certificado de Título, Constancia Anotada, situación jurídica de la Parcela, levantamiento parcelario y plazo de la ley.

Se Determinó que:

- El 85% no conocen la diferencia entre certificado de título y Constancias Anotadas, esto fue corroborado en el cuestionario aplicado a la totalidad de los copropietarios de la Parcela No. 34, donde desconocen la diferencia entre Certificado de Título y Constancia Anotada, ya que para ellos ambos son iguales.

- El 69% de los encuestados no conocen la Constancia Anotada esto fue corroborado en el cuestionario aplicado, donde no conocen lo que es una Constancia Anotada.

- El 100% están sustentados en Constancias Anotadas y desconocen su situación jurídica, por eso no han solicitado el deslinde.

-El 15% conoce el deslinde administrativo, el 08% conoce la regularización parcelaria, lo que se traduce en que no resuelven sus dificultades por desconocimiento, sobre todo los dos levantamientos parcelarios más importantes es donde hay menos conocimiento con apenas el 15% cada uno, indica que el desconocimiento de esta facilidad que le da la aplicación del Reglamento 355-09-, perjudica a los que están en condiciones de solicitar el servicio.

- Se refleja una ausencia de solicitud de los levantamientos parcelarios después de entrada en vigencia la Ley 108-05 y sus reglamentos, en las preguntas de la entrevista al registrador de títulos de Salcedo.

- El 100% de los encuestados señala que el plazo establecido por la ley para la aplicación de las nuevas medidas que era no mayor de dos años, no era suficiente, porque aun ellos lo desconocen.

Con lo que se demuestra el bajo nivel de conocimiento de los copropietarios de conceptos fundamentales que son necesarios tener claros a la hora de realizar operaciones básicas en la jurisdicción inmobiliaria.

En cuanto al objetivo No. 2 Verificar el alcance económico de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo referido al costo de los levantamientos parcelarios.

Se ha dado lo siguiente el 15% manifiesta que el deslinde está a su alcance, mientras que el 08% manifiesta que el deslinde no está a su alcance a pesar de que el 77% de los copropietarios de inmuebles encuestados señala que el deslinde cuesta más de lo que vale el terreno.

Los datos reflejan que el alcance económico de los copropietarios en cuanto al costo del deslinde, se verifica que no esta al alcance de ellos y que por

tanto lo que le cobran no se corresponde con su posición económica, llegando a costar el deslinde más de lo que cuesta la porción del terreno.

En cuanto al objetivo No. 3 Identificar las causas por las que los copropietarios de los inmuebles dentro de la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo permanecen amparados en Constancias Anotadas.

La investigación arrojó lo siguiente:

- El 92% de los encuestados señalan que el desconocimiento es la principal razón por la que su inmueble no se encuentra en proceso de deslinde y el 85% sostienen que es excesivo el costo del procedimiento.

- El 100% de los encuestados manifiesta que el plazo establecido por la ley para la aplicación de la nueva medida no era suficiente.

- No se ha recibido ninguna solicitud de levantamiento parcelario después de entrada en vigencia la Ley, señalan las preguntas de la entrevista al Registrador de Títulos de Salcedo.

Las causas de la permanencia en Constancias Anotadas se deben al desconocimiento, al costo excesivo, al plazo que no era suficiente para la aplicación de la Ley, por lo que no existe ninguna solicitud de levantamiento parcelario en la parcela en estudio.

En cuanto al objetivo No. 4 Verificar las consecuencias que corren los copropietarios de los inmuebles que permanecen amparados en Constancias Anotadas en la Parcela No. 34 del Distrito Catastral No. 3 del municipio de Salcedo.

La investigación arrojó lo siguiente: - El 77% de los encuestados señalan que la Consecuencia de mantener la situación jurídica de la parcela sustentada en una Constancia Anotada es la inseguridad jurídica y el 69% la poca inversión de sus terrenos.

- El 92% de los encuestados señala que el valor de su propiedad después de entrar en vigencia la ley ha disminuido.

- El 94% de los encuestados señala que no se ha perjudicado por la superposición de planos.

- El 92% de los encuestados percibe que nadie quiere comprar su terreno sustentados en carta constancias.

- El 69% señala que cualquiera puede reclamar su terreno.

- El 62% la no obtención de préstamo en los bancos.

Quedó demostrado que las principales consecuencias son: la inseguridad jurídica, la poca inversión de sus terrenos, disminución del valor de sus propiedades, nadie quiere comprar sus terrenos, cualquiera puede reclamarlos y la no obtención de crédito en los bancos.

En síntesis, el análisis de la situación jurídica de los copropietarios de los inmuebles amparados en Constancia Anotada, dentro de la Parcela No.34 del distrito catastral No.3 del municipio de Salcedo refleja que:

El desconocimiento en aspectos fundamentales como: la diferencia entre Constancia Anotada y título, la Constancia Anotada, así como ignorar la situación jurídica de su parcela, los levantamiento parcelarios sobre todo el deslinde y la regularización parcelaria y el plazo que le otorgaba la ley para hacer el cambio, es muy notorio el porcentaje reflejado en estos aspectos. Esto refleja una gran desinformación por parte de los usuarios del sistema inmobiliario.

En cuanto al alcance económico para realizar el deslinde es irrelevante, de donde se deduce que para la gran mayoría el costo del deslinde no está a su alcance y peor aun cuando el 77% señala que el deslinde cuesta más de lo que vale el terreno a deslindar.

Las causas reflejan que el plazo que otorgó la ley para hacer los cambios de Constancias Anotadas en Certificado de Títulos no era suficiente; y además, no lo conocían, el desconocimiento, el costo excesivo y la no realización de levantamientos parcelarios, dan como resultado una parálisis en la Parcela No.34 del Distrito Catastral No.3 de la jurisdicción inmobiliaria en el municipio de Salcedo.

Finalmente, las consecuencias más importantes que señalan son: la inseguridad jurídica que corren, la poca inversión en sus terrenos, nadie quiere comprar sus terrenos, cualquiera puede reclamar sus tierras y la no obtención de préstamos bancarios con sus Constancias Anotadas.

Por lo que la situación jurídica de los copropietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas, en la Parcela No.34 del Distrito Catastral No.3 del municipio de Salcedo en el período noviembre 2008 noviembre 2009 se caracteriza por:

- El Desconocimiento de los aspectos fundamentales de la Jurisdicción Inmobiliaria
- La Poca Capacidad económica para la realización del deslinde
- El costo excesivo del deslinde
- El Desconocimiento del plazo otorgado por la ley 108-05
- La Inseguridad Jurídica
- La Poca inversión en los terrenos
- Nadie quiere comprar sus terrenos
- Cualquiera puede reclamar sus tierras
- No obtención de préstamos bancarios con sus Constancias Anotadas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez Arístides, (1986) **Estudio de la Ley de tierras**, Segunda Edición, Editorial Tiempo, Santo Domingo, R.D.
- Bunge, Mario. (1958). **La Ciencia, su Método y su Filosofía**. Primera Edición. Buenos Aires.
- Cassá, Roberto. (1974), Los Tainos de la Hispaniola, Santo Domingo.
- Ciprián, Rafael. (2003). **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Primera Edición. Editora Centenario. Santo Domingo.
- Ciprián, Rafael. (2008). **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Primera Edición, Centenario. Santo Domingo.
- De La Cruz Burgos, Pedro. **Historia de los Inmuebles Registrado del Municipio de Salcedo**. (Inédito).
- Fernando Hernández (2002). **Metodología de la Investigación en ciencias sociales**. Primera Edición. Santo Domingo, Ediciones UAPA.
- Gómez Wilson, (2003) **Derecho Inmobiliario Registral, Introducción a su Estudio**. Primera Edición, República Dominicana, Editorial Claridad.
- González Canahuate L. Almanzor (2007). **Enciclopedia Jurisprudencial Integrada**. Primera Edición. 2007. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Recopilación **Jurisprudencial Integrada**.
- Guzmán, Juan Luis. (2003). **El Registrador de Títulos en Perspectivas**. Edición Primera.
- Hernández Sampieri, Roberto; Fernández Collado, Carlos y Baptista Lucio, Pilar (2001). **Metodología de la Investigación**. Segunda Edición. México. Editora Compañía editorial Ultra, S.A. de C.V.
- Hirald y Martínez (2006). **Incidencias Jurídicas y Socioeconómicas de las Constancias Anotadas del proyecto Habitacional Rosa Smeter en el Municipio de Santiago, período 2004-2005**.
- República Dominicana. (2005). **Informe de la Oficina Técnica Provincial de Salcedo**.
- República Dominicana. (2003). **Ley 5220 de 1959 modificada por la ley 164-03 del 2003, sobre División Territorial de la República Dominicana**.
- Livio Cedeño, Víctor. (2006) **Derecho Registral y Jurisprudencial Inmobiliario**. Primera Edición. República Dominicana. Editora Centenario 2000.

- Luperón Vásquez Juan. (2001). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**. Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Corripio.
- Osorio Manuel. (2000). **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Corripio.
- Polanco Brito, Hugo Eduardo (1980). **Salcedo y su Historia**. Segunda Edición PUCMM, Departamento de Publicaciones. República Dominicana.
- Ravelo De La Fuente Julio E. (1992). **Manual de Procedimientos y Reglamentaciones Catastrales**. Primera Edición, Editora Universitaria de la Universidad Autónoma de Santo Domingo.
- República Dominicana del 27 de julio del 2007. **Resolución Mesa de Política de la Jurisdicción Inmobiliaria**.
- República Dominicana. (2007)**. Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, **Modificada por la Ley 51-07, Santiago de los Caballeros**.
- República Dominicana. (2007)**. Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original.
- República Dominicana. (2007)**. Reglamento General de Mensuras Catastrales.
- República Dominicana. (2007)**. Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.
- Rodríguez Castillo, Príamo. (1997). **Metodología de la Investigación Aplicada**. Cuarta Edición, República Dominicana. Editora La Información.
- Rodríguez y Almonte (2006)**. La Compra de Terrenos Urbanizados en la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 9, de San Francisco de Macorís, amparados en Constancia Anotadas, período 2000-2005.
- Rojas y Betances (2006)**. Causas y Consecuencias de las Constancias Anotadas en San Francisco de Macorís, período 2000-2005. **Tesis de Maestría UAPA**
- Ruiz Tejada, Manuel Ramón. (1952) **Estudio Sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana**. Segunda Edición, 1952, Editora del Caribe. Ciudad Trujillo R.D.

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