

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



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

**IMPACTO DE LA CANCELACIÓN TOTAL DE LOS RESTOS DE DERECHOS AMPARADOS EN CONSTANCIAS ANOTADAS EN LOS PROCESOS DE DESLINDE INSTRUMENTADOS ANTE EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE ESPAILLAT, EN EL PERIODO 2016-2019.**

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

**POR:**

**FRANCINA SANTANA GARCÍA  
ALBAMERDIZ CARELA RODRÍGUEZ**

**ASESOR:**

**MANUEL DE JESÚS LIZARDO M.A.**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
JULIO, 2020**

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTOS.....	IV
RESUMEN .....	V

## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes de la Investigación .....	2
1.2 Planteamiento del Problema .....	3
1.3 Formulación del Problema.....	6
1.3.1 Sistematización del problema .....	6
1.4 Objetivo General.....	7
1.4.1 Objetivos Especificos .....	7
1.5 Justificación .....	8
1.6 Delimitación .....	10
1.7 Limitaciones .....	10

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Generalidades de la provincia Esparillat .....	12
2.1.1 Contexto Natural .....	12
2.1.2 Contexto Social .....	12
2.2 Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Esparillat .....	14
2.3 Derecho de Propiedad .....	14
2.3.1 Derechos Reales .....	14
2.3.1.1 Derechos Reales Inmobiliarios y su clasificación .....	15
2.3.2 El derecho de propiedad según la constitución y los tratados internacionales .....	16
2.3.3 El derecho de propiedad y la ley 108-05 de Registro Inmobiliario .....	20
2.4 Constancia anotada .....	21
2.4.1 Origen .....	21
2.4.2 La constancia anotada, conceptos y características .....	27
2.4.2.1 Concepto .....	27
2.4.2.2 Características .....	29
2.4.3 La Constancia Anotada y el Certificado de Título .....	30
2.4.3.1 Certificado de Título .....	30
2.4.3.2 Similitudes entre constancia anotada y certificado de título .....	31
2.4.3.3 Diferencias .....	33
2.4.4 Valor jurídico de la Constancia Anotada .....	35
2.4.5 Reglamentación de la Constancia Anotada .....	38
2.4.6 Prohibición de emisión y excepciones .....	39
2.4.7 Constancia Anotada y seguridad jurídica .....	41

2.4.8	La Cancelación de la Constancia Anotada y el Derecho de Propiedad .....	44
2.5	Acto de Venta .....	47
2.5.1	Obligación y Contrato .....	48
2.5.1.1	Contrato .....	48
2.5.2	Prueba de la Venta en la Jurisdicción Inmobiliaria .....	50
2.5.2.1	Acto bajo firma privada .....	51
2.5.2.2	Acto autentico .....	52
2.5.3	El Contrato de Compraventa .....	53
2.5.3.1	El Contrato de Compraventa a Título Oneroso y Bilateral .....	54
2.5.3.2	Elementos Constitutivos del Contrato de Compraventa .....	55
2.5.3.3	Requisitos para que el Contrato de Compraventa pueda ser Registrado .....	56
2.5.3.4	Efectos de la Inscripción del Contrato de Compraventa .....	57
2.5.3.5	Valor o Alcance del Contrato de Compraventa .....	57
2.6	El Deslinde .....	61
2.6.1	Concepto .....	61
2.6.2	Antecedentes y Evolución .....	62
2.6.3	Elementos Fundamentales del Deslinde .....	64
2.6.4	Constitucionalidad del Deslinde .....	65
2.6.5	Marco Legal .....	65
2.6.6	Etapas del Deslinde .....	67
2.6.6.1	Etapa Técnica .....	68
2.6.6.2	Etapa Judicial .....	70
2.6.6.3	Etapa Registral .....	73
2.6.7	Desjudialización del Deslinde y Sentencia del TSA .....	73
2.6.8	Efectos e Importancia del Deslinde .....	77
2.6.9	Tipos de Deslinde: Constancia Anotada, Acto de Venta y Sentencia .....	77
2.7	Deslinde y Cancelación de Constancia Anotada .....	80
2.7.1	Razones de la Cancelación de Constancias Anotadas .....	81
2.7.2	Efecto de la Cancelación Total de Constancias Anotadas .....	85
2.7.2.1	Conflicto entre partes .....	85
2.7.2.2	Vulneración de Derechos .....	88
2.7.2.3	Reducción del Patrimonio .....	91
2.7.2.4	Inseguridad Jurídica .....	92
2.8	Argumentación Jurídica .....	93
2.8.1	Interpretación y Argumentación .....	94
2.8.2	Clases de Argumentación .....	95
2.8.3	Argumentación de las Decisiones .....	99
<b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO</b>		
3.1	Diseño, tipo de Investigación y Métodos .....	108

3.1.1 Diseño de la Investigación .....	108
3.1.2 Enfoque de la Investigación .....	108
3.1.3 Tipo de Investigación.....	108
3.1.4 Método .....	109
3.2 Técnicas e Instrumentos .....	109
3.3 Población y Muestra.....	110
3.4 Procedimiento de Recolección de Datos .....	112
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos .....	113
3.6 Confiabilidad y Validez.....	114

#### **CAPÍTULO IV: RESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Presentación de los Resultados del Análisis de las Sentencias.....	116
4.2 Presentación de los Resultados de la encuesta aplicada a los Profesionales del Derecho.	122

#### **CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1 Análisis de los Resultados.....	138
-------------------------------------	-----

<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>150</b>
---------------------------	------------

<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>163</b>
------------------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>165</b>
---------------------------	------------

**APENDICE**

## Resumen

Esta investigación tiene como objetivo analizar el impacto de la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en el período 2016-2019.

De acuerdo con el artículo 51, la nación garantiza y respalda el derecho de propiedad, especialmente la propiedad titulada, teniendo el Estado la obligación de promover acciones y leyes que protejan dicho derecho, con el interés de mantener la armonía en el sistema económico y social nacional (Constitución de la República Dominicana, 2015).

Es por lo indicado, que nuestro sistema legislativo inmobiliario cuenta con un compendio de reglamentaciones, normativas y procedimientos tendentes a salvaguardar el derecho de propiedad constitucionalmente establecido.

Dentro de estas normativas se establece que la “Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela” (Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, Resolución Núm. 517-2007, 2007, artículo 2).

Con el objetivo de concluir con el estado de indefinición que posee la constancia anotada, se define el deslinde como el proceso mediante el cual “se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en Constancias Anotadas” (Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, Resolución Núm. 355-2009, 2009, artículo 10), obteniendo las porciones de terreno sometidas a este procedimiento el criterio de especialidad estipulado en la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, principio II.

La principal repercusión del deslinde se origina, porque con este proceso se convierte la porción de terreno consignada en una constancia anotada en una parcela única e independiente de la parcela de origen o también llamada parcela madre, con características propias, acreditando a la parcela resultante de un plano individual y ubicación geográfica particular.

Desde la entrada en vigencia de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, se procede a la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas, amparados en un conjunto de normativas que no ordenan esta cancelación propiamente dicha, sino más bien que señalan la no emisión de nuevas constancias.

Es debido a esto que, al momento de la realización del deslinde cuando el titular no ocupa la totalidad de los derechos consagrados en la constancia anotada, el derecho restante que no fue sometido al deslinde es cancelado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, ya que, dicho tribunal se encuentra apoderado de la parte judicial del acto parcelario, adquiriendo la sentencia que cancela el derecho restante, la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

La problemática descrita lacera los derechos de propiedad de los titulares de las constancias anotadas involucradas en procesos de deslinde, ante el citado tribunal, puesto que, los mismos adquirieron un derecho de propiedad, sobre una determinada extensión de terreno, de la cual el restante no presentado en el proceso de deslinde es cancelado, vulnerando con esto el derecho fundamental y social de la propiedad.

Esta situación ha colocado a los propietarios de constancias anotadas en dos vertientes: En primer lugar, se encuentran los titulares de constancias anotadas que se vieron en la necesidad de realizar el deslinde sobre la porción ocupada y sus derechos restantes les fueron cancelados y por otro lado podemos observar a

aquellos propietarios que no proceden a realizar el deslinde por temor a que se le cancelen la totalidad de sus derechos.

La problemática planteada se extiende a los compradores de porciones de terreno parciales sustentados en constancias anotadas, cuyo titular realizó un deslinde y el restante de los derechos de propiedad no presentados en el proceso técnico fueron cancelados, eliminando de esta forma los derechos adquiridos por el comprador.

Esta realidad arrincona al comprador, debido a que no solamente excluye la posibilidad de realizar un deslinde, sino que también frena la oportunidad de poder transferir a su nombre el inmueble adquirido y del cual tiene la ocupación, en razón, de que procesalmente se ve en la imposibilidad de ejecutar un saneamiento catastral en una parcela registrada, pero tampoco puede realizar un deslinde, pues al vendedor titular del derecho, le fue cancelada la totalidad de la constancia anotada origen de la venta.

La permanencia de esta práctica trae como consecuencia que se reduzca la ejecución de los deslindes a aquellos titulares de derechos que ocupan completamente su porción de terreno, pues aquellos propietarios que no ocupen la totalidad de superficie establecida en la constancia anotada se encuentran cohibidos de realizar este proceso por temor a que se le cancelen la parte restante de sus derechos.

Por otro lado, la praxis descrita niega la tutela judicial efectiva y el acceso a la justicia a los compradores de porciones de terrenos, cuyos derechos se encuentran sustentados en actos de ventas, que a su vez se justifican en constancias anotadas canceladas en los procesos de deslindes.

Por todo lo antes plasmado, la cancelación de los restos de constancias anotadas implanta un precedente nefasto en cuanto al derecho de propiedad, toda vez que, no se le están garantizando a los propietarios de constancias anotadas los

derechos legalmente adquiridos, evidenciando una falta de seguridad jurídica, por lo cual se crea un problema económico, jurídico y social.

Poniendo en relieve el impacto producido por la cancelación total de las constancias anotadas en los procesos de deslinde, se procura evitar que se lesionen estos derechos y que se garantice la reserva de los restos de las constancias anotadas productos de los deslindes ejecutados, con la finalidad de salvaguardar los intereses existentes que por razones ajenas no fueron sometidos al proceso técnico.

Cancelación es la acción y efecto de cancelar, siendo sinónimo de abolir, inhabilitar o anular. La cancelación de constancias anotadas no es más que la revocación de un derecho de propiedad definitivamente establecido, dicha cancelación puede ser realizada tanto por los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, como por los registros de títulos correspondientes.

La génesis de esta figura jurídica surge específicamente al implantar que: “A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados” (Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005, artículo 129).

En igual dirección van los reglamentos que complementan la Ley Núm. 108-05, dentro de los cuales se puede leer: “A partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas “porciones de parcelas, salvo en los casos de excepción expresamente previstos” (Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, Resolución Núm. 517-2007, 2007, artículo 12).

Por otro lado, “Quedó establecido que cuando el tribunal ordena la cancelación de una Constancia Anotada, se refiere a todos los derechos amparados en ella, y se procederá a rebajar la totalidad” (Acuerdos de la mesa de política de la Jurisdicción Inmobiliaria de fecha octubre del año 2011, pág. 10).

En la misma tesitura, se ha expresado que:

La regularización parcelaria y el deslinde se realizan de manera completa y en un único acto, no pudiendo quedar en las Constancias Anotadas porciones o restos sin deslindar o regularizar. El registro de las parcelas resultantes implica la cancelación total de las Constancias Anotadas involucradas en la operación, y su sustitución por el o los Certificados de Títulos correspondientes (Reglamento para el Deslinde y la Regularización Parcelaria, Resolución Núm. 355-2009, artículo 4, párrafo VI).

Este último artículo fue modificado estableciéndose que:

Se considera como inmueble registrado, toda porción determinada de superficie terrestre sobre la que existe un derecho de propiedad debidamente registrado en el Registro de Títulos correspondiente, independientemente de si el mismo está sustentado en un Certificado de Títulos o en una Constancia Anotada. Si los derechos están sustentados en Constancias Anotadas expedidas según la Ley No. 1542 - 47, se entiende por porción de parcela la que está expresada en unidades de superficie, porcentaje o de proporción. Tratándose de derechos expresados en términos de porcentajes sobre un inmueble registrado según la Ley No. 108 - 05 sobre Registro Inmobiliario, procede la partición total; no así el deslinde ni la regularización parcelaria (Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, Resolución No. 3642-2016, 2016, artículo 16).

Los órganos de la jurisdicción inmobiliaria en interpretación de los citados articulados han hecho una aplicación rígida, implantando que cuando se realice un proceso que involucra las constancias anotadas, se debe realizar la cancelación total de los derechos sustentados en tal documento de propiedad. Por tal motivo el propietario de una constancia anotada se ve en la obligación de deslindar la totalidad de su porción de terreno, a pena de la cancelación del restante en caso de realizar un deslinde parcial.

Realizando un desmembramiento de los artículos tanto de la Ley como de los Reglamentos arriba descritos, se puede prescribir que la única normativa que indicaba tácitamente la cancelación de las constancias anotadas fue anulada con el artículo 16 del Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos. Es más, los articulados vigentes no disponen la cancelación de las constancias anotadas, sino más bien expresan la prohibición de emitir nuevas cartas constancias, esto con el fin de reducir y controlar las ya existentes.

Es por cuanto, que en aras de realizar una rigurosa aplicación de la ley se está violentando el derecho de propiedad, en función de que “el derecho ya establecido irrevocablemente no será desconocido por causa alguna” (Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005, artículo 130 parte in fine).

En el mismo tenor “todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado” (Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005, principio IV).

Por otra parte, y más importante “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad... y que ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social” (Constitución de la República Dominicana, 2015, artículo 51).

Por motivo a lo ya expuesto, la implementación estricta de textos legales referente a la cancelación de las constancias anotadas, se haya en contraposición con lo que un Estado Social, Democrático y de Derechos postula, generando con esto una inseguridad jurídica y una vulneración extrema de la tutela judicial efectiva.

Por otro lado, para que los derechos amparados en constancias anotadas pasen a estar sustentados en certificados de títulos, los mismos deben de ser sometidos a un proceso técnico y registral, denominado deslinde el mismo puede ser jurídico o no; tan importante proceso esta normado por la Ley Núm. 108-05 y sus reglamentos.

Se ha establecido que “el deslinde es el proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en Constancias Anotadas” (Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, Resolución Núm. 355-2009, 2009, artículo 10).

“El deslinde permite que se expida un Certificado de Título independiente para la porción de terrenos que ha sido sometida a esa operación técnica, con lo que nace a la luz jurídica un nuevo inmueble”. (Ciprián, 2013, p. 730) Para Santana (2008) el deslinde “es la operación que señala, separa o individualiza a favor de un copropietario la porción que le corresponde” (p. 519).

Monción (2017) establece que “el deslinde es la operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en Constancia anotada” (p. 521).

Es así que, el deslinde consiste en el acto de levantamiento parcelario a través del cual se definen y ubican catastralmente los derechos sustentados en constancias anotadas y cuyo objetivo es poner fin al estado de indivisión del copropietario, obteniendo un certificado de título correspondiente al derecho deslindado, dotando al mismo de una designación y plano catastral único, estableciendo de igual forma los límites y dimensiones del derecho de propiedad.

En la actualidad, la ley que regula el proceso de deslinde es la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada el 25 de marzo del 2005. Esta ley es escueta al momento de referirse al proceso de deslinde per se, a pesar de ello, establece la importancia de las operaciones de mensuras en su conjunto, al expresar que: “Régimen de mensuras. Todo derecho de propiedad que se pretenda registrar de conformidad con la presente ley debe estar sustentado por un acto de levantamiento parcelario aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales” (Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005, artículo 108).

Entiéndase que, cuando se habla de registrar, no se refiere únicamente al primer registro, ya que, cuando se realiza una modificación parcelaria, bien sea, deslinde, refundición, subdivisión, actualización de mensuras, división para constitución de condominio o urbanización parcelaria, dicho cambio parcelario debe registrarse en el Registro de Títulos territorialmente competente.

Pese a que la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario no se exprese concretamente al deslinde, salvo en el artículo 130 párrafo, donde concibe al deslinde como un proceso contradictorio que se lleva a cabo ante los Tribunales de Jurisdicción Original; esta falta es suplida por los reglamentos emitidos por el pleno de la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a su facultad reglamentaria dada por la misma ley en su artículo 122.

El texto legal que define el deslinde y especifica cuando es aplicable es el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, implementado mediante la Resolución No. 355-2009 de fecha 5 de marzo del 2009. Así como también, se encuentra regulado en el Reglamento General de Mensuras Catastrales, mediante Resolución 628-2009 de fecha 23 de abril del 2009, el cual normal todos los procedimientos presentados ante la Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales.

Por su parte, el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, Resolución No. 1737-2007 del 12 de julio de 2007 norma lo concerniente a los procedimientos que se llevan a cabo en la parte judicial del deslinde.

Por otro lado, se encuentra el Reglamento General de los Registros de Títulos, instaurado mediante Resolución No. 2669-2009 el 10 de septiembre del 2009, el cual establece todo lo concerniente al registro de la propiedad en el Registro de Títulos, incluyendo las modificaciones parcelarias resultantes del deslinde.

En adición a estas resoluciones, se encuentra el derecho común, en virtud, de que: “Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común” (Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005, principio VIII).

De la misma forma, existen otras resoluciones, reglamentos, disposiciones técnicas, disposiciones del comité y acuerdos de mesa de política que viabilizan el proceso de deslinde en todas sus instancias.

El bosquejo de esta investigación es el diseño no experimental, puesto que no hay un control inmediato de las variables objeto del estudio. Consiste en un diseño y enfoque cuantitativo, toda vez que se realizó una recolección de datos para lograr los objetivos planteados en la misma, siendo esto un elemento cuantificable o mensurable, ya que se miden independientemente las variables de estudio, para llegar a comprender sus dimensiones.

Este estudio se considera mixto, en virtud de que se compuso de varios tipos de investigación, en tal sentido es de tipo documental, de campo, estudio de casos y descriptiva.

Documental: Ya que se realizó consultando libros, revistas, códigos, leyes y manuales que abordaban la problemática bajo investigación.

De campo: Porque las informaciones, de los hechos se buscaron de manera directa en el lugar del problema que se investigó, utilizando un cuestionario de preguntas cerradas aplicado a los abogados que ejercen materia inmobiliaria ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat.

Estudio de Casos: Debido a que se empleó rúbrica con el fin de evaluar las sentencias emitidas por el Tribunal de Tierras jurisdicción Original de Espaillat objeto

de la presente investigación, en el tiempo y período indicado, con el fin de conocer la argumentación y la fundamentación jurídica esgrimida.

Descriptiva: En virtud de que la investigación se efectuó sobre realidades de hecho y sus características fundamentales para generar una correcta representación del problema.

En la medida en que se desarrollaron las distintas partes de la investigación se pudo comprobar que se cumplieron los objetivos planteados al inicio de la misma, los cuales se plasmaran a continuación.

A modo de conclusión se observa que existe un amplio porcentaje de deslindes donde se cancelan la totalidad de constancias anotadas, llegando a sobrepasar el 30%, eliminando con esto la posibilidad de realizar algún deslinde con los derechos cancelados, esta información pudo constatarse mediante la certificación emitida por la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, de fecha 17 de Marzo del año 2020, donde indica que la cantidad de expedientes fallados correspondiente a procesos de deslinde entre los años 2016-2019, ascendía a un total de cincuenta y siete (57).

De la cantidad poblacional de 57 sentencias se tomó una muestra aleatoria de 32 sentencias, lo que equivale al 56% de la universalidad. De estas 32 decisiones, se pudo constatar que en el 62.5%, concernientes a 20, no se ordenó la cancelación de restos derechos sustentados en constancias anotadas, mientras que en el 37.5%, correspondientes a 12 sentencias, se cancelaron la totalidad de los derechos.

Según el análisis de la rúbrica, en cuanto al indicador: “expone de forma concreta cómo se producen la valoración de los hechos y el derecho que corresponde aplicar”, el resultado ha sido que el 58.33% de los casos se realiza una valoración parcial de los hechos con el derecho, en el 25% se valora de forma aislada el derecho y en el

16.67% se realiza una valoración integrada de los hechos con el derecho. En el 58.33% de las sentencias se realiza un razonamiento suficiente de las consideraciones, en el 33.33%, se efectúa de forma parcial y en el 8.33% el razonamiento es completo.

En el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, se realiza en la mayoría de los casos una valoración parcial de los hechos con el derecho, así como un razonamiento suficiente de las consideraciones, sin embargo, en el 50% de los casos solo se plasma el articulado legal en el que se basa la cancelación total de los restos de constancias.

Según los datos suministrados por los instrumentos de recolección, la argumentación esgrimida por el tribunal para la cancelación total de los restos de derechos sustentados en constancias anotadas en los procesos de deslinde es deficiente, debido a que no se especifica claramente el porqué de la cancelación. Si no que el tribunal expresa de forma razonada la decisión en su conjunto, pero es sucinto y lacónico en lo concerniente a la cancelación total de los derechos amparados en este documento, dado que, no expone de manera argumentada y relacionada los juicios de valor por los cuales cancelan los derechos.

De los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuestados, solo el 40% de los profesionales del derecho consideran que la cancelación de las constancias anotadas se encuentra acorde con las normativas, entendiendo en su mayoría que dicha cancelación se ampara en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y en el Reglamento para el control y reducción de constancias anotadas.

Del Estudio de las sentencias se desprende que casi en la generalidad de los casos la decisión se fundamentó en la Constitución, la ley, los reglamentos, la doctrina y jurisprudencia. Sin embargo, esta fundamentación fue óptima para el deslinde, no así para establecer el porqué de la cancelación total de los restos de

constancias anotadas, esto se ve reflejado en el cuestionario, donde el 60% entiende que la cancelación no tiene fundamentación legal.

En definitiva, en la cancelación total de los restos de constancias anotadas el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, no especifica la fundamentación legal en la cual se ampara para ordenar dicha cancelación, en el entendido de que el texto legal en el cual se basa dicho órgano jurisdiccional para tales fines es el siguiente:

“Para lograr coincidencia con la ocupación material, se admite una variación en más de hasta un cinco por ciento (5 %) en la superficie real de la porción a deslindar respecto de la superficie indicada en la Constancia Anotada. Esta variación sólo es permitida para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación” (Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, Resolución Núm. 355-2009, 2009 artículo 12 inciso d).

Se concluye que las causas más comunes por las cuales se cancelan la totalidad de constancias anotadas, en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat son: las obligaciones contraídas por el propietario con anterioridad al deslinde y la ocupación parcial de la porción de terreno objeto del deslinde.

En este tenor, los resultados revelan que un 65% de los encuestados consideran que de las cancelaciones de los restos de las constancias anotadas se deben a obligaciones contraídas con anterioridad al deslinde. Según el 85% de los sujetos encuestados el motivo por lo que los propietarios solicitaron los deslindes aun sabiendo que sus derechos serán cancelados, fue para que sus derechos se encuentren individualizados y ser objeto de operaciones financieras.

Se ha podido demostrar que el 65% de la muestra encuestada considera que la vulneración de derechos reales, así como el conflicto entre las partes, son los

principales efectos de la cancelación total de los restos de constancias anotadas. Del análisis realizado para el 70% la cancelación total de los restos de Constancias Anotadas reduce el patrimonio. Por otra parte, el 85% considera que la práctica de la cancelación total de los restos de Constancias Anotadas crea incertidumbre o inseguridad jurídica.

Conforme al resultado el 75% aseguró que ha tenido algún caso en el que al propietario se le presentado la necesidad de restituir dichos derechos cancelados, presentándose a estos en su mayoría de 1 a 5 casos. De acuerdo con los profesionales encuestados el 65% indican que han tenido casos en lo que no han podido realizar el deslinde, en virtud, de que los restos de las constancias anotadas fueron cancelados, encontrándose en su mayoría con 1 a 5 casos de este tipo.

De lo antes postulado, se deduce que en la mayoría de casos en los cuales se cancelan la totalidad de los derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, afecta de forma negativa en gran medida los derechos de propiedad del solicitante, además de fomentar conflictos entre las partes.

De la misma forma colige que, en la generalidad de los casos la cancelación total de los restos de derechos sustentados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, disminuye el patrimonio del propietario, de igual modo se aprecia como la mencionada practica incrementa la inseguridad jurídica.

De forma general, los análisis de los objetivos llevan a la conclusión de que la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en el período 2016-2019, impacta de manera negativa en el aspecto jurídico, económico y social de los propietarios, toda vez que se puede asegurar lo siguiente:

- 1- Existe una cantidad considerable de sentencias emitidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en las cuales se cancelan la totalidad de los restos de derechos sustentados en constancias anotadas.
- 2- En la mayoría de las decisiones emitidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, al momento de evacuar su sentencia se realizó una valoración parcial de los hechos con el derecho.
- 3- La práctica de la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, no siempre se acopla con las normativas.
- 4- Las obligaciones contraídas por el propietario con anterioridad al deslinde y la ocupación parcial de la porción de terreno objeto del deslinde son las causas más frecuentes que originan la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde. De la misma manera la necesidad de realizar operaciones financieras e individualizar el inmueble son los motivos más preponderantes por lo cual los ciudadanos realizan los procesos de deslinde.
- 5- Son numerosas las consecuencias que conllevan la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde, dentro de las cuales resaltan la vulneración derechos reales, el conflicto entre las partes, la reducción del patrimonio, así como la disminución de la seguridad jurídica.

En la actualidad el rol de la ley es velar por el amparo y protección de los derechos, en tal sentido esto hace que el papel de juzgador sea erigir la verdad, no solo solucionando un caso sino evitando posibles conflictos o situaciones jurídicas que pueda presentarse a raíz de su decisión.

Los preceptos legales postulados en el artículo 69 de la Carta Fundamental, impone a los tribunales velar por la tutela judicial efectiva, el acceso a la justicia entre otras garantías constitucionales, cuyo fin es que existan vías por la cuales los derechos fundamentales y constituciones sean ejercidos.

El juez como ente representador de las garantías y proteccionismo del Estado, asume el compromiso de hacer cumplir lo instaurado en la Constitución. Es así como, aunque en la ley 108-05, establece de forma limitativas las excepciones para la emisión de constancia anotada, el tiene la responsabilidad, y tarea de velar por la preservación de los derechos legalmente adquiridos.

Para finalizar, debido a todo lo antes expuesto y argumentado, se está en la posición de afirmar que si bien es cierto el objetivo de la prohibición de la constancia anotada radica en incrementar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario, así como eliminar el número de constancias anotadas, la aplicación a ultranza de esta disposición ha producido en una cantidad significativa de ocasiones la desprotección y desamparo de los derechos de propiedad.

## CONCLUSIONES

En la medida en que se desarrollaron las distintas partes de la investigación se pudo comprobar que se cumplieron los objetivos planteados en el inicio de la misma, los cuales se plasmaran a continuación.

En relación al primer objetivo: Determinar la cantidad de expedientes fallados con cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Esparillat, en el período 2016-2019.

A modo de conclusión se observa que existe un amplio porcentaje de deslindes donde se cancelan la totalidad de los restos de derechos amparados en constancias anotadas, llegando a sobrepasar el 30%, eliminando con esto la posibilidad de realizar algún deslinde con los derechos cancelados en las parcelas correspondientes.

Esta información pudo constatarse mediante la certificación emitida por la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Esparillat fecha del día 17 de Marzo del año 2020, donde indica que la cantidad de expedientes fallados sobre procesos de deslinde entre los años 2016-2019, ascendía a un total de cincuenta y siete (57). Por su parte, de acuerdo al cuestionario practicado a los profesionales del derecho, el 65% han tenido casos de cancelaciones de restos de constancias anotadas en el referido tribunal.

De la cantidad poblacional de 57 sentencias se tomó una muestra aleatoria de 32 sentencias, siendo estas el 56% de la universalidad. De estas 32 decisiones, se pudo constatar que en el 37.5%, correspondientes a 12 sentencias, se cancelaron la totalidad de los derechos. El área total de restos de derechos cancelados en las

decisiones estudiadas es de treinta y unos mil cientos doce puntos noventa y nueve metros cuadrados (31,112.99 m<sup>2</sup>).

En cuanto al cuestionario realizado a los abogados, el 50% de los encuestados afirmó que han sometido más de 20 casos de deslinde, por su parte al 35% de los profesionales del derecho no le han cancelado ningún resto de constancia anotada.

Se concluye que de acuerdo a la revisión de las sentencias en el 37.5% de los casos donde se cancelan restos de derechos sustentados en constancias anotadas, sin embargo, según lo expresado por los abogados especialistas en derecho inmobiliario al 65% se le han cancelado restos de constancias anotadas en los procesos de deslinde en el referido tribunal.

La cantidad de sentencias en las cuales el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat ordena la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas, según la muestra aleatoria recogida ascienden a 12, lo que demuestra la alta incidencia de esta práctica en el mencionado tribunal, constituyéndose en más del 37% de los casos.

En lo concerniente al segundo objetivo: Identificar la argumentación del juez sobre la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en el período 2016-2019.

Según el análisis de la rúbrica, en cuanto al indicador: “expone de forma concreta cómo se producen la valoración de los hechos y el derecho que corresponde aplicar”, el 58.33% de los casos se realiza una valoración parcial de los hechos con el derecho. Por otro lado, se puede evidenciar que en el 50% de los casos el tribunal solo plasma el articulado legal en el que se basa para realizar la cancelación de los restos de constancias.

Con relación al cuestionario realizado a los abogados, el 50% de los encuestados expresó que las sentencias donde se cancelan restos de constancias anotadas no cumplen con ningunos de los requisitos planteados.

De lo precedentemente redactado, se desprende la necesidad de motivación o argumentación de las sentencias con el objetivo de legitimar ante la sociedad las decisiones. Y sobre esto se expresa el Tribunal Constitucional mediante la sentencia TC/0009/13:

“La obligación de motivar las decisiones está contenida, en la normativa supranacional, en el artículo 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos (...). La motivación de la sentencia es la fuente de legitimación del juez y de su decisión. Permite que la decisión pueda ser objetivamente valorada y criticada, garantiza contra el prejuicio y la arbitrariedad, muestra los fundamentos de la decisión judicial, facilita el control jurisdiccional en ocasión de los recursos; en vista de que la conclusión de una controversia judicial se logra mediante la sentencia justa, para lo cual se impone a cada juez, incluso con opinión disidente, la obligación de justificar los medios de convicción en que la sustenta, constituyendo uno de los postulados del debido proceso (...).”

En ese mismo sentido, Huerta (2017) postula que:

“Aulis Aarnio (...) Arguye que una sociedad moderna, la gente exige no solo decisiones dotadas de autoridad, sino que pide razones. Sostiene que la base para el ejercicio del poder reside en la aceptabilidad de las decisiones de la autoridad y no en la posición formal de poder que pueda tener” (p. 399).

En el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, se realiza en la mayoría de los casos una valoración parcial de los hechos con el derecho, así como un razonamiento suficiente de las consideraciones, sin embargo, en el 50% de los casos solo se plasma el articulado legal en el que se basa la cancelación total de los restos de constancias.

Según los datos suministrados por los instrumentos de recolección, la argumentación esgrimida por el tribunal para la cancelación total de los restos de derechos sustentados en constancias anotadas en los procesos de deslinde es deficiente, debido a que, no se especifica claramente el porqué de la cancelación, si no que el tribunal expresa de forma razonada la decisión en su conjunto, pero es sucinto y lacónico en lo concerniente a la cancelación total de los derechos amparados en este documento, dado que, no expone de manera argumentada y relacionada los juicios de valor por los cuales cancelan los derechos.

En cuanto al tercer objetivo: Indagar la fundamentación jurídica de las decisiones sobre la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en el período 2016-2019.

De los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuestados, solo el 40% de los profesionales del derecho consideran que, la cancelación total de los derechos sustentados en constancias anotadas se encuentra acorde con las normativas, entendiendo en su mayoría que dicha cancelación se ampara en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y en el Reglamento para el control y reducción de constancias anotadas.

Del Estudio de las sentencias se desprende que en la generalidad de los casos la decisión se fundamentó en la Constitución, la ley, los reglamentos, la doctrina y

jurisprudencia. Sin embargo, esta fundamentación fue óptima para el deslinde, no así para establecer el porqué de la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas, esto se ve reflejado en el cuestionario, donde el 60% entiende que la cancelación no tiene fundamentación legal.

De acuerdo a la bibliografía consultada, la génesis de esta figura jurídica surge específicamente al implantar que “A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados” (Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005 artículo 129).

En igual dirección van los reglamentos que complementan la Ley Núm. 108-05, dentro de los cuales se puede leer: “A partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas “porciones de parcelas, salvo en los casos de excepción expresamente previstos” (Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, Resolución Núm. 517-2007, 2007, artículo 12).

Ambos articulados expresan la prohibición de la emisión de nuevas constancias anotadas, no así la cancelación de las existentes. La única norma que tocaba la cancelación de las constancias anotadas, expresaba que:

“La regularización parcelaria y el deslinde se realizan de manera completa y en un único acto, no pudiendo quedar en las Constancias Anotadas porciones o restos sin deslindar o regularizar. El registro de las parcelas resultantes implica la cancelación total de las Constancias Anotadas involucradas en la operación, y su sustitución por el o los Certificados de Títulos correspondientes” (Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, Resolución Núm. 355-2009, 2009, artículo 4, párrafo IV).

No obstante, la parte in fine de ese articulado fue modificada por el artículo 16 del Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos No.

3642-2016, eliminando esa parte en el referido artículo, dejando la práctica de la cancelación total de los restos de constancias anotadas en los procesos de deslinde sin asidero legal.

El Tribunal Superior Administrativo mediante sentencia número 030-04-2009-SSEN-00505, de fecha 20 de diciembre del año 2019 declaró la nulidad de los artículos 8, 9, 19; del Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos No. 3642-2016, que elimina toda base legal o reglamentaria de la cancelación total de los derechos amparados en constancias anotadas, dejando intacto el artículo 4 anteriormente transcrito.

Es menester indicar, que en los acuerdos de la mesa de política se indicaba que cuando un tribunal cancelaba una constancia anotada, se entendía que cancelaba todos los derechos en ella existente (Acuerdos de la mesa de política de la Jurisdicción Inmobiliaria de fecha octubre del año 2011, pág. 10). Ahora bien, los acuerdos de la mesa de política se extralimitan, es decir, acuerdan más allá de lo establecido en la ley, violando con esto la jerarquización de las normas.

En conclusión, la fundamentación de la cancelación total de los restos de constancias anotadas se contrapone con lo establecido en la Constitución Dominicana, específicamente en el artículo 51 y en el principio IV de la Ley 108-05, los cuales implantan la garantía que tiene el Estado de resguardar el derecho de propiedad y la imprescriptibilidad de esta prerrogativa.

En definitiva, en la cancelación total de los restos de constancias anotadas el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, no especifica la fundamentación legal en la cual se ampara para ordenar dicha cancelación, en el entendido de que el texto legal en el cual se basa dicho órgano jurisdiccional para tales fines es el siguiente:

“Para lograr coincidencia con la ocupación material, se admite una variación en más de hasta un cinco por ciento (5 %) en la superficie real de la porción a deslindar respecto de la superficie indicada en la Constancia Anotada. Esta variación sólo es permitida para lograr coincidencia con los límites materiales de la ocupación” (Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, Resolución Núm. 355-2009, 2009 artículo 12 inciso d).

Mediante el cuarto objetivo: Determinar las causas que inciden en la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Esppailat, en el período 2016-2019.

Se concluye que las causas más comunes por las cuales se cancelan la totalidad de los restos de derechos amparados en constancias anotadas, en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Esppailat son: las obligaciones contraídas por el propietario con anterioridad al deslinde y la ocupación parcial de la porción de terreno objeto del deslinde.

En este tenor, los resultados revelan que un 65% de los encuestados consideran que de las cancelaciones de los restos de las constancias anotadas se deben a obligaciones contraídas con anterioridad al deslinde. Según el 85% de los sujetos encuestados el motivo por lo que los propietarios solicitaron los deslindes aun sabiendo que sus derechos serían cancelados fue para que sus derechos se encuentren individualizados y ser objeto de operaciones financieras.

En el sistema financiero de hoy día no es posible acceder a créditos bancario sobre la base de un inmueble sin deslindar, pues las instituciones crediticias exigen que los terrenos se encuentren individualizados, tampoco es posible transferir

derechos de propiedad amparados en constancias anotadas, es así como la obligación de deslindar se vuelve ineludible.

Lo antes dicho se convierte en un arma de doble filo, pues sin duda alguna el deslinde es importante y el certificado de título reviste de mayor garantía el sector inmobiliario; sin embargo, los ciudadanos en su urgencia por realizar el citado proceso, toda vez que no hacerlo conlleva grandes limitantes, aceptan la cancelación de los restos de derechos de propiedad legalmente obtenidos y que por diversas causas, la mayoría ajenas a la voluntad del solicitante no fueron sometidos en el proceso de deslinde.

En tal sentido, la obligación a deslindar se convierte en algunos casos en una camisa de fuerza para el titular, esto así porque se encuentra en la disyuntiva de deslindar la cantidad de metros ocupados o estar imposibilitado de acceder a la banca, sin olvidar que se haya impedido de transformar el derecho de propiedad.

Mediante el quinto objetivo: Verificar los efectos que producen la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en el período 2016-2019.

Se ha podido demostrar que el 65% de la muestra encuestada considera que la vulneración de derechos reales, así como el conflicto entre las partes, son los principales efectos de la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas. Del análisis realizado para el 70% la cancelación total de los restos de constancias anotadas reduce el patrimonio. Por otra parte, el 85% considera que la práctica de la cancelación total de los restos de constancias anotadas crea incertidumbre o inseguridad jurídica.

Conforme al resultado, el 75% aseguró que ha tenido algún caso en el que al propietario se le presentado la necesidad de restituir dichos derechos de propiedad cancelados, presentándose a estos en su mayoría de 1 a 5 casos. De acuerdo con los profesionales encuestados el 65% indican que han tenido casos en lo que no han podido realizar el deslinde, en virtud, de que los restos de las constancias anotadas fueron cancelados, encontrándose en su mayoría con 1 a 5 casos de este tipo.

De lo antes postulado, se concluye que en la mayoría de casos en los cuales se cancelan la totalidad de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, afecta de forma negativa en gran medida los derechos de propiedad del solicitante, además de fomentar conflictos entre las partes.

Se concluye conjuntamente que, en la generalidad de los casos, la cancelación total de los restos de constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, disminuye el patrimonio del propietario, de igual modo se aprecia como la mencionada practica incrementa la inseguridad jurídica.

En otro tenor, se verifica el alto nivel de expedientes en los cuales los propietarios se ven en la obligación de restablecer los derechos extinguidos o cancelados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat. En el mismo orden, se ha podido determinar que existe un importante número de deslindes que se hallan imposibilitados de su ejecución, en razón, de que los derechos que los sustentan han sido cancelados por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat.

En la corriente del Estado moderno la constitucionalización del derecho inmobiliario tiene como finalidad la voluntad del constituyente de que la propiedad titular se le reconozca su papel social y rol en la económica tanto en el desarrollo del individuo de forma particular como de la sociedad en su colectividad.

Sin lugar a dudas, el derecho constitucional permea todas las áreas del derecho, más aun hoy por hoy que el fragor del neoconstitucionalismo prioriza el carácter sustantivo, la protección, reconocimiento y defensa de los derechos fundamentales y derechos humanos para las soluciones de conflictos, no solo a la aplicación de las normas jurídicas, sino también a principios y valores que son aplicados con la finalidad de garantizar la observancia de los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución.

Más aun el Tribunal Constitucional mediante Sentencia TC/0185/13 ha establecido:

Si bien el derecho de propiedad tiene una función social, de acuerdo con el párrafo capital del artículo antes transcrito (lo cual ha sido reafirmado por este tribunal en sus sentencias TC/0036/12 y TC/0088/12), esta vocación no debe propiciar la producción de perjuicios legalmente injustificados en contra del titular de dicho derecho.

La necesidad de dotar al ciudadano de políticas públicas integrales que garantice la protección a sus derechos, y en consiguiente, se proyecte una paz social, lleva consigo que los Estados incursionen en la protección de los derechos fundamentales.

En ese marco se debe de enfatizar lo instaurado en el principio IV de la ley 108-05, el cual reza “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado” convirtiéndose este texto en baluarte del derecho de propiedad.

El análisis anterior pone en relieve como la escasa, parca o escueta ponderación del citado principio IV, implica una vulneración del derecho de propiedad registrado conforme a la ley, generando de esta forma una seguridad jurídica deficiente.

Si bien es cierto que el papel activo del juez culmina con la sentencia de saneamiento, no es menos cierto que el juez es un garante de derechos y está llamado a protegerlo. Lo contrario sería una transgresión de las garantías constitucionales consagrada en el Bloque Constitucional.

En este aspecto, la función de los operadores del sistema y en especial de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, no es simplemente hacer una interpretación dogmática y ortodoxa de los textos legales, pudiendo convertirse dicha práctica en una praxis sesgada y constante, por el contrario, en los tiempos actuales donde las garantías constitucionales arropan todo el engranado jurídico, trayendo consigo una visión más globalizada de los derechos, requiere que los operadores del sistema den respuesta acorde con salvaguardar las prerrogativas de cada ciudadano.

Al alcanzar los objetivos específicos anteriormente desarrollados, los mismos sirvieron de base para asegurar que se ha logrado el objetivo general, puesto que se ha conseguido: Analizar el impacto de la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en el período 2016-2019.

Se concluye que la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde instrumentados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en el período 2016-2019, impacta de manera negativa en el aspecto jurídico, económico y social de los propietarios, toda vez que se puede asegurar lo siguiente:

- 1- Existe una cantidad considerable de las sentencias emitidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, en las cuales se cancelan la totalidad de los restos de derechos sustentados en constancias anotadas.
- 2- En la mayoría de las decisiones emitidas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, al momento de evacuar su sentencia se realizó una valoración parcial de los hechos con el derecho.
- 3- La práctica de la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Espaillat, no siempre se acopla con las normativas.
- 4- Las obligaciones contraídas por el propietario con anterioridad al deslinde y la ocupación parcial de la porción de terreno objeto del deslinde son las causas más frecuentes que originan la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde. De la misma manera la necesidad de realizar operaciones financieras e individualizar el inmueble son los motivos más preponderantes por lo cual los ciudadanos realizan los procesos de deslinde.
- 5- Son numerosas las consecuencias que conllevan la cancelación total de los restos de derechos amparados en constancias anotadas en los procesos de deslinde, dentro de las cuales resaltan la vulneración de derechos reales, el conflicto entre las partes, la reducción del patrimonio, así como la disminución de la seguridad jurídica.

En la actualidad el rol de la ley es velar por el amparo y protección de los derechos, en tal sentido esto hace que el papel de juzgador sea erigir la verdad, no solo solucionando un caso, sino evitar posibles conflictos o situaciones jurídicas que pueda presentarse a raíz de su decisión.

Los preceptos legales postulados en el artículo 69 de la Carta Fundamental, impone a los tribunales velar por la tutela judicial efectiva, el acceso a la justicia entre otras

garantías constituciones, cuyo fin es que existan vías por la cuales los derechos fundamentales y constituciones sean ejercidos.

El juez como ente representador de las garantías y proteccionismo del Estado, asume el compromiso de hacer cumplir lo instaurado en la Constitución. Es así como, aunque en la ley 108-05, establece de forma limitativa las excepciones para la emisión de constancia anotada, el juzgador tiene la responsabilidad y tarea de velar por la preservación de los derechos legamente adquiridos.

Para finalizar, debido a todo lo antes expuesto y argumentado, se está en la posición de afirmar que si bien es cierto el objetivo de la prohibición de la constancia anotada radica en incrementar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario, así como eliminar el número de constancias anotadas, la aplicación a ultranza de esta disposición ha producido, en una cantidad significativa de ocasiones, la desprotección y desamparo de los derechos de propiedad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros:

Ackerman, S. y Com, S. (2013) Metodología de la investigación. Buenos Aires: Ediciones del Aula Taller.

Alexis, R. (1993) Teoría de los Derechos Fundamentales. Madrid: Imprenta Foresos S.A., Centro de Estudios Constitucionales.

Alexis. R. (1997) Teoría de la Argumentación Jurídica. Madrid: Imprenta Foresos S.A., Centro de Estudios Constitucionales.

Bergalli, R. (1999) Hacia una cultura de la Jurisdicción. Ideología de Jueces y Fiscales, Argentina: Ediciones Buenos Aires: Ad-hoc

Bernal, C. (2007) El Principio de Proporcionalidad y los Derechos Fundamentales. Tercera Edición. Madrid: Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.

Bordalí, A. (2009) Justicia Constitucional y Derechos Fundamentales. Tercera Edición. Chile: CyC Impresores.

Cabra, J. (2000) Argumentación Jurídica y Racionabilidad en A. Aarnio. Madrid: Instituto de Derechos Humanos "Bartolomé de las Casas", Universidad Carlos III de Madrid.

Capitant, H. (1930) Vocabulario Jurídico. Primera Edición. Buenos Aires: Ediciones Depalma.

Castellón, J. (2004) Diccionario de derecho procesal civil. Primera Edición. Chile: Editorial Jurídica La Ley.

Cedeño, V. (2006) Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario. Primera Edición. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Cianciardo, J. (2009) El Principio de Razonabilidad del Debido Proceso Sustantivo al Moderno Juicio de Proporcionalidad. Segunda Edición. Buenos Aires: Editorial Abaco de Rodolfo Depalma.

Ciprián, R. (2001) Constitucionalidad y Derechos del Ciudadano, Primera Edición. Santo Domingo: Editora Centenario S.A.

Ciprián, R. (2013) Tratado de Derecho Inmobiliario. Tercera Edición. Santo Domingo: Editora Taller.

Contijoch, R. (1996) La Compraventa de Inmuebles: Problemas y Soluciones. Primera Edición. Barcelona: Editorial Planeta S.A.

Covarrubias, R. (2015). Análisis e interpretación de las leyes fiscales en México: aportes para un modelo teórico, Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Cruz, C. (2014) Metodología de la investigación. Primera Edición. México: Grupo Editorial Patria.

Cuello, R. (2010) Estudio del Derecho de Propiedad y de los Derechos Reales Inmobiliarios en la Legislación Dominicana. Primera Edición. Santo Domingo: Editora Unibe.

Duran, M. (2008) Diccionario Hispanoamericano de Derecho. Primera Edición. Colombia: Grupo Latino Editores.

Fernández, S. (2018) Ensayo sobre Practicas del Proceso de Saneamiento. Primera Edición. Santo Domingo: Editora Búho S.R.L.

Fresno, C. (2019) Metodología de la investigación: así de fácil. Argentina: El Cid Editor.

Fundación Institucionalidad y Justicia Inc. (Finjus), (2012). Constitución Comentada. Tercera Edición. Santo Domingo: USAID.

Gómez, W. (2006) Derecho Inmobiliario Registral: Introducción a su Estudio. Segunda Edición. Santo Domingo: Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia.

Gómez, M. (2009) Introducción a la metodología de la investigación científica. Segunda Edición. Córdoba: Editorial Brujas.

Guerrero, F. (2017) Guía Procedimental y otros Aspectos Legales Ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Tomo I. Santo Domingo: Editora Centenario S.R.L.

Guzmán, J. (2016) El Registrador de Títulos en Perspectiva. Tercera Edición. Santo Domingo: Editora Centenario S.R.L.

Hernández, P. (2012) Teorías de las Obligaciones: El Contrato y el Cuasicontrato. Segunda Edición. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2006). Metodología de la investigación. Cuarta Edición. México: Editorial McGraw-Hill Interamericana

Herrera, M. (2014) Temas de Derecho Constitucional del Trabajo. Primera Edición. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo.

Hirald, S. (2005) Como se adquiere el Derecho de Propiedad de los Terrenos del Estado Dominicano. Segunda Edición: Santo Domingo: Editora Buho.

Jaime, J. (1985) Notas para la Historia de Moca. Santo Domingo: Editora Universitaria UASD.

Larenz, K. (1994) Metodología de la ciencia del derecho. Barcelona: Editora Ariel.

Larroumet, C. (1999) Teoría General del Contrato. Volumen I. Segunda Edición. Bogotá.  
Editorial Temis S.A.

Monción, S. (2017) La Litís, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la  
Jurisdicción Inmobiliaria: Formularios y Jurisprudencias. Segunda Edición.  
Santo Domingo: Editora Omnimedia S.A.

Niño, V. (2011) Metodología de la Investigación: diseño y ejecución. Primera Edición.  
Bogotá: Ediciones de la U, 2011.

Pérez, E. (2017) Derecho Procesal Civil Actualizado. Tomo I y II. Primera Edición.  
Santo Domingo: Editora Centenario S.R.L.

Prieto, L. (2007) Derechos Fundamentales. Neoconstitucionalismo y Ponderación Judicial.  
Lima: Palestra Editores.

Romero, P. (2007) Ensayo Sobre un Manual de Derecho Inmobiliario: Analogía con la  
Jurisprudencia. Santo Domingo: Editora Búho S.R.L.

Sánchez, L. (2013) El Fiscal Inmobiliario y las Infracciones Penales ante la Jurisdicción  
Inmobiliaria. Santiago de los Caballeros: Editora Búho S.R.L.

Santana, V. (2008) Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Segunda Edición.  
Santo Domingo: Editora Corripio.

Ruiz, M. (1952). Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana,  
Santo Domingo: Editorial Caribe, C. Por A.

Vega, W. (2012) Historia del Derecho Dominicano. Séptima Edición. República Dominicana: Editora Amigo del Hogar.

Weston, A. (2005) Las Claves de la Argumentación. Barcelona: Editorial Ariel.

Códigos, Leyes y Reglamentos:

Convención Americana de los Derechos Humanos, Pacto de San José Costa Rica de fecha 22 de Noviembre del 1969

Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente francesa el 26 de agosto de 1789.

República Dominicana. Constitución de la Republica Dominicana. (2015) Santo Domingo.

República Dominicana. Código Civil Dominicano. (1954) Santo Domingo.

República Dominicana. Código Procesal Penal. (2007) Santo Domingo.

República Dominicana. Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. (2005) Santo Domingo.

República Dominicana. Ley 1542 de Registro de Tierras. (1947) Santo Domingo.

República Dominicana, Orden Ejecutiva 511 de fecha 1 de Julio del 1920.

República Dominicana. Resolución de la Suprema Corte de Justicia No. 1920/2003 sobre medidas anticipadas a la aplicación del Código Procesal Penal. (2003) Santo Domingo.

República Dominicana. Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. (2007) Santo Domingo.

República Dominicana. Reglamento General del Mensuras Catastrales. (2009) Santo Domingo.

República Dominicana. Reglamento General de Registro de Títulos. (2009) Santo Domingo.

República Dominicana. Reglamento Para la Regularización Parcelaria y el Deslinde. (2009) Santo Domingo.

República Dominicana. Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas. (2009) Santo Domingo.

Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales. (2013) Santo Domingo.

Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos. (2016) Santo Domingo.

República Dominicana. Acuerdos de la mesa de política. (2011) Santo Domingo.

Jurisprudencias:

Sentencia de la Corte Interamericana de los Derechos Humanos de fecha 5 de agosto de 2008.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0032/12 de fecha 15 de agosto del año 2012.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0088/12 de fecha 15 de diciembre del año 2012.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0009/13 de fecha 11 de febrero del año 2013.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0017/13 de fecha 20 de febrero del año 2013.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0185/13 de fecha 11 de octubre del año 2013.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0025/14 de fecha 30 de enero del año 2014.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0125/18 de fecha 04 de julio del año 2018.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0672/18 de fecha 10 de diciembre del año 2018.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0841/18 de fecha 10 de diciembre del año 2018.

Sentencia del Tribunal Constitucional TC/0249/19 de fecha 7 de agosto del año 2019.

Sentencia del Tribunal Superior Administrativo, Tercera Sala, Núm. 030-04-2009-SSEN-00505, de fecha 20 de diciembre del año 2019.

Sentencia de la Suprema Corte de Justicia, Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario B.J. 1075, de fecha 26 de junio del año 2013.

Sentencia de la Suprema Corte de Justicia, Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario, Sentencia No. 49, B.J. 1226, de fecha 30 de enero del año 2013.

Sentencia de la Suprema Corte de Justicia, Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario B.J. 1231, de fecha 26 de junio del año 2013.

Sentencia de la Suprema Corte de Justicia núm. 9, de fecha 09 de diciembre del año 2013.

Sentencia de la Suprema Corte de Justicia núm. 18, de fecha 16 de junio del año 2014.

Sentencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de México, Pleno, Novena Época, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000 (Actualización 2001), tomo VI, materia común, página 58, tesis 44, Contradicción de tesis 17/98.

#### Páginas de Internet:

República Dominicana. Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

<http://ambiente.gob.do/informacion-ambiental/informacion-provincial/espailat/>.

Recuperado en fecha 30 de Octubre del 2018.

Conferencia pronunciada por el Dr. Jorge A. Subero Isa en el Auditorio del CEI-RD con motivo a la “Conferencia Seguridad Jurídica. Factor imprescindible para la inversión”, auspiciada por la Cámara de Comercio e Industria Franco Dominicana Inc. <http://jorgesuberoisa.com/administracion-justicia-garante-la-seguridad-juridica/> 21 de julio de 2017. Recuperado en fecha 12 de Febrero del 2020.

#### Revistas:

Revista Gaceta Judicial, Año 20, Número 354, Julio 2016, La Constancia Anotada y la Transferencia Parcial a la Luz de la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, P. 38

Revista Gaceta Judicial, Año 22, Número 376, Julio 2018, La Transferencia Inmobiliaria y el Duplicado Por Pérdida: Aproximación Jurídica y Práctica, P. 34.

Echavarría, K. (2019) Revista Gaceta Judicial, Año 23, Numero 383, Marzo 2019, Marco Constitucional del Derecho de Propiedad Inmobiliaria en la Republica Dominicana, p. 77

González, A. (2018) Revista Gaceta Judicial, Año 22, Numero 380, Noviembre 2018, La Imprescriptibilidad de los Derechos Registrados a la Luz del Principio IV de la Ley Num. 108-05, p. 58

Guzmán, J. (2018) Revista Gaceta Judicial, Año 22, Numero 380, Noviembre 2018, El certificado de título a la Luz de la reforma, p. 54

Guzmán, J. (2014) Revista Gaceta Judicial Año 18 Numero 332, Julio 2014, El derecho inmobiliario ¿Derecho civil de excepción o nueva especialidad?, p. 63

Huerta, C. (2017) Interpretación y argumentación en el derecho». Problema anuario de filosofía y teoría del derecho, n.o 11 (diciembre de 2017): 379-415.

Marrero, D. (2006) Normas y descripciones: Diferentes perspectivas de la teoría de la argumentación jurídica. En AA.VV. Revista Pensamiento Jurídico No. 16. Junio – Julio 2006. Colombia: Universidad Nacional de Colombia.

Muñoz, M. (2008) Argumentación jurídica y principios constitucionales. Su incidencia en el derecho privado. Derecho y Realidad

**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)