

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



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

**IMPACTO DE LA RESOLUCIÓN NO. 3642-2016, EN LOS PROCESOS
DE DESLINDE EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA DE PUERTO
PLATA,**

PERÍODO 2017-2018

POR:

GLENY LEIDY RODRÍGUEZ TORIBIO

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
MAYO, 2018**

INDICE GENERAL

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	I
	IV
2. Generalidades y aspectos históricos de la provincia de Puerto Plata	V
2.1 Ubicación de la provincia Puerto Plata	
2.1.1 Origen del nombre de Puerto Plata	2
2.1.2 Datos demográficos de la provincia Puerto Plata	4
2.1.3 Municipios y Distritos Municipales de la provincia Puerto Plata	7
2.1.4 Economía de Puerto Plata	7
2.1.5 Turismo de Puerto Plata	8
2.1.6 Reserva natural de la provincia Puerto Plata	8
2.1.7 Departamento Judicial de Puerto Plata	8
2.2 Aspectos generales del deslinde	9
2.2.2 Concepto de deslinde	10
2.2.2 Documentos requeridos para presentar trabajos de deslinde ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	11
2.2.3 Personas hábiles que pueden iniciar el proceso de deslinde	
2.2.4 Base legal y reglamentaria del proceso de deslinde	
2.2.5 La prueba en el proceso de deslinde	
2.3 Fases y procedimiento del deslinde	
2.3.1 La etapa técnica del deslinde	13
2.3.2 La etapa judicial del deslinde	13
2.3.3 La etapa registral del deslinde	13
2.4 Criterios consagrados en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que impactan el proceso de deslinde	14
	14
	15
	15
	16
	16
	17
	17
	18
	20
	20
	21
	23
	23
	26
	29
	30

2.4.1 Criterios consagrados en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario	30
2.4.2 Criterio de Especialidad consagrado en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario	31
2.4.3 Criterio de Legalidad consagrado en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario	33
2.4.4 Criterio de Legitimidad consagrado en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario	34
2.4.5 Criterio de Publicidad consagrado en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario	36
2.5 Breve análisis de la Resolución no. 3642 que aprueba el Reglamento para la desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos.	37
2.5.1 Aspectos generales de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos	37
2.5.2 Función que le atribuye la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos al Director de Mensuras y al Registrador de Títulos	41
2.5.3 Deficiencias normativas que se aprecian en la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos	45
2.5.4 La Seguridad jurídica durante el proceso de deslinde a la luz de lo consagrado en el artículo 19 de la Resolución no.3642-2016.	46
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, tipo y método de la investigación	49
3.1.1 Diseño de la investigación	49
3.1.2 Tipo de investigación	50
3.1.3 Método de la investigación	51
3.2 Técnicas e instrumentos para la recolección de la información	52
3.3 Población y muestra	52
3.4 Procedimiento para la recolección de datos	55
3.5 Procedimiento para el análisis de datos	55
3.6 Confiabilidad y Validez	57
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Presentación del análisis de la desjudicialización de los procesos de deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata	59
CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
5.1 Análisis y discusión de los resultados	78

CONCLUSIONES	90
RECOMENDACIONES	101
BIBLIOGRAFÍA	105
APÉNDICES	110

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1:	Edad.	59
Tabla 2:	Desempeño.	60
Tabla 3:	Años de ejercicio.	61
Tabla 4:	Nivel de formación.	62
Tabla 5:	¿Ha llevado procesos de Deslinde durante el período 2017-2018? ¿Conoce qué la Resolución 3642-2016 convierte los deslindes en	63
Tabla 6:	procesos parcialmente administrativos? ¿Le han rechazado expedientes de Deslinde administrativos en el	64
Tabla 7:	Registro de Títulos?	65
Tabla 8:	Cantidad de expedientes rechazados. Situaciones jurídicas generadas a partir de la Resolución no. 3642-	66
Tabla 9:	2016.	67
Tabla 10:	Límites de la Función Calificadora de los Registradores de Títulos. Procedimiento para atacar un deslinde administrativo aprobado por	68
Tabla 11:	Registro de Títulos en caso de tener irregularidades inobservadas. Procedimiento para atacar un deslinde administrativo aprobado por	69
Tabla 12:	Registro de Títulos en caso de tener irregularidades inobservadas. ¿Se protegen de forma efectiva los derechos de colindantes en los	70
Tabla 13:	deslindes aprobados de forma administrativa? ¿Se protegen de forma efectiva los derechos de colindantes en los	71
Tabla 14:	deslindes aprobados de forma contradictoria?	72
Tabla 15:	Percepción de los abogados respecto a la Resolución no.3642-2016. ¿Se ve afectada la seguridad Jurídica con la Resolución no.3642-	73
Tabla 16:	2016? Motivo de la puesta en vigencia de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y	74
Tabla 17:	Procedimientos Diversos.	75

LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico 1:	Edad.	59
Gráfico 2:	Desempeño.	60
Gráfico 3:	Años de ejercicio.	61
Gráfico 4:	Nivel de formación.	62
Gráfico 5:	¿Ha llevado procesos de Deslinde durante el período 2017-2018?	63
Gráfico 6:	¿Conoce que la Resolución 3642-2016 convierte a los deslindes en procesos parcialmente administrativos?	64
Gráfico 7:	¿Le han rechazado expedientes de Deslinde administrativos en el Registro de Títulos?	65
Gráfico 8:	Cantidad de expedientes rechazados.	66
Gráfico 9:	Situaciones jurídicas generadas a partir de la Resolución no. 3642-2016.	67
Gráfico 10:	Límites de la Función Calificadora de los Registradores de Títulos. Procedimiento para atacar un deslinde administrativo aprobado por	68
Gráfico 11:	Registro de Títulos en caso de tener irregularidades inobservadas. Procedimiento para atacar un deslinde administrativo aprobado por el Tribunal de Tierras en caso de tener irregularidades	69
Gráfico 12:	inobservadas.	70
Gráfico 13:	¿Se protegen de forma efectiva los derechos de colindantes en los deslindes aprobados de forma administrativa?	71
Gráfico 14:	¿Se protegen de forma efectiva los derechos de colindantes en los deslindes aprobados de forma contradictoria?	72
Gráfico 15:	Percepción de los abogados respecto a la Resolución no.3642-2016	73
Gráfico 16:	¿Se ve afectada la seguridad Jurídica con la Resolución no.3642-2016?	74
Gráfico 17:	Motivo de la puesta en vigencia de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos.	75

COMPENDIO

La presente investigación procura analizar el impacto de la Resolución no. 3642-2016, en los procesos de deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata, en el período 2017-2018.

El marco legal o normativo de la Jurisdicción Inmobiliaria lo componen la Constitución de la República, la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, los Códigos y Reglamentos correspondientes a los órganos que conforman el marco institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria, acuerdos de la mesa de políticas, las disposiciones del comité técnico y las diversas Resoluciones aprobadas a fin de subsanar, corregir y viabilizar procesos en los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La figura del deslinde ha sido creada por el legislador dominicano, en primero orden con la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en segundo orden por el Reglamento General de Mensuras Catastrales, y por igual con la Resolución no. 355-2009 que aprueba el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, estos dos últimos cuerpos normativos consagraban la figura jurídica del deslinde como un proceso de carácter eminentemente contradictorio llevado ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original territorialmente competente una vez concluida la etapa técnica realizada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, siendo modificados por la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, normativa que a dicho proceso le otorga una naturaleza administrativa, salvo aquellos casos que a discreción del Registrador de Títulos o del Director de Mensuras Catastrales se entiendan que deben ser ventilados en el curso de un proceso judicial.

Esta situación procesal, trae como consecuencia que, a partir del 15 del mes de diciembre del año 2016, los procesos de deslinde una vez aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes sean remitidos mediante oficio a la oficina de Registro de Títulos a los fines de su aprobación administrativa en la fase registral y posterior emisión de certificado de títulos, aniquilando la fase judicial de dichos procesos llevada ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original competente, salvos en los casos en que la oficina de Registro de Títulos entienda que el mismo debe ser ventilado en sede judicial.

Debido a los inconvenientes que se han generado con la desjudicialización del deslinde y a las situaciones jurídicas que devienen de la misma, nace la inquietud e interés de realizar un estudio del tema indicado, con el fin de hacer aportes en la comunidad jurídica nacional, que puedan servir en principio como referente teórico para estudios relacionados con el tema de investigación.

El impacto generado por la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, no es ajeno al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata y el Registro de Títulos del mismo Distrito Judicial, resultando necesario analizar dicho impacto ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata.

Para los fines de esta investigación el deslinde, en el ámbito jurídico es concebido como el derecho que posee el propietario de un derecho real para delimitar e individualizar su terreno de la totalidad de la parcela al cual pertenece.

(Ciprián ,2013, p. 203) expresa, “el deslinde es la operación técnica inmobiliaria que permite individualizar los derechos de un propietario con relación a los demás copropietarios de un mismo solar o parcela. Está contemplado en el artículo 130

de la Ley de Registro Inmobiliario y los artículos que van del 157 al 164 del Reglamento General de Mensuras Catastrales''.

En ese mismo orden la Resolución no. 2454-2018 que consagra el Reglamento General de Mensuras Catastrales de fecha 19 de julio del año 2018, en su artículo 219 lo define como: ''... el proceso contradictorio de carácter administrativo mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos de los inmuebles amparados en Constancias Anotadas''.

Desjudicializar un proceso judicial es otórgale al mismo un matiz meramente administrativo, es decir, que dicho proceso no sea conocido en sede judicial, ni mucho menos en una audiencia oral, pública y contradictoria, bajo las garantías mínimas que forman parte de la tutela judicial efectiva y el debido proceso de ley como lo manda la Constitución de la República en sus artículos 68 y 69.

Si bien la desjudicialización del proceso de deslinde procura por parte del sistema, dar repuesta de forma rápida y dentro de un plazo razonable a los usuarios, entendemos que con esta modalidad existe mayor vulnerabilidad al sistema de registro inmobiliario, dado que ante un concierto de voluntades y manipulación de actos podría afectarse el sistema, en razón de que el ejercicio del derecho inmobiliario dominicano, a través del tiempo se ha visto empañado de conductas que atentan contra el debido proceso de ley y la tutela judicial efectiva, y resulta una labor ardua para un Registrador de Títulos desempeñar la función calificadora respecto a los actos como también en cuanto al debido proceso, y máxime cuando en estos casos se encuentra involucrado un derecho fundamental, la seguridad jurídica debe primar.

Con la Resolución no. 3642-2016, es eliminada de manera parcial la etapa judicial del deslinde, y se deja a discreción tanto del Director de Mensuras catastrales como del Registrador de Títulos, remitir el expediente técnico de deslinde al tribunal de Tierras de Jurisdicción Original competente sólo en los casos en que entiendan que éste se ha tornado contradictorio.

Partiendo del concepto y la naturaleza dada a la figura jurídica del deslinde por la Ley no. 108-05 de Registro Inmobiliario, se puede establecer el objeto del mismo y la finalidad que se persigue con éste, que va desde que se conozca de forma contradictoria ante un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original hasta garantizar el derecho de los colindantes de poder participar en el proceso judicial y posteriormente utilizar las vías de los Recursos ante el Tribunal Superior de Tierras de ser necesario en caso de desconformidad con la decisión evacuada por el tribunal apoderado.

(Perera, 2016, p.1) señala, "en otro sentido, y por argumento a contrario, se ha sostenido que en materia de derechos fundamentales no existe jerarquización de normas; que debe aplicarse aquella que sea más a fin con el titular del derecho. Y en este caso, de lo que se trata es de agilizar los trámites para que el titular del derecho de propiedad pueda disfrutar con mayor celeridad del mismo, asegurando su propiedad con la fuerza de un certificado de título en tiempo oportuno. Los que así piensan, descartan la posibilidad de que se produzca una avalancha de litis en nulidad, por haberse suprimido la fase judicial en los deslindes no litigiosos, ya que -en todo caso- en la actualidad, de por sí, ya existe una importante cantidad de litis, pero con la agravante de que se violan preceptos elementales al momento de canalizar la impugnación, ya que actualmente los deslindes se aprueban mediante verdaderas sentencias, las cuales -por regla

general- no se atacan mediante una nulidad, en la forma de una litis, sino mediante los recursos ordinarios y extraordinarios”.

La investigación es realizada a través de un diseño no experimental en razón de que se observa y analiza el caso estudiado, y no se tiene una participación activa en el desarrollo de éste, es decir, en la misma no se lleva a cabo ningún tipo de experimento; es de corte transversal, en razón de que se buscó recolectar información con el fin de describir una situación sometida al análisis, en un momento y tiempo específico o único; y de tipo cuantitativo toda vez que el diseño de esta investigación procura una aproximación al estudio de la realidad, la cual encuentra sustento en categorías numéricas y permite realizar un análisis de los resultados obtenidos, es por estos motivos que se entiende que es el diseño que más se adapta para analizar y describir el impacto de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos, Diversos en los procesos de Deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata, en el período 2017-2018.

Esta investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo, y teniendo ésta un diseño no experimental, serán descartados los aspectos experimentales en razón de que no resulta necesario el uso de laboratorios para el análisis de los datos recolectados. (Paz, 2017, p. 69) La investigación documental y de campo son las técnicas básicas de la investigación que nos sirven para recopilar los datos de nuestra investigación. El primer paso del investigador deber ser el acopio de noticias sobre libros, expedientes, informes del laboratorio o trabajos de campo publicados en relación con el tema por estudiar desde dos puntos de vista: el general y el particular, muy concreto. Las primeras obras que se reúnan serán aquellas que traten el tema de interés desde el punto de vista general”.

Es documental y de campo porque se consulta, analiza e investiga en fuentes bibliográficas que han tratado temas relacionados con el de la investigación y las variables que forman parte de la investigación realizada, con el fin de lograr obtener información que describan la realidad desde un enfoque analítico, teórico y conceptual.

(Hernández, 2002, p.29), expone en ese sentido, "las investigaciones descriptivas se proponen conocer grupos homogéneos de fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que permiten poner de manifiesto su estructura o comportamiento. No se ocupan, pues, de la verificación de hipótesis, sino de la descripción de hechos a partir de un criterio o modelo teórico definido previamente". Esta investigación es descriptiva porque se presenta y explica de manera detallada y específica la problemática objeto de investigación.

Para los fines de la misma la información es recolectada a través del instrumento del cuestionario de forma escrita, con el fin de recolectar información directa de los sujetos involucrados en el tema de investigación, dicha información es plasmada por la investigadora a través de un instrumento de tipo cuestionario conformado por preguntas cerradas con el objeto de que los sujetos encuestados debieran ajustarse a las mismas, instrumento aplicado a los abogados litigantes del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

De los hallazgos encontrados se destacan:

Que respecto a las consecuencias jurídicas advertidas tras la entrada en vigencia de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, en el 62 % de los cuestionarios aplicados se establece que una de las consecuencias jurídicas generadas tras la puesta en

vigencia de dicha resolución ha sido la vulneración a las disposiciones consagradas en el párrafo único del artículo 130 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliaria, en el 22 % de los casos se establece que dicha resolución ha generado la interposición de litis sobre derechos registrados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original tendente a nulidad de deslindes aprobados de manera administrativa ante el Registro de Títulos, y en el 15 % se señala que la supra citada resolución ha generado una vulneración a los criterios de Legalidad, Legitimidad, Publicidad y Especialidad consagrados en el Principio II de la Ley no. 108-05 de Registro Inmobiliario.

En ese sentido se concluye que la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, se encuentra afectada de ilegalidad, en principio por no ser evacuada por el órgano competente para tales fines y en segundo orden porque contradice las normativas consagradas en la Ley no. 108-05 de Registro Inmobiliario, lo que de manera directa transgrede el principio de legalidad de la norma.

En lo que tiene que ver con los límites y las atribuciones de la función calificadora de los Registradores de Títulos en el 51 % de los cuestionarios aplicados se señala que tras la puesta en vigencia de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, conforme la cual las Direcciones de Mensuras Catastrales remiten el expediente de deslinde hacia las oficinas de Registro de Títulos para fines de aprobación y registro ha ampliado la función calificadora de los Registradores de Títulos, en el 27 % de los cuestionarios se establece que con dicha resolución se desbordan los límites de la función calificadora de los Registradores de Títulos al atribírseles funciones de trabajar los deslindes de manera administrativa cuando la naturaleza de estos conformes la Ley 108-05 es contradictoria, y en el 21 % de los cuestionarios se establece que los límites de la función calificadora de los

Registradores de Títulos se han mantenido inalterable. Lo que evidencia que si la misma es examinada a la luz de la naturaleza del deslinde de conformidad con la Ley no. 108-05 dichos procesos mantienen una naturaleza contradictoria.

Por lo que se concluye que con la entrada en vigencia de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, se amplían las atribuciones y límites de la función calificadora otorgada a los Registradores de Títulos, toda vez que al Registrador de Títulos se le atribuye la función, de que cuando encontrare indicios graves de irregularidad o falsificación podrá rechazar el registro y darlo a conocer a las partes por la vía que entienda conveniente, esto conforme el artículo 6 de la citada Resolución el cual dispone: “En aquellos casos en que el Registrador de Títulos encontrare indicios graves de irregularidad o falsificación en la documentación que le haya sido sometida para cualquier actuación, está facultado para rechazar el registro y darlo a conocer por la vía que entienda conveniente a las partes interesadas; sin perjuicio de dar a conocer la situación al Abogado del Estado competente, por la vía reglamentaria”.

En lo referente a la cantidad de expedientes de deslindes administrativos que le han sido rechazados a los abogados litigantes del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, tenemos que en el 56 % de los instrumentos se establece que le han rechazado más de 5 expedientes de deslinde administrativo en la oficina de Registro de Títulos por falta de documentación o contradicciones advertidas en los mismos, el 4 %, le han rechazado más de 10 expedientes en el referido órgano y el 40 % respondió que no aplica toda vez que no le han rechazados expedientes de deslinde administrativos ante el Registro de Títulos.

De lo anterior es posible inferir que el rechazo de los expedientes de deslinde administrativos ante la oficina de Registro de Títulos opera en los casos en que la parte solicitante en el plazo otorgado no procede a corregir o subsanar la situación presentada, y que la devolución de dichos expedientes a las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales opera en los casos en que se advierten situaciones jurídicas que deben ser ventiladas en sede judicial en el curso de la instrucción de una audiencia oral, pública y contradictoria.

En lo concerniente a las deficiencias normativas observadas en la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, se advierte que en el 49 % de los cuestionarios se señala que una de las deficiencias normativas que presenta la misma es que vulnera las disposiciones consagradas en el párrafo único del artículo 130 de la Ley no. 108-05 dado que el mismo establece que la naturaleza de los procesos de deslinde es contradictoria y una norma especial no puede ser modificada por una resolución, el 29 % establece que no se dispone el plazo con el que cuenta la oficina de Registro de Títulos para dar respuesta al expediente que le es remitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para fines de aprobación y registro, el 9 % establece que una de las deficiencias advertidas es que a las partes no se les otorga un plazo suficiente para completar expediente en Registro de Título en caso de que corresponda, y el 7 % señala que la Resolución no. 3642-2016 que desjudicializa los procesos de deslinde no fue dictada por el órgano competente.

(Perera, 2016, p.1) La crítica más recurrente es la atinente al sistema de fuentes: la ley está por encima de los reglamentos y, por ende, no es sostenible la resolución que instituye el reglamento comentado, porque contraviene el artículo 130, párrafo, de la Ley Núm. 108-05. Y que los derechos fundamentales solamente se desarrollan mediante leyes, y no cualquier ley, sino orgánica; por lo

que, estando el derecho de propiedad envuelto, que es una prerrogativa fundamental, según esta primera opinión, es obvio que no pudiera regularse por la vía reglamentaria este tipo de asuntos.

Permitiendo concluir que de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, son varias las situaciones que se pueden advertir que de modo directo pueden poner en tela de juicio la legalidad y efectividad de la misma.

En cuanto a la percepción de los abogados en lo concerniente a la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, el 60 % de los instrumentos establece que la percepción de los abogados es que no se encuentran satisfecho con las disposiciones consagradas en la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, toda vez que la aprobación administrativa de los deslinde ha generado la interposición de litis sobre derechos registrados ante los Tribunales de Tierras tendente a nulidad de deslinde por irregularidades inobservadas al momento de su aprobación, el 31 % se encuentran satisfecho con dicha normativa en razón de que consideran que el proceso resulta ser más rápido y un 8 % señala que para aquellos expedientes devueltos a las Dirección Regionales de Mensuras Catastrales a los fines de apoderar un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que conozca de manera contradictorio los mismos el proceso se ha tornado más lento.

La Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos no contempla todas las situaciones jurídicas que se presentan en el curso de un proceso judicial y a la vez todas la

medidas de instrucción que pueden ser ordenadas por el juez apoderado a los fines de subsanar cualquier irregularidad, ha incrementado el uso de tiempo y recursos, tanto de los abogados como de los tribunales al tener que conocer una mayor cantidad de procesos contradictorios como sería las litis sobre derechos registrados.

En conclusión, la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, ha impactado de manera negativa los procesos de deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Judicial de Puerto Plata, toda vez, ya que el tratamiento dado a los procesos de deslinde a raíz de la resolución supra citada, atenta contra la seguridad jurídica al entrar en contradicción con la normativa que rige la materia, de manera específica la Ley no. 108-05.

Otro punto que ha sido muy cuestionado es la legalidad de dicha resolución, en el entendido que no fue dictada por el órgano competente para tales fines, ya que conforme lo establecido en el principio VI el cual dispone: “La presente Ley de Registro Inmobiliario para su aplicación se complementa de reglamentos y normas complementarias, que son aquellos que la Suprema Corte de Justicia dicte de acuerdo a las características y necesidades particulares del medio en el cual se aplica”. De donde queda establecida la facultad reglamentaria otorgada por la Ley a la Suprema Corte de Justicia no así al Consejo del Poder Judicial.

En ese mismo orden se han incrementado la cantidad de expedientes rechazados por falta de documentación o por irregularidades en cunado a la documentación depositada, ya que los usuarios no cuentan con un plazo suficiente para proceder a completar los expedientes; porque no pueden ser respetados en su justa dimensión los derechos e intereses legítimos de los colindantes o copropietarios,

pero muy sobre todo porque los usuarios del sistema desconocen la vía adecuada para atacar la decisión administrativa dada por la oficina de Registro de Títulos cuando se procure atacar la decisión que sobre al respecto tenga a emitir.

Ya a modo de cierre se debe exponer que dicha resolución durante la realización de esta investigación fue declarada nula de manera parcial, en cuanto a los articulados que versan sobre la desjudicialización del deslinde; nulidad pronunciada mediante Sentencia no.030-04-2019-SSEN-00505 de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019) dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo, en ocasión de un recurso contencioso administrativo incoado por el Colegio de Abogados de la República Dominicana (CARD) y su presidente, el Licenciado Miguel Alberto Surun Hernández, contra la Resolución Núm. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, dictada por la Suprema Corte de Justicia, en fecha 15 de diciembre del año 2016.

CONCLUSIONES

Una vez analizados los datos obtenidos a través de la investigación realizada, es posible establecer que se han logrado los objetivos planteados con ésta y se ha dado respuesta a las preguntas formuladas en la investigación.

Mediante el primer objetivo: **Determinar las consecuencias jurídicas que ha generado la desjudicialización del deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Judicial de Puerto Plata.**

Se concluye que el 62 % de los abogados litigantes del Tribunal de Tierras de Puerto Plata señalan que una de las consecuencias jurídicas generadas tras la puesta en vigencia de la Resolución 3642-2016 que desjudicializa los procesos de deslinde ha sido la vulneración a las disposiciones consagradas en el párrafo único del artículo 130 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; el 22 % establece que la dicha resolución ha generado la interposición de litis sobre derechos registrados ante el Tribunal de Tierras tendente a nulidad de deslinde aprobados de manera administrativa ante el Registro de Títulos y un 15 % señala que la misma ha generado una vulneración a los criterios de Legalidad, Legitimidad, Publicidad y Especialidad consagrados en el Principio II de la Ley no. 108-05.

Como bien es sabido, en el ordenamiento jurídico dominicano y conforme lo manda la Ley no. 108-05 de Registro Inmobiliario en sus principios VI y V los cuales rezan de la siguiente manera:

Principio VI. La presente Ley de Registro Inmobiliario para su aplicación se complementa de reglamentos y normas complementarias, que son aquellos que la Suprema Corte de Justicia dicte de acuerdo a las características y necesidades particulares del medio en el cual se aplica.

Principio VII. Cuando exista contradicción entre esta ley y sus reglamentos, prevalece la presente ley.

La normativa especial que rige el derecho inmobiliario señala que ante la existente contradicción entre la ley y un reglamento prevalece la Ley de Registro Inmobiliario, por analogía lo mismo ocurre en el caso de la especie dado que se trata de una resolución, y para los fines de esta investigación la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento para la Desjudicialización de los procesos de Deslinde y Procedimientos Diversos.

De igual manera se concluye, que fue logrado el objetivo toda vez que se pudo evidenciar que en adición a las consecuencia jurídicas precitadas, se advierte que tras la puesta en vigencia dicha resolución se han generado la interposición de litis sobre derechos registrados ante el tribunal de tierras tendente a nulidad de deslinde aprobados de manera administrativa ante el Registro de Títulos, lo que afecta la carga laboral de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original y sobre todo los recursos económicos de las partes envueltas de estos procesos.

Mediante comunicado de prensa publicado en el periódico de circulación provincial El Dinero, en fecha 19 del mes de enero del año 2017, el presidente del Consejo Nacional de la Empresa Privada (Conep), el señor Pedro Brache señala: “Aprobaron algo muy distante a lo acordado (con la SCJ). El reglamento permite producir cambios en planos de mensura sin que los titulares lleguen a enterarse”, explicó. (...) sostuvo que, en lugar de solucionar problemas de mensuras catastrales, la medida es contradictoria. “El referido Reglamento abre una puerta a nuevos problemas en la Jurisdicción Inmobiliaria. Además, afecta tanto a los sectores productivos en sus inversiones inmobiliarias como a cualquier particular, por lo que

urge suspenderlo inmediato”, El titular del Conep indicó que hasta que no se corrijan los errores del reglamento, éste debe ser suspendido´´.

Con la desjudicialización de los procesos de deslinde ciertamente ha quedado demostrado que fueron varias las consecuencias jurídicas que han devenido en muchos de los casos en detrimento de los usuarios, colindantes, copropietarios y en otros casos en un incremento de la carga laboral de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original en cuanto a la interposición de litis sobre derechos registrados se trata.

Mediante el segundo objetivo: **Establecer los límites y atribuciones de la función calificadora de los Registradores de Títulos conforme la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento para la Desjudicialización de los procesos de Deslinde y Procedimientos Diversos.**

(Buatista, 2016) El marco jurídico del Registro de Títulos lo define su Reglamento, el cual tiene por objeto regular el funcionamiento de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y las oficinas del Registro de Títulos, así como el procedimiento y la forma en que se registran los derechos reales inmobiliarios, el cual se fundamenta en la Ley no. 108-05. Se rige por principios registrales como son: 1) Rogación, 2) Legitimación, 3) Tracto sucesivo, 4) Publicidad material y formal, 5) Inscripción constitutiva, 6) Legalidad, 7) Calificación registral definida en el Art. 46 del Reglamento General de Registro de Títulos.

En ese orden tenemos que la función calificadora de los Registradores de Títulos es definida por el Reglamento de Registro de Títulos, como la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas

y demás circunstancias, esto conforme se establece en el artículo 46 del Reglamento General de Registro de Títulos.

En ese sentido tenemos que el 51 % de los abogados litigantes del Tribunal de Tierras de Puerto Plata señalan que tras la puesta en vigencia de la Resolución 3642-2016 que desjudicializa los procesos de deslinde y remite los mismos desde las Direcciones de Mensuras Catastrales a las oficinas de Registro de Títulos para fines de aprobación y registro ha ampliado los límites y atribuciones de la función calificadora de los Registradores de Títulos; mientras que el 28 % establece que con dicha resolución se desbordan los límites y atribuciones de la función calificadora de los Registradores de Títulos al atribuírsele funciones de trabajar los deslindes de manera administrativa cuando la naturaleza de estos conformes la Ley 108-05 es contradictoria y un 21 % señala que los límites y atribuciones de la función calificadora de los Registradores de Títulos se ha mantenido inalterable.

Es comúnmente conocido en la comunidad jurídica dominicana que la función calificadora de acuerdo al artículo 53 del Reglamento General de Registro de Títulos tiene como límite, el hecho de que el Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados.

El Licdo. José Octavio López Duran en su publicación “La Función Calificadora del Registrador de Títulos en la República Dominicana”, establece que: “La doctrina iberoamericana levanta la posición de que la calificación registral tiene un estrecho vínculo con lo judicial, esto así, porque una decisión del Registrador tiene un amplio valor y eficacia a las esferas administrativas y judiciales, porque contra la calificación del registrador se puede interponer recursos ante los tribunales, y éstos se tienen que pronunciar al respecto.

De igual manera el citado autor, expresa que “En nuestro país la calificación está vinculada a la función judicial, porque muchas veces la decisión emanada del Registrador puede afectar derechos que están fuera de la órbita de lo administrativo y, además, contra tal decisión eventualmente se puede interponer el recurso jurisdiccional ante el Tribunal Superior de Tierras. Hay que señalar que la función calificadora también participa de la naturaleza administrativa del orden judicial. EL Registrador de títulos depende de la Dirección Nacional de Registro de títulos, que constituye un órgano de la jurisdicción inmobiliaria, y ésta, a su vez, depende del Consejo del Poder Judicial”.

(Buatista, 2016) Con la calificación que el Registrador hace del instrumento que se le somete, no sólo ejerce una función mecánica sobre el mismo, sino que ontológicamente se parta del juicio lógico de la ley, y presume y capta irregularidades como se observa en las facultades que comprende la función calificadora.

De donde queda establecido que los límites y atribuciones de la función calificadora del Registrador de Títulos tras la puesta en vigencia de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento para la Desjudicialización de los procesos de Deslinde y Procedimientos Diversos, quedan implícitamente ampliados toda vez que se les atribuye llevar a cabo funciones que previo a dicha resolución eran dilucidadas en sede judicial.

Mediante el tercer objetivo: **Identificar la cantidad de expedientes contentivo de Deslinde Administrativo que han sido rechazados en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a consecuencia del depósito incompleto.**

En este aspecto se concluye que al 56 % de los abogados que litigan en el Tribunal de Tierras de Puerto Plata, le han rechazado más de 5 expedientes de deslinde en la oficina de Registro de Títulos; al 4 %, le han rechazado más de 10 expedientes en el referido órgano y el 40% respondió que no aplica toda vez que no le han rechazado expedientes de deslinde administrativos ante el Registro de Títulos.

De donde se infiere que en estos casos dichos procesos deben ser reintroducidos a la luz de las observaciones realizadas o en su defecto atacar la decisión dada por Registro de Títulos con el fin de que sea examinada la misma.

El Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 40 dispone: “El expediente se conforma por la documentación depositada en el Registro de Títulos bajo inventario, que sustenta la actuación solicitada, y por cualquier otro documento relacionado con el mismo depositado con posterioridad, expresamente requerido o aceptado por el Registro de Títulos”.

Es decir que, si bien el rechazo genera la reintroducción de los procesos, existe un punto que no debemos dejar de lado y es que la conducta procesal de los abogados litigantes y de las partes envueltas en el proceso juega un rol determinante, en razón de que el interés procesal debe mover las partes y éstas a su vez deben procurar completar los expedientes en cuanto a la documentación requerida para que los mismos puedan ser aprobados.

Esta no es una situación que sólo se advierte en la oficinas de Registro de Títulos, sino también en los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original en el entendido que situación similar ocurría en dichos órganos cuando los expedientes de deslinde quedaban en estado de fallo y se les otorgaba un paso a las partes para que procedieran a completar los mismos, motivo por el cual entendemos que es una situación que es latente tanto en el Registro de títulos en la actualidad como en los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Orinal en su momento.

Mediante el cuarto objetivo: **Determinar las deficiencias normativas se aprecian en la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimiento Diversos.**

Concluyendo que El 49 % de los abogados señala que una de las deficiencias normativas que presenta la Resolución no. 3642-2016 es que la misma vulnera las disposiciones consagradas en el párrafo único del artículo 130 Ley no. 108-05; el 29 % establece que no dispone el plazo con el que cuenta Registro de Títulos para dar respuesta al expediente, el 8.76 % establece que las partes no cuentan con un plazo suficiente para completar expediente y un 6.65 % señala que no fue dictada por el órgano competente. De lo que se evidencia que son varias las aristas que se pueden advertir que pueden poner en tela de juicio la legalidad y efectividad de la misma.

Dado que el punto referente a que la Resolución no. 3642-2016 que desjudicializa los procesos vulnera las disposiciones consagradas en el párrafo único del artículo 130 de la Ley no. 108-05 y que éste fue un punto ya tratado en otra parte de esta conclusión, se procede abordar lo concerniente a que dicho instrumento normativo no otorga un plazo suficiente para completar expediente en Registro de Titulo, para lo que es necesario señalar, que toda actuación llevada ante Registro de Títulos en caso de contener un error, irregularidad o situación alguna objeto de subsanación,

a las partes intervinientes se les otorga un plazo de 15 días a los fines de que procedan completar o regularizar.

Si bien en principio este plazo resultaría ser razonable y suficiente para realizar el depósito de cualquier documentación requerida, debe observarse el destino de la misma, es decir, si es una documentación que se encuentra en lo inmediato al alcance de la parte solicitante, si es una documentación cuya expedición depende de una institución estatal o privada, si es proveniente del extranjero, dado que habría que otórgales o someterla al protocolo exigido por la ley, es decir, debe observarse cada caso en particular y en base a las situaciones que involucre el expediente observar la idoneidad del plazo otorgado, dado que nadie está obligado a lo imposible y existen casos en que se le es imposible a la parte solicitante tener a mano una documentación cuyo control y dominio no lo manejan.

Mediante el quinto objetivo: **Apreciar la percepción de los abogados, con relación a los efectos de la aplicación de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde.**

Se concluye que la percepción que se tiene de la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimiento Diversos, en ámbito del derecho inmobiliaria en el Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata es que la misma a limitado el accionar de los abogados en los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original en el entendido de que la fase administrativa no amerita de la celebración de un proceso judicial donde la parte solicitante necesite de la asistencia de un letrado que postule en procura de sus derechos e intereses legítimos.

De igual manera se concluye que el proceso para los expedientes que son devueltos a las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales se ha tornado lento, en razón de que este órgano no remite en lo inmediato el expediente al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original competente, y se cuestiona su legalidad al no ser dada por el órgano facultado para tales fines como sería la Suprema Corte de Justicia.

En esa línea el 60 % de los abogados litigantes del Tribunal de Tierras de Puerto Plata señala que no se encuentran satisfechos con la desjudicialización del deslinde toda vez que ha generado la interposición de litis sobre derechos registrados; el 31 % se encuentran satisfecho ya que el proceso resulta ser más rápido, y un 8 % señala que para los expedientes devueltos a la Dirección Regional de Mensura Catastral el proceso se ha tornado más lento. De lo que se evidencia que la Resolución no. 3642-2016 no contempla todas las situaciones jurídicas que se presentan en el curso de un proceso judicial y a la vez todas las medidas de instrucción que pueden ser ordenadas por el juez apoderado a los fines de subsanar cualquier irregularidad, ha incrementado el uso de tiempo y recursos tanto de los abogados como de los tribunales tras interponer procesos contradictorios.

Para terminar es preciso señalar, que en el curso de esta investigación la Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimientos Diversos, fue declarada nula de manera parcial en cuanto a los artículos que versan sobre la desjudicialización de los procesos de deslinde, mediante Sentencia no.030-04-2019-SSEN-00505 de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019) dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior Administrativo, en ocasión de un recurso contencioso administrativo incoado por el Colegio de Abogados de la República Dominicana (CARD) y su presidente, el licenciado Miguel Alberto Surun Hernández, contra la Resolución Núm. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y

Procedimientos Diversos, dictada por la Suprema Corte de Justicia, en fecha 15 de diciembre del año 2016. De todo lo anterior queda establecido que los objetivos fueron satisfactoriamente logrados y que estos sirven de base para afirmar que se ha alcanzado el objetivo general de la investigación, en el entendido que se logró analizar el impacto de la Resolución no. 3642-2016 en los procesos de Deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Puerto Plata, durante el período 2016-2018.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. Perú. Editorial El comercio S.A.

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2008). *Metodología de la Investigación*. México. Editorial Ultra.

Guerrero, F. (2016). *Guía Procedimental y otros Aspectos Legales, antes los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*. República Dominicana. Editora Centenario S.R.L.

Ciprián, R. (2013). *Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)*. República Dominicana. Centenario S.R.L.

Hernández, R. (2007). *Registro de Inmuebles*. Santo Domingo, República Dominicana: Corripio.

República Dominicana, 2005, Ley no. 108-05 sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005res: Editora MD.

Vidal, T. (2000). *Código de Procedimiento Civil*. Tercera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Dalis.

República Dominicana, 2016, Reglamento General de Registros de Títulos Modificado por resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007: Editora MD.

República Dominicana, 2016, Resolución no. 3642-2016 que aprueba el Reglamento de Desjudicialización del Deslinde y Procedimiento Diversos del 15 de diciembre del 2016. Editora MD.

República Dominicana, 2007, Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria Modificado por Resolución No. 1737-2007 del 12 de julio del 2007. Editora MD.

República Dominicana, 2009, Resolución no. 628-09 que consagra el Reglamento General de Mensuras Catastrales del 23 de abril del 2009. Editora MD.

República Dominicana, 2009, Resolución Núm. 355-2009 que constituye el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde del 5 de marzo del 2009. Editora MD.

República Dominicana. (2007) *Reglamento para el control y. reducción de constancias anotadas. Instituido por Resolución NO. 517-2007.* Santo Domingo: SCJ.

República Dominicana. (2013) *Resolución No. 1419-2013 sobre procedimientos diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensura.* Santo Domingo: SCJ

Ruiz, M. (1952). *Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana.* República Dominica: Editora del Caribe.

Romero, P. (2007). *Ensayo sobre un manual de derecho Inmobiliario. Analogía con la jurisprudencia.* Santo Domingo, República Dominicana: Editora Búho.

Gaceta Oficial. (1947). *Ley de Registro de tierras y sus modificaciones*. Santo Domingo: Taller.

República Dominicana, 2016, Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Editora Búho.

Castillo Y. (2014). Tramitación de expedientes en el proceso de deslinde ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, periodo 2007-2014. Universidad de la Tercer Edad (UTE). Santiago de los Caballeros. República Dominicana.

Almonte P. (2016). La nulidad de deslinde por irregularidades presentadas en la etapa técnica, en la provincia de Santiago de los Caballeros, durante el periodo 2014-2015. Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Santiago de los Caballeros. República Dominicana.

Universidad Autónoma de Madrid. (2018). *Citas y elaboración de bibliografía: el plagio y el uso de la información: Estilo APA*. Recuperado de https://biblioguias.uam.es/citar/estilo_apa

Shuttleworth, M. (2008). *Diferentes métodos de investigación*. Recuperado de <https://explorable.com/es/diferentes-metodos-de-investigacion>

Ferrer, J. (2010). *Conceptos básicos de Metodología de la Investigación*. Recuperado de <http://metodologia02.blogspot.com/p/metodos-de-la-investigacion.html>

Jurisdicción Inmobiliaria (2015). *Resolución No. 3642-2016: Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos*. Recuperado de <http://ji.gov.do/index.php/marco-legal/resoluciones>

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