

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



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

**APLICACIÓN DE LA REGULARIZACIÓN PARCELARIA A LA LUZ
DEL REGLAMENTO NO.355-2009, POR ANTE LA DIRECCIÓN
REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES, DEPARTAMENTO
NORTE, PERÍODO 2015-2016**

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

POR:

AMAURY DE JESÚS DOMÍNGUEZ GARCÍA

JULISSA MARIA PÉREZ LÓPEZ

JESSENIA MEJIA ROSARIO

ASESORA:

DRA. DAISY TAVERAS

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
ABRIL, 2016**

2.2.1.7 Especificaciones Técnicas de la Regulación Parcelaria	30
2.2.1.8 Documentos Necesarios para la Regularización Parcelaria	31
2.2.1.9 Etapas de la Regularización Parcelaria	32
2.2.2 Reconocimiento del Terreno	32
2.2.2.1 Dimensionamiento de las Parcelas	33
2.2.2.2 Modificaciones Parcelarias	33
2.2.3 La Constancia Anotada	34
2.2.4 Reglamento para la Actualización Parcelaria y registral de inmuebles complejo	35
2.2.4.1 Concepto de Inmuebles Complejos	35
2.2.4.2 Procedimiento para la Declaración de Inmuebles Complejos	36
2.2.4.3 Requisitos para la Declaración de Inmuebles Complejos	36
2.2.4.4 Casos en que no Procede la Actualización Parcelaria y Registral	37
2.2.4.5 Etapas de Actualización Parcelaria y Registral de Inmueble Complejo	37
2.2.4.6 Vigencia de la Declaración de Inmueble Complejo	38
2.2.4.7 Documentos Requeridos	38
2.2.4.8 Requisitos de Publicidad	39
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	42
3.1.1 Diseño	42
3.1.2 Tipo de Investigación	42
3.1.3 Método	43
3.2 Técnicas e Instrumentos	43
3.3 Población y Muestra	44
3.4 Procedimiento para Recolección de Datos	46
3.5 Procedimiento para el Análisis de Datos	46
3.5 Confiabilidad y Validez	47
CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	49
4.2 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Agrimensores	65
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
5.1 Análisis de los Resultados	80
CONCLUSIONES	88
RECOMENDACIONES	95
BIBLIOGRAFÍA	97
APÉNDICES	101

LISTADO DE TABLAS

Tabla No. 1. Sexo	49
Tabla No. 2. Tiempo que tiene desempeñándose como abogado en la ciudad de Santiago	50
Tabla No. 3. Nivel de preparación en el área inmobiliaria	51
Tabla No. 4. Ha participado en procedimientos de Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	52
Tabla No. 5. Cantidad de casos sometidos acerca de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	53
Tabla No. 6. Número de solicitudes acogidas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	54
Tabla No. 7. Número de solicitudes que le han observado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	55
Tabla No. 8. Procedimiento para la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte	56
Tabla No. 9. Documentos que deben presentarse para la aplicación de la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	57
Tabla No. 10. Plazo para la a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	58
Tabla No. 11. Se le da cumplimiento al plazo para la aprobación de los expedientes en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	59
Tabla No. 12. Nivel de cumplimiento de los plazos para la presentación de los trabajos del agrimensor en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	60
Tabla No. 13. Nivel de cumplimiento del plazo para el envío del expediente a Registro de Títulos en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	61

Tabla No. 14. En el proceso de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, se presentan inconvenientes	62
Tabla No. 15. Inconvenientes que se han presentado en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	63
Tabla No. 16. Efectos jurídicos que surte el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte	64
Tabla No. 17. Sexo	65
Tabla No. 18. Tiempo que tiene desempeñándose como agrimensor en la ciudad de Santiago	66
Tabla No. 19. Ha participado en procedimientos de Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	67
Tabla No. 20. Cantidad de casos sometidos acerca de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	68
Tabla No. 21 Número de solicitudes acogidas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	69
Tabla No. 22. Número de solicitudes que le han observado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	70
Tabla No. 23. Procedimiento para la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte	71
Tabla No. 24. Pasos que deben agotarse para la aplicación de la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	72
Tabla No. 25. Plazo para la a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	73
Tabla No. 26. Nivel de cumplimiento en la presentación de los trabajos del agrimensor en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	74

Tabla No. 27. Se le da cumplimiento al plazo para la aprobación de los expedientes en la Regularización Parcelaria ante la Dirección 75 Regional de Mensuras Catastrales

Tabla No. 28. Nivel de cumplimiento del plazo para el envío del expediente a Registro de Títulos en la Regularización Parcelaria 76 ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales

Tabla No. 29. Inconvenientes que se han presentado en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras 77 Catastrales

Tabla No. 30. Efectos jurídicos que surte el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de 78 Mensuras Catastrales, Departamento Norte

LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Sexo	49
Gráfico No. 2. Tiempo que tiene desempeñándose como abogado en la ciudad de Santiago	50
Gráfico No. 3. Nivel de preparación en el área inmobiliaria	51
Gráfico No. 4. Ha participado en procedimientos de Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	52
Gráfico No. 5. Cantidad de casos sometidos acerca de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	53
Gráfico No. 6. Número de solicitudes acogidas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	54
Gráfico No. 7. Número de solicitudes que le han observado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	55
Gráfico No. 8. Procedimiento para la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte	56
Gráfico No. 9. Documentos que deben presentarse para la aplicación de la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	57
Gráfico No. 10. Plazo para la a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	58
Gráfico No. 11. Se le da cumplimiento al plazo para la aprobación de los expedientes en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	59
Gráfico No. 12. Nivel de cumplimiento de los plazos para la presentación de los trabajos del agrimensor en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	60
Gráfico No. 13. Nivel de cumplimiento del plazo para el envió del expediente a Registro de Títulos en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	61

Gráfico No. 14. En el proceso de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, se presentan inconvenientes	62
Gráfico No. 15. Inconvenientes que se han presentado en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	63
Gráfico No. 16. Efectos jurídicos que surte el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte	64
Gráfico No. 17. Sexo	65
Gráfico No. 18. Tiempo que tiene desempeñándose como agrimensor en la ciudad de Santiago	66
Gráfico No. 19. Ha participado en procedimientos de Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	67
Gráfico No. 20. Cantidad de casos sometidos acerca de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016	68
Gráfico No. 21 Número de solicitudes acogidas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	69
Gráfico No. 22. Número de solicitudes que le han observado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales sobre la Regularización Parcelaria	70
Gráfico No. 23. Procedimiento para la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte	71
Gráfico No. 24. Pasos que deben agotarse para la aplicación de la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	72
Gráfico No. 25. Plazo para la a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	73
Gráfico No. 26. Nivel de cumplimiento en la presentación de los trabajos del agrimensor en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	74

Gráfico No. 27. Se le da cumplimiento al plazo para la aprobación de los expedientes en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	75
Gráfico No. 28. Nivel de cumplimiento del plazo para el envío del expediente a Registro de Títulos en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	76
Gráfico No. 29. Inconvenientes que se han presentado en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales	77
Gráfico No. 30. Efectos jurídicos que surte el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte	78

COMPENDIO

La presente investigación sobre la aplicación de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009, por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, período 2015-2016.

La regularización parcelaria es el acto de levantamiento parcelario por medio del cual la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas de común acuerdo, ubican, determinan e individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa.

El trabajo técnico debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido para las modificaciones parcelarias, para luego ser remitido al Registro de Títulos correspondiente.

A partir de la puesta en vigencia de la Resolución No.355-2009 sobre la Regularización Parcelaria y el Deslinde, fundamentándose en la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo No.129, establece la prohibición de expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Constancias a partir de su entrada en vigencia, a excepción de aquellas emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio.

Esto ha generado grandes desafíos para el control y reducción de constancias anotadas, mediante la regularización parcelaria y a través de procedimientos sencillos sin menoscabo de las debidas garantías y la seguridad jurídica.

En cuanto al tratamiento jurídico que se aplica a la regularización parcelaria, actualmente en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Regional Norte, se están presentando situaciones jurídicas, dado que en la misma se observa la ausencia de publicidad en la cartografía, así como la aplicación de la misma, trayendo esto como consecuencia la observación o rechazo de los expedientes y el retraso en los plazos.

Otra circunstancia que se presenta es el incumplimiento del procedimiento, generando dilación en la calificación de los expedientes y la incertidumbre de los actores que intervienen en el proceso, viéndose en el agrimensor en la necesidad de solicitar la agilización de los expedientes, debido a que los procedimientos ante las Direcciones de Mensuras tienen plazos establecidos, violentando así los estipulados por el Reglamento de Mensuras.

Todo esto denota un desconocimiento de los actores que intervienen, debido a que el Reglamento es claro cuando estipula el tratamiento jurídico a seguir en la regularización parcelaria, incumpléndose estos, generando un cúmulo en la calificación de los mismos.

De seguir con esta situación se generaría una demora procesal, la cual traería consigo la desconfianza de los departamentos por los cuales debe recorrer cada proceso, creando como tal la falta de celeridad y responsabilidad que se establece por el legislador, provocando la duda en los actores que intervienen, trayendo como consecuencia el aumento en los gastos del proceso, trayendo consigo la Ley y los Reglamentos, reducirlos al mínimo.

El objetivo general planteado fue: Analizar la aplicación de la Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009, por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, período 2015-

Los objetivos específicos buscan:

- Determinar la cantidad de casos que se presentan sobre la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, enero 2015- enero 2016.
- Determinar el tratamiento jurídico que se le da a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte.

- Verificar el nivel de cumplimiento de los plazos del procedimiento en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte.

- Identificar las situaciones que ha traído consigo la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte.

- Identificar los efectos jurídicos que genera el proceso de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte.

La importancia de esta investigación radica en que el Reglamento No.355-2009 sobre regularización Parcelaria amparado en la Ley No.108-05 sobre Registro Inmobiliario, viabiliza los procedimientos administrativos de manera rápida, teniendo como finalidad la realización de los trabajos técnicos del agrimensor, para luego de su calificación, ser remitido al Registro de Títulos correspondiente.

Esta investigación fue realizada en el municipio de Santiago de los Caballeros, el cual fue fundado en el año 1495, tres años después del descubrimiento de la isla, en la sección de Jacagua, llamada hoy pueblo viejo. Los primeros pobladores de la ciudad fueron treinta caballeros de la orden española de Santiago, el Mayor.

En el marco teórico se analiza todo lo concerniente la Regularización Parcelaria. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 5, de la Resolución sobre Regularización Parcelaria y Deslinde No. 355-2009, la misma “Es un acto de levantamiento parcelario por medio del cual la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas de común acuerdo, ubican, determinan e individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa.

El trabajo técnico debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido para las modificaciones parcelarias, para luego ser remitido al Registro de Títulos correspondiente”.

El Reglamento para la Regularización Parcelaria (2009), se expresa que la regularización parcelaria se documenta de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales con las siguientes especificaciones y agregados: Duplicado(s) de la(s) Constancia(s) Anotada(s) a cancelar; primera (s) copia (s) del Acto de No Objeción a la Regularización Parcelaria o conformidad del propietario; Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes expedida por el Registro de Títulos correspondiente; Acta de Hitos y Mensura; Informe Técnico; Plano general donde se representen todos los inmuebles que se regularizan en el acto y su vinculación, si se pudiere, a la parcela originaria; asimismo, se graficarán las vías de comunicación existentes ubicadas en base a la Cartografía de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, y los deslindes y regularizaciones parcelarias aprobados; Plano Individual por parcela; Coordenadas de cada parcela resultante.

En el proceso de revisión del trabajo técnico, se debe constatar la calidad de las partes que suscriben el acuerdo y comprobar que éstas constituyen la totalidad de las personas con derechos sobre la parcela de que se trata, según la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes expedida por el Registro de Títulos correspondiente.

Para que se pueda llevar a cabo la regularización parcelaria es necesario que la calidad de los propietarios esté establecida en una Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes en la parcela objeto del procedimiento, expedida por el Registro de Títulos correspondiente. El trabajo técnico debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido para las modificaciones parcelarias, para luego ser remitido al Registro de Títulos correspondiente.

Este procedimiento se aplica siempre que exista un acuerdo de no objeción voluntaria por escrito de todos los titulares de Constancias Anotadas vigentes dentro del ámbito de la parcela a regularizar. La calidad de propietario debe estar establecida en una Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes en la parcela objeto del procedimiento, expedida por el Registro de Títulos correspondiente.

La Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes puede ser solicitada exclusivamente por uno o más titulares de Constancias Anotadas de la parcela de que se trate. La Dirección Nacional de Registro de Títulos regula la expedición de la misma, pudiendo identificar aquellas parcelas sobre las que, por su complejidad, no se puede expedir la Certificación.

La presente investigación tiene un diseño no experimental, la misma fue realizada sin manipular deliberadamente las variables, bajo un enfoque cuantitativo, ya que las informaciones recogidas serán presentadas de forma numérica, es decir, en tablas y gráficos con las interpretaciones surgidas del proceso de investigación de campo. Esta investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo. El método utilizado en este estudio fue el deductivo, porque se parte de un marco de referencia a una conclusión.

Según Hernández, S., Fernández, C. y Baptista, L. (2003, p.117), el universo o población es el conjunto de elementos dentro del cual están reunidas todas las características que se deseen investigar, en este caso compuesta por 5,906 abogados en pleno ejercicio, con una muestra de 88 y 150 agrimensores, con una muestra de 55.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

No pudo determinarse la cantidad real del número casos sometidos de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, debido a que el Director del Departamento Norte, no emitió la certificación correspondiente, no obstante, los investigadores solicitaron vía instancia (ver anexa) la documentación de lugar.

Sin embargo, se ha podido establecer una cantidad estimada, la cual ronda entre los 25 a 30 casos, los cuales, en su mayoría, tanto a abogados, como a agrimensores, han sido observados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte.

El tratamiento jurídico que se le da a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, es el establecido en el artículo 5, de la Resolución sobre Regularización Parcelaria y Deslinde No. 355-2009, el cual establece que “Es un acto de levantamiento parcelario por medio del cual la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas de común acuerdo, ubican, determinan e individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa.

Según los datos arrojados por la investigación bajo el nivel de cumplimiento de los plazos en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, sobre todo en lo relativo al envío de los expedientes a la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, una vez aprobados los trabajos técnicos. Aunque debe reconocerse que reglamento para la Regularización Parcelaria 355-2009, no establece un plazo para el envío del expediente al Registro de títulos, generando esto como tal un limbo jurídico e incumpliendo la celeridad procesal que ofrece esta figura.

Se ha identificado que surgen situaciones en el proceso de la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, las cuales no son de carácter procesal, sino más bien que son situaciones entre colindantes de parcelas aledañas, como: discusiones, enemistades y mal entendidos entre partes.

Sin embargo, en este punto los autores de la presente investigación han comprobado que los abogados se contradicen en este sentido ellos mismos, ya que, por un lado 84%, habían expresado en una pregunta nunca se presentan inconvenientes en el proceso de la Regularización Parcelaria.

Los datos de la investigación reflejan que la viabilización administrativa es el principal de los efectos jurídicos que genera la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, cuando se cumple al pie de la letra lo establecido la Resolución No. 355-2009.

En este sentido, el 42% de los abogados encuestados establecen que la viabilización administrativa es el principal efecto que produce el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, 37% dice que es la Desjudicialización de cualquier acción y el 21% la ubicación parcelaria.

Los agrimensores por su lado, coincide con los abogados, ya que el 95% dice que la ubicación parcelaria y la viabilización administrativa son los principales efectos jurídicos que surte el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria, mientras que el 85% coincide en que es la desjudicialización de cualquier acción y proceso de parcelización más expedito y menos oneroso.

CONCLUSIONES

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

Con relación al objetivo específico no. 1. **Determinar la cantidad de casos que se presentan sobre la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, período enero 2015-enero 2016**, se concluye lo siguiente:

No pudo determinarse la cantidad real del número casos sometidos de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, debido a que el Director del Departamento Norte, no emitió la certificación correspondiente, no obstante, los investigadores solicitaron vía instancia (ver anexa) la documentación de lugar. Sin embargo, se ha podido establecer una cantidad estimada, la cual ronda entre los 25 a 30 casos, los cuales, en su mayoría, tanto a abogados, como a agrimensores, han sido observados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte.

Esta afirmación se sustenta en el hecho de que: el 78% no ha participado en procedimientos de Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016. Solo el 22% asegura que si ha participado en dichos procesos. De aquellos abogados que elevaron solicitudes que participaron en procedimientos de Regularización Parcelaria, durante el período 2015-2016, los cuales fueron solo 19, el 68% han sometido dicho periodo de 1 a 2 casos y el 32% de 3 a 4.

Más de la mitad de los agrimensores, es decir el 64%, no ha participado en procedimientos de Regularización Parcelaria a la luz del Reglamento No.355-2009 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, durante el período 2015-2016. Solo el 36% asegura que si ha participado en dichos procesos. De los 20 agrimensores que, si ha participado en procedimientos

de Regularización Parcelaria en el periodo analizado, el 60% han sometido de 1 a 2 casos, 20% de 3-4 casos, 15% de 5 a 6 casos y el 5% 7 casos o más. Cuyos datos coinciden con el cálculo aproximado realizado en el caso de los abogados.

Con relación al objetivo específico no. 2. **Determinar el tratamiento jurídico que se le da a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte**, se concluye lo siguiente:

El tratamiento jurídico que se le da a la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, es el establecido en el artículo 5, de la Resolución sobre Regularización Parcelaria y Deslinde No. 355-2009, el cual establece que “Es un acto de levantamiento parcelario por medio del cual la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas de común acuerdo, ubican, determinan e individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa. El trabajo técnico debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido para las modificaciones parcelarias, para luego ser remitido al Registro de Títulos correspondiente”.

Sin embargo, dicho tratamiento jurídico no es conocido a fondo por la mayoría de los abogados y agrimensores encuestados para los fines de esta investigación.

Esta afirmación se sustenta en los siguientes datos: el 83% de los abogados, consideran que el principal procedimiento para la aplicación de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales es el depósito de la solicitud, 68% dice que es la verificación de las parcelas y el 63% comunicar fecha y hora de comienzo de los trabajos de campo. Así mismo, en cuanto documentos que deben presentarse para la aplicación de la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el 89% de los abogados dice que lo principal es tener a manos duplicado(s) de la(s) Constancia(s) Anotada(s) a cancelar, 74% el Informe Técnico, 68% primera(s) copia(s) del Acto de No Objeción a la Regularización Parcelaria o conformidad del propietario y Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes expedida por el

Registro de Títulos correspondiente, mientras que el 58% dijo que es Acta de Hitos y Mensura, Plano general y Plano Individual por parcela, respectivamente , al igual que el 47% que subraya las Coordenadas de cada parcela resultante.

En el instrumento aplicado a los agrimensores, se obtuvo que el 90% asegura que se siguen los pasos del deslinde en la aplicación de Regularización Parcelaria, mientras que el 10% dice que se sigue el procedimiento del saneamiento.

Analizadas las respuestas tanto de abogados como de agrimensores, se visualiza que los mismos no dominan del todo el tratamiento jurídico establecido para la Regularización Parcelaria. Respecto a los abogados, no conocen a fondo la documentación que se deben presentar. En cuanto a los agrimensores, la debilidad se observa en cuanto a al procedimiento que debe seguirse, ya que la mayoría considera que es el establecido para el saneamiento o para el deslinde, sin embargo, en la Regularización Parcelaria solo se desarrollan dos etapas (técnica y registral), por tratarse de un procedimiento administrativo.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Verificar el nivel de cumplimiento de los plazos del procedimiento en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, 68% de los abogados a veces se da cumplimiento al plazo para la aprobación de los expedientes en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, mientras que el 32% asegura que nunca.

Los abogados en un 53% aseguran que es mediano el nivel de cumplimiento de los plazos para la presentación de los trabajos del agrimensor en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, 32% dice que es alto, mientras que el 16% restante consideran que es bajo. Además, el 47% de los abogados aseguran que es mediano el nivel de cumplimiento del plazo para el envío del expediente a registro de Títulos en la Regularización Parcelaria, 32% dice que es bajo y el 21% asegura que es alto.

Para el 65% de los agrimensores es alto el cumplimiento al plazo para la presentación de los trabajos del agrimensor en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, mientras que el 35% asegura que es mediano.

Los agrimensores en un 45% aseguran que a veces se le da cumplimiento al plazo para la aprobación de los expedientes en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, 40% dice que nunca y el 15% dijo que casi siempre. El 50% de los agrimensores no se le da cumplimiento al plazo para el envío del expediente a Registro de Títulos en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, 30% dice que es mediano, 15% considera que es bajo y el 5% dijo que es alto.

Según los datos arrojados por la investigación bajo el nivel de cumplimiento de los plazos en la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, sobre todo en lo relativo al envío de los expedientes a la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, una vez aprobados los trabajos técnicos. Aunque debe reconocerse que reglamento para la Regularización Parcelaria 355-2009, no establece un plazo para el envío del expediente al Registro de títulos, generando esto como tal un limbo jurídico e incumpliendo la celeridad procesal que ofrece esta figura.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Identificar las situaciones que ha traído consigo la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte**, se concluye lo siguiente:

En este punto los autores de la presente investigación han comprobado que los abogados se contradicen en este sentido ellos mismos, ya que, por un lado 84%, habían expresado en una pregunta nunca se presentan inconvenientes en el proceso de la Regularización Parcelaria y por otro lado, al cuestionarlos sobre los inconvenientes presentados, un 37% dijo que el principal era la interposición de recursos, 21% desacuerdo entre las partes, mientras que un 11% coinciden en que es presentación de litis de deslinde, enemistades, discusiones y pérdida de tiempo, lo cual es una causa para inferir que no conocen a fondo la figura de la Regularización Parcelaria.

Se ha identificado que surgen algunas situaciones en el proceso de la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, las cuales no son de carácter procesal, sino más bien que son situaciones entre colindantes de parcelas aledañas, como: discusiones, enemistades y mal entendidos ente partes.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Identificar los efectos jurídicos que genera el proceso de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 42% de los abogados encuestados establecen que la viabilización administrativa es el principal efecto que produce el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, 37% dice que es la Desjudicialización de cualquier acción y el 21% la ubicación parcelaria.

Los agrimensores por su lado, coincide con los abogados, ya que el 95% dice que la ubicación parcelaria y la viabilización administrativa son los principales efectos jurídicos que surte el depósito de expedientes de Regularización Parcelaria, mientras que el 85% coincide en que es la desjudicialización de cualquier acción y proceso de parcelización más expedito y menos oneroso.

Los datos de la investigación reflejan que la viabilización administrativa es el principal de los efectos jurídicos que genera la Regularización Parcelaria ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, cuando se cumple al pie de la letra lo establecido la Resolución No. 355-2009.

Con relación al objetivo general: **Analizar la aplicación de la Regularización Parcelaria a la Luz del Reglamento No.355-2009, por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, período enero 2015 a enero 2016**, se concluye lo siguiente:

Se ha podido analizar que la aplicación de la figura de la Regularización Parcelaria, ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, período enero 2015 a enero 2016, deber regirse por lo establecido en el reglamento 355-2009 que establece que este procedimiento procede siempre que exista acuerdo entre todos los copropietarios de una parcela o se cuente con la no objeción, instrumentada mediante acto auténtico, de todos los titulares de Constancias Anotadas que existan en una parcela. La regularización parcelaria puede ser sometida conjuntamente con otras operaciones técnicas como la subdivisión y la refundición.

Se ha determinado que, aunque con este proceso, se busca aprovechar la ventaja de su calidad administrativo, es decir que pretende ser más rápido, los abogados y agrimensores objeto de estudio, no conocen a fondo los documentos y formalidades establecidas para esta figura. Además, que se ha determinado, que el cumplimiento de los procedimientos y plazos tienen un nivel bajo.

Los resultados de la investigación demuestran además que, de ser seguido el procedimiento establecido en la resolución 355-2009, el efecto jurídico será un proceso más viable, menos costoso y garantista, además que descongestiona a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arvelo, J. (1992). *Manual de Procedimientos y reglamentos Catastrales. Primera Edición*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Universitaria UASD.

Biaggi, J. (2002). *15 años de jurisprudencia Dominicana de Tierra 1888-2002*. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Gráficas Potentini.

Castellano, A y Estrella, A., (2013), *Incidencia de la Regularización Parcelaria en la individualización de los inmuebles en el municipio de Santiago, durante el período mayo 2012-mayo 2013*. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Ciprián, R. (2009). *Procedimiento de Registro Inmobiliario. Bases legales, Jurídicas, Doctrinas y Jurisprudencial*. Santo Domingo. República Dominicana: Editorial Centenario.

Enciclopedia Dominicana (2003) Santo Domingo: Eduprogreso.

Fisher, L. y Navarro, P. (1997). *Metodología de la Investigación*. México: Prentice-Hall.

Hernández, S., Fernández, C. y Baptista, L. (2003). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw-Hill.

Hernández, A. y Peña, C., (2011). *Incidencia de la Regularización Parcelaria en los Titulares de Constancias Anotadas en Virtud de la Resolución 355-09 por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Norte, período enero 2010-abril 2011*. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos

Lafuente, C. y Egoscozabal, A. (2008). *Escuela de administración de negocios*.

Colombia: Universidad EAN.

Luperón, J. (2006). *Compendio de jurisprudencia de Tierras*. República Dominicana: Editora Corripio.

Medrano, M. (1998). *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Monción, S. (2011). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Formularios y Jurisprudencias*. Santo Domingo: Centenaria.

Ortiz, A. M. y Ureña, N. A. (2010). *Incidencia del deslinde en lo concerniente a los préstamos hipotecarios en la Cooperativa San José Incorporada del Municipio de San José de las Matas, Provincia Santiago, a la luz de la Ley 108-05 en el período julio 2009- julio 2010*. Tesis. Santiago de los Caballeros, República Dominicana: UAPA.

República Dominicana (2010) *Constitución de la República Dominicana*.

República Dominicana. (2005). *Ley No, 108-05 del 23 de marzo de 2005 sobre Registro Inmobiliario*. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Manatí.

República Dominicana. (2005). *Reglamento para la Aplicación de la Ley 108-05*. Santiago de los Caballeros: Manatí.

República Dominicana. (2006). *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Manatí.

República Dominicana. (2006). *Reglamento General de Registro de Títulos*. Santo Domingo: Manatí.

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

Reyes, D. (2010). *Importancia de la aplicación de la Ley 108-05 y sus reglamentos*. Santo Domingo, República Dominicana: UASD.

Rodríguez, R. (2004). *La República Dominicana y sus provincias*. Santiago de los Caballeros: UASD.

Ruiz, M. (1952). *Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana*. Santo Domingo: Editora del Caribe, C. por A.

Santiago, P. (2000) *El escudo de armas de Santiago*. Santiago de los Caballeros: PUCMM.

Vásquez, A. y Valdez, A. (2011), *Deslinde a Partir de la Entrada en Vigencia de la Resolución No.355-09 sobre Regularización Parcelaria ante el Tribunal de Jurisdicción Original en el Municipio de San Felipe de Puerto Plata, en el Periodo Enero 2010-Enero 2011*. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

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