

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**



**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRIA DE LEGILACIÓN DE TIERRAS**

**EL DESLINDE Y EL MARGEN DEL CINCO (5%) DE TOLERANCIA DE  
LA RESOLUCIÓN 355-09, ANTE EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE  
JURISDICCIÓN ORIGINAL, SALA DOS (02) DE SANTIAGO,  
PERIODO 2014-2015.**

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

**PRESENTADO POR:**

**MARISOL M. MEJIA ABREU  
MATRICULA 14-2490**

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

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS.....</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO.....</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I: INTRODUCCION</b>	
1.1 Antecedentes de la investigación.....	1
1.2 Planteamiento del problema.....	4
1.3 Formulación del problema.....	7
1.3.1 Sistematización del problema.....	7
1.4 Objetivo General.....	8
1.4.1 Específicos.....	8
1.5 Justificación.....	9
1.6 Delimitación.....	12
1.7 Limitaciones.....	12
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	
<b>2.1 Marco Contextual.....</b>	<b>14</b>
2.1.1 Aspectos generales de la región del Cibao.....	14
2.1.2 Geografía.....	14
2.1.3 Desarrollo económico de la región del Cibao.....	14
2.1.4 Ubicación geográfica.....	15
2.1.5 Población y Cultura.....	16
2.1.6 Economía.....	17
2.1.7 Jurisdicción Inmobiliaria Santiago.....	18
<b>2.2 Maco Teórico.....</b>	<b>19</b>
2.2.1. Origen y Evolución de la Propiedad Privada.....	19
2.2.1.1 Propiedad en la Colonial.....	23
2.2.1.2. Capitulaciones de Santa Fe.....	25
2.2.1.3. Reparto de Tierra e Indios.....	26
2.2.1.4. Tierras cedidas por el Papa a la Corona Española.....	27
2.2.1.5. Encomiendas y Reales Cédulas.....	28
2.2.1.6. Amparo Real y Confirmaciones Inmobiliarias.....	29
2.2.1.7. Propiedades de la Comunidad Indígenas, Realengas, Eclesiásticas y Particulares.....	30
2.2.2. Propiedad Privada después de la Independencia Nacional.....	31
2.2.2.1. Ley sobre División de los Terrenos Comunero de 1911.....	33
2.2.2.2. Orden Ejecutiva No. 511 de 1920 y el Sistema Torrens.....	34
2.2.2.3. Ley sobre Registro de Tierras No. 1542 de 1947.....	35
2.2.2.4. Ley de Registro Inmobiliario No.108-05.....	35
2.2.3 Inicio del Saneamiento.....	37
2.2.3.1 Solicitud de Concesión de Prioridad.....	37
2.2.3.2 Resolución de Concesión de Prioridad por el Tribunal Superior de Tierras.....	38
2.2.3.3 Aviso de Mensura.....	39

2.2.3.4 Ejecución de Mensura.....	40
2.2.3.5 Presentación del Trabajo de Mensura para su Revisión.....	41
2.2.3.6 Plano para audiencia y el Requerimiento.....	41
2.2.3.7 Fijación de Audiencia y publicación de avisos.....	42
2.2.3.8 Celebración de Audiencia y Sentencia del Tribunal de Jurisdicción.....	43
2.2.3.9 Revisión de la Sentencia.....	44
2.2.3.10 Plano definitivo y decreto de registro.....	44
2.2.3.11 El Certificado de Título.....	46
2.2.4 Levantamientos parcelarios.....	47
2.2.4.1 Importancia de las operaciones técnicas de levantamiento Parcelario.....	48
2.2.5 Concepto de deslinde.....	49
2.2.6 Finalidad del deslinde.....	52
2.2.7 Etapas del deslinde.....	52
2.2.7.1 Etapa técnica o de mensuras.....	53
2.2.7.2 Autorización de los trabajos técnicos.....	54
2.2.7.3 Realización de los trabajos.....	55
2.2.7.4 Presentación de los trabajos.....	56
2.2.7.5 Especificaciones técnicas del deslinde.....	59
2.2.7.6 Presentación de objeciones ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.....	59
2.2.7.7 Aprobación del trabajo técnico.....	61
2.2.8 La ejecución de un deslinde sobre una parcela compleja.....	62
2.2.9 Deslinde sobre parcelas sencillas.....	64
<b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Diseño, Tipo de investigación y método.....	69
3.1.1 Diseño de investigación.....	69
3.1.2 Tipo de investigación.....	69
3.1.3 Método.....	70
3.2 Técnicas e instrumentos.....	70
3.3 Población y muestra.....	71
3.4 Procedimiento para la recolección de datos.....	72
3.5 Plan de análisis de los datos.....	73
3.6 Validez y confianza.....	73
<b>CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
4.1 Presentación de los resultados.....	76
4.2 Encuesta aplicada a los abogados de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	76
4.3 Encuesta aplicada a los agrimensores Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.....	89
4.4 Entrevistas realizadas a magistrados y especialistas en la materia.....	101
<b>CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Análisis y discusión de los resultados.....	107
<b>CONCLUSIONES</b> .....	113
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	117
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	118
<b>APÉNDICES</b>	

## LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1- Distribución de la población encuestada según edad.....	76
Tabla No. 2- Distribución de la población encuestada según género.....	78
Tabla No. 3- Distribución de la población encuestada según años en ejercicio.....	79
Tabla No. 4- Distribución de la población encuestada según ha realizado procedimiento de deslinde en fase judicial.....	80
Tabla No. 5- Distribución de la población encuestada según conoce la Resolución 355-09 Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde.....	81
Tabla No. 6- Distribución de la población encuestada según ha trabajado el procedimiento de deslinde tomando en consideración el 5% de tolerancia establecido en la Resolución 355-09.....	82
Tabla No. 7- Distribución de la población encuestada según considera que con la aplicación del margen de 5% de error o tolerancia se perjudican los derechos de propietarios.....	83
Tabla No. 8- Distribución de la población encuestada según ha tenido algún conflicto con la aplicación de esta resolución y el 5% de margen de error.....	84
Tabla No. 9- Distribución de la población encuestada según la resolución No. 355-09 afecta negativamente la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	85
Tabla No. 10- Distribución de la población encuestada según considera que la aplicación de la resolución 355-09 en cuanto al 5% de tolerancia está acorde con la Constitución.....	86
Tabla No. 11- Distribución de la población encuestada según cree usted que la Dirección Nacional de Mensura aplica la resolución 355-09.....	87
Tabla No. 12- Distribución de la población encuestada según la resolución 355-09 constituye un avance en la protección efectiva del derecho de propiedad y del fortalecimiento de la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	88
Tabla No. 1-A Distribución de la población encuestada según edad.....	89
Tabla No. 2-A- Distribución de la población encuestada según género.....	90
Tabla No. 3-A- Distribución de la población encuestada según años en ejercicio.....	91
Tabla No. 4-A- Distribución de la población encuestada según ha realizado procedimiento de deslinde.....	92
Tabla No. 5-A Distribución de la población encuestada según conoce la Resolución 355-09 Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde.....	93

Tabla No. 6-A Distribución de la población encuestada según ha trabajado el procedimiento de deslinde tomando en consideración el 5% de tolerancia establecido en la Resolución 355-09.....	94
Tabla No. 7-A Distribución de la población encuestada según considera que con la aplicación del margen de 5% de error o tolerancia se perjudican los derechos de propietarios.....	95
Tabla No. 8-A Distribución de la población encuestada según ha tenido algún conflicto con la aplicación de esta resolución y el 5% de margen de error.....	96
Tabla No. 9-A Distribución de la población encuestada según la resolución No. 355-09 conduce a la eficientización de los procesos de deslinde y por ende a la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	97
Tabla No. 10-A Distribución de la población encuestada según considera que la aplicación de la resolución 355-09 en cuanto al 5% de tolerancia está acorde con la Constitución.....	98
Tabla No. 11-A Distribución de la población encuestada según cree usted que la Dirección Nacional de Mensura aplica la resolución 355-09.....	99
Tabla No. 12-A Distribución de la población encuestada según la resolución 355-09 constituye un avance en la protección efectiva del derecho de propiedad y del fortalecimiento de la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	100

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1- Distribución de la población encuestada según edad.....	77
Gráfico No. 2- Distribución de la población encuestada según género.....	78
Gráfico No. 3- Distribución de la población encuestada según años en ejercicio.....	79
Gráfico No. 4- Distribución de la población encuestada según ha realizado procedimiento de deslinde en fase judicial.....	80
Gráfico No. 5- Distribución de la población encuestada según conoce la Resolución 355-09 Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde.....	81
Gráfico No. 6- Distribución de la población encuestada según ha trabajado el procedimiento de deslinde tomando en consideración el 5% de tolerancia establecido en la Resolución 355-09.....	82
Gráfico No. 7- Distribución de la población encuestada según considera que con la aplicación del margen de 5% de error o tolerancia se perjudican los derechos de propietarios.....	83
Gráfico No. 8- Distribución de la población encuestada según ha tenido algún conflicto con la aplicación de esta resolución y el 5% de margen de error.....	84
Gráfico No. 9- Distribución de la población encuestada según la resolución No. 355-09 afecta negativamente la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	85
Gráfico No. 10- Distribución de la población encuestada según considera que la aplicación de la resolución 355-09 en cuanto al 5% de tolerancia está acorde con la Constitución.....	86
Gráfico No. 11- Distribución de la población encuestada según cree usted que la Dirección Nacional de Mensura aplica la resolución 355-09.....	87
Gráfico No. 12- Distribución de la población encuestada según la resolución 355-09 constituye un avance en la protección efectiva del derecho de propiedad y del fortalecimiento de la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	88
Gráfico No. 1-A Distribución de la población encuestada según edad.....	89
Gráfico No. 2-A- Distribución de la población encuestada según género.....	90
Gráfico No. 3-A- Distribución de la población encuestada según años en ejercicio.....	91
Gráfico No.4-A- Distribución de la población encuestada según ha realizado procedimiento de deslinde.....	92

Gráfico No. 5-A Distribución de la población encuestada según conoce la Resolución 355-09 Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde.....	93
Gráfico No. 6-A Distribución de la población encuestada según ha trabajado el procedimiento de deslinde tomando en consideración el 5% de tolerancia establecido en la Resolución 355-09.....	94
Gráfico No. 7-A Distribución de la población encuestada según considera que con la aplicación del margen de 5% de error o tolerancia se perjudican los derechos de propietarios.....	95
Gráfico No. 8-A Distribución de la población encuestada según ha tenido algún conflicto con la aplicación de esta resolución y el 5% de margen de error.....	96
Gráfico No. 9-A Distribución de la población encuestada según la resolución No. 355-09 conduce a la eficientización de los procesos de deslinde y por ende a la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	97
Gráfico No. 10-A Distribución de la población encuestada según considera que la aplicación de la resolución 355-09 en cuanto al 5% de tolerancia está acorde con la Constitución.....	98
Gráfico No. 11-A Distribución de la población encuestada según cree usted que la Dirección Nacional de Mensura aplica la resolución 355-09.....	99
Gráfico No. 12-A Distribución de la población encuestada según la resolución 355-09 constituye un avance en la protección efectiva del derecho de propiedad y del fortalecimiento de la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias.....	100

## COMPENDIO

El estudio realizado trata sobre “El deslinde y el margen del cinco (05%) de tolerancia de la resolución 355-09, ante el tribunal de tierras de jurisdicción original, sala dos (02) de Santiago, periodo 2014-2015”.

En los últimos años, el Derecho Inmobiliario está experimentando una serie de transformaciones en el área de las Constancias Anotadas, las cuales requieren incentivar a los abogados/as a profundizar su conocimiento para un mejor desenvolvimiento profesional.

La República Dominicana proyecta una gran reforma en las Constancias Anotadas como documentos sustentativos del derecho de propiedad, por lo que, se hace necesario desarrollar programas en el cuarto nivel para contribuir en la formación de profesionales capaces de asumir sus roles, los cuales demanda la sociedad dominicana, y que exige la aplicación de una política jurídica acorde con los avances que experimenta el país.

El Derecho de Propiedad, es un derecho fundamental el cual quedó establecido en el Artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, proclamada y publicada el 26 de Enero de 2010, Gaceta Oficial No. 10561, la cual establece “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes. Como se puede advertir este derecho es de naturaleza Constitucional y está contenido además, en los tratados internacionales que reconocen derechos fundamentales como son: La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en su artículo 17, artículo 21 de la Convención Interamericana de los Derechos Humanos.

El deslinde y el margen del cinco (05%) de tolerancia de la resolución 355-09, representan una de las principales causas de los conflictos y Litis que se observan



en los tribunales inmobiliarios, debido a las confusiones y actuaciones deshonestas que se aprecian en cuanto a las acusaciones de los terrenos registrado de una forma incorrecta cuando algunas personas están siendo despojada de sus terrenos sin ser puesto en causa, para que los mismo puedan hacer uso de sus derechos de defensa.

Una de las garantías de seguridad jurídica dada al individuo por el Estado, de que su patrimonio en sentido amplio estará blindado; ya que estos procesos no son diáfanos y no tienen la fluidez debida, por lo que es necesario que haya más interés en salvaguardar los derechos de propiedad inmobiliaria con igualdad a cada ciudadano.

La aplicación del cinco (05%) de tolerancia establecida en artículo 7 literal c de la resolución 355-2009, incide en la violación del derecho de propiedad, ya que la misma le permite a los agrimensores aplicarlo y por tanto algunos jueces señalan que es un abuso de poder en contra de propietarios; mantener la aplicación de este artículo como un mandato constitucional.

El presente estudio reviste una importancia teórico – práctica, ya que la nueva normativa de tierras mantiene los procesos de deslinde para aquellos casos en que no exista acuerdo entre los propietarios de la parcela o para el caso en que los derechos del interesado se sustenten en un contrato de transferencia de derechos amparados en Constancias Anotadas. Actualmente, el deslinde es un proceso mucho más ágil, que empieza con los trabajos técnicos, sin necesidad de la previa autorización judicial anteriormente exigida. El control jurisdiccional del deslinde se concentra en una segunda etapa, luego de aprobados los trabajos técnicos. Con la aprobación judicial, comienza la etapa registral del proceso que consiste en la acreditación del derecho de propiedad, la expedición del Certificado de Título y la habilitación del Registro Complementario.

**El objetivo central del presente trabajo consiste en Determinar las garantías que generan el deslinde y el margen del cinco (05%) de tolerancia del artículo 7 literal c, de la resolución 355-09, como Derecho Inmobiliario de la República Dominicana.**

La presente investigación fue realizada en el tribunal de tierras, sala dos (02) de la Provincia Santiago de los Caballeros”, República Dominicana, durante el Año 2014-2015, dicha investigación se centrará en determinar deslinde y el margen del cinco (05%) de tolerancia del artículo 7 literal c, de la resolución 355-09. La misma se limita a estudiar el deslinde y el margen del cinco (5%) de tolerancia de la resolución 355-09, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala Dos (02) de Santiago, período 2014-2015. Se presentaron a lo largo del desarrollo del trabajo múltiples limitaciones, dentro de las cuales están la apatía de algunos jueces y abogados para llenar el cuestionario, dificultades de índole económica, dificultad de traslado, ya que tenía que trasladarme desde Santo Domingo hasta Santiago para ejecutar la investigación.

Ciprián (2010), la propiedad privada ha regulado la vida del hombre desde tiempos antiguos, a tal punto que la historia de los pueblos se puede entender a través del estudio de los diversos regímenes de la tenencia de la tierra que conocieron, esto así porque cada uno de las diferentes formas de tenencia de tierra, representó la culminación de un proceso de lucha social.

Entre las civilizaciones antiguas que hicieron sus aportes al Derecho de Propiedad Inmobiliaria están los Sumerios, Babilonios, Arios, persas, Egipcios, Hebreo, Griegos, Espartanos y Romanos.

Los egipcios poseían un régimen de tenencia de tierras descansado en la propiedad nominal del Faraón o monarca. Este la Distribuía entre los señores de la sociedad, que también eran funcionarios que cobraban impuestos. También los templos recibían su porción de terrenos.

En cuanto a los Hebreos eran un pueblo nómada que se convierten a agricultores a partir del Siglo XII ante de Cristo cuando llegan a Canaán, la Tierra Prometida. Esta tierra era propiedad de los cananeos, y los hebreos se las arrebataron.

Para los griegos, padres de las ciencias y el conocimiento, el trabajo agrícola y el respeto a la tierra eran primordiales. Ellos entendían que el suelo, el hogar y la tumba de sus antepasados eran cosas sagradas.

Los pueblos conquistados por los romanos, eran expropiados de las tierras cultivadas, las cuales se destinaban a formar una colonia, o se distribuían individualmente con preferencia a los patricios, o se vendían en provecho del tesoro.

Con la Orden Ejecutiva No. 511 de 1920 y el Sistema Torrens Es mediante esta orden que se introduce en el país el Sistema Torrens de registro de la propiedad inmobiliaria. Este hecho representa un acontecimiento legal de trascendental importancia, que necesariamente marcó un período en la propiedad inmobiliaria del país.

El Sistema Torrens, deriva su nombre de su autor, Sir Robert Torrens, oriundo de Australia del Sur; siendo un Proyecto de Ley denominado Real Property Act, que Robert Torrens preparó en Inglaterra, de sus ideas, logró que se implantara en Australia a partir del 21 de julio de 1859, luego de una serie de luchas, aunque la ley fue aprobada el 27 de enero del mismo año.

El sistema Torrens tiene su fundamento en que todo inmueble se reputa propiedad del Estado y sólo es propietario distinto aquél que aparece con su derecho registrado en el libro de registro.

Posteriormente obtuvimos la Ley sobre Registro de Tierras No. 1542 de 1947, esta ley vino a sustituir la Ordenanza 511 de 1920, que trajo al país el Sistema Torrens, durante la primera ocupación norteamericana. Fue dictada durante la dictadura de Rafael Leónidas Trujillo. La Ley de Registro de Tierras No.1542, del 7 de noviembre de 1947, y sus posteriores modificaciones constituyó la voluntad del pueblo dominicano de dotar al país de un régimen legal de la tenencia de tierra.

Pese a que La Ley 1542 sobre Registro de Tierras fue una copia fiel de la Orden Ejecutiva No. 511, lo que importa es que fueron los dominicanos los que decidieron en 1947 y no otra nación.

Luego se avanzó a la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, entró en vigencia el 4 de Abril de 2007, dos años después de su promulgación atendiendo a lo establecido en su Art 131, el cual expresa textualmente lo siguiente: “La presente ley entrará en vigencia plena en un plazo no mayor de dos (2) años a partir del momento de su promulgación”.

Esta ley constituye un nuevo período histórico –jurídico del derecho inmobiliario, por la enorme cantidad de aspectos jurídicos, legales y procesales del derecho común que de forma preponderante introduce a la Ley de Registro Inmobiliario en la Jurisdicción Inmobiliaria con el objetivo de normal el régimen legal de tenencia de tierra.

Las operaciones técnicas inmobiliarias conocidas como modificaciones parcelarias son las que concluyen, además de otros efectos técnicos y jurídicos que veremos más adelante, con nuevas parcelas registradas. Esas operaciones técnicas se denominan deslinde, subdivisión, refundición y urbanización es parcelaria. (Ciprián, 2010)

Están contempladas y reglamentadas, por una parte, en los artículos que van del 54 al 57 y el Párrafo del artículo 130 de la ley de Registro Inmobiliario (Ley No.

108-05); .del 138 al 157 del Reglamento de los Tribunales de Tierras y del 135 al 212 del Reglamento General de Mensuras Catastrales. Así como por el 815 del Código Civil Dominicano.

En República Dominicana, el deslinde no fue definido por la Ordenanza No. 511 de 1920, ni por la Ley No. 1542 de 1947, sobre Registro de Tierras. Igualmente, si bien se pudo subsanar esta situación con la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, en la misma se omite lo relacionado al deslinde. Sin embargo, en los reglamentos y resoluciones adyacentes a la Ley No. 108-05, se ha subsanado esta situación, previéndose el proceso de deslinde y sus principios generales. Al efecto, el Reglamento para la regularización parcelaria y deslinde, No. 355-2009 ha definido el deslinde como “el proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en constancias anotadas”. De esta definición podemos realizar las siguientes derivaciones:

De acuerdo con Monción (2011), el deslinde es una operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en Constancia anotada. De acuerdo a las disposiciones del párrafo primero del artículo 130 de la Ley de Registro Inmobiliario (Ley No. 108-05) se conoce como un proceso contradictorio, o sea, que para aprobarse debe ser de manera jurisdiccional, con una sentencia dictada por un juez de Jurisdicción Original, previa citación para la audiencia de los co-propietarios de la porción a deslindar.

De acuerdo con Santana (2008), el deslinde consiste en determinar la demarcación entre un sitio y otro. Es también la operación que señala, separa o individualiza a favor de un copropietario la porción que le corresponde.

Conforme al jurista Ciprián (2010), define el deslinde como la operación técnica inmobiliaria que permite individualizar los derechos de un propietario de un mismo solar o parcela. Está contemplado especialmente en el párrafo I del artículo

130 de la ley de Registro Inmobiliario (Ley No. 108-05) y los artículos que van del 157 al 164 del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

La finalidad del deslinde es poner el estado de copropiedad o comunidad de derecho determinados y registrados individualmente del Registro de Títulos correspondiente; cumpliéndose así con uno de los principios fundamentales del sistema Torrens de Registro de la propiedad territorial, consistente en el principio de la individual, que nos permite distinguir mediante documentos técnicos una propiedad unitaria catastral rural o urbana situ: geográfico de nuestro territorio nacional. (Santana, 2008)

El deslinde tiene tres etapas conforme a las disposiciones del artículo 11 de la Resolución de regularización parcelaria y deslinde, estas son las siguientes:

- a) Etapa técnica, en la que mediante un acto de levantamiento parcelario se ubica, determina e individualiza el terreno sobre el que se consolida el derecho de propiedad. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de las operaciones por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.
- b) Judicial, en el que mediante un proceso se dan las garantías necesarias para que todos los titulares de Constancias anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes, puedan hacer los reclamos que consideren pertinentes. Esta etapa finaliza con la sentencia de aprobación del deslinde.
- c) Registro, consistente en el acto del registro de los derechos que recaen sobre la parcela y donde se acredita la existencia del derecho. Esta etapa finaliza con la expedición del Certificado de Título y la habilitación del correspondiente registro complementario.

El tipo de investigación a utilizar es de tipo documental y descriptiva, lo cuales permitirán obtener el resultado del problema investigado consultando las doctrinas y los antecedentes sobre el mismo.

También la investigación es de Campo, ya que se aplicó un instrumento de recolección de datos en el Tribunal de Jurisdicción Original ubicado en calle Lic. Ramón García, No. 77, casi Esq. 27 de Febrero, Ensanche Román I, Santiago De Los Caballeros.

El método que se utilizará, es el método deductivo; este razonamiento nos llevará de lo general a lo particular y de lo complejo a lo simple. Este método permite tomar todas las informaciones de lo que es el problema en términos generales, es decir, desde el principio y abarca toda su trayectoria y adaptarlo a lo que es el mismo problema en la actualidad. Además se utilizó Método de Análisis de contenido, Se utilizará este método para verificar los las leyes, reglamentos y resoluciones relativas al proceso de deslinde, ofreciendo la posición particular tanto de la doctrina, la jurisprudencia y la sustentante del estudio. Las técnicas utilizadas son Análisis de Documentos, entrevista y observación.

En el estudio llegaron a las siguientes conclusiones: El deslinde es una operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en Constancia anotada. De acuerdo a las disposiciones del párrafo primero del artículo 130 de la Ley de Registro Inmobiliario (Ley No. 108-05) se conoce como un proceso contradictorio, o sea, que para aprobarse debe ser de manera jurisdiccional, con una sentencia dictada por un juez de Jurisdicción Original, previa citación para la audiencia de los co-propietarios de la porción a deslindar.

La resolución 355-09 que instituye el Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde está conforme a la Ley No. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario y conforme al Código Civil Dominicano, porque vino a resolver un problema en la República Dominicana, y ha venido a fortalecer y eficientizar los procedimientos parcelarios, como lo es el deslinde.

Con la resolución No. 355-09 sobre Regularización Parcelaria y Deslinde se estableció el final del plazo de gracia establecido por la Resolución No. 517-07 para

evitar el limbo jurídico de aquellos que no inscribieron sus operaciones en los plazos establecidos –en el sentido del reconocimiento del derecho–, de contratos hasta el 23 de marzo de 2009, con la condición de que las transferencias fueran sometidas con su correspondiente procedimiento técnico de deslinde, dándole así cumplimiento al artículo 108 de la Ley No. 108-05, el cual establece que todo derecho que se vaya a ejecutar, registralmente hablando, debe estar sustentado en un acto de levantamiento parcelario. Se creó además esa política que tiene dos vertientes: (1) darle la oportunidad a todo aquel que tiene un derecho por registrar de que lo ejecute, de que la Jurisdicción Inmobiliaria le reconozca ese derecho también; (2) la reducción de las constancias anotadas para que cada derecho naciente lo haga con su respectivo certificado de título.

En sentido general la Suprema Corte de Justicia al dictar esta Resolución viene a resolver la problemática de algunos inmuebles con ciertas características, no teniendo que agotar el procedimiento contencioso del deslinde y recorrer las tres etapas del mismo (técnica, judicial y registral), sino que crea una fórmula que administrativamente y de una manera más expedita se individualice este tipo de inmuebles, pudiendo cumplir con todos los requisitos exigidos por la ley de la materia y la presente resolución que permite su regularización.

En suma, la aplicación del margen del 5% error o tolerancia de la citada resolución, se vulneran los derechos de propiedad, lo que afecta un derecho fundamental de propiedad consagrado en la Constitución Dominicana. La constitución dominicana en su artículo 51, numeral 1, Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor.



## CONCLUSIONES

Luego de haber finalizado el estudio sobre “El deslinde y el margen del cinco (5%) de tolerancia de la resolución 355-09, ante el tribunal de tierras de Jurisdicción Original, sala dos (02) de Santiago, Período 2014-2015”, se concluye lo siguiente:

Conforme a los propósitos planteados inicialmente en el presente estudio, el **PRIMER OBJETIVO** busca Identificar las particularidades y características del deslinde y el margen del cinco (05%) de tolerancia del artículo 7 literal c, de la resolución 355-09, en el tribunal de tierras, de Jurisdicción Original, sala dos (02) de Santiago.

El deslinde es una operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en Constancia anotada. De acuerdo a las disposiciones del párrafo primero del artículo 130 de la Ley de Registro Inmobiliario se conoce como un proceso contradictorio, o sea, que para aprobarse debe ser de manera jurisdiccional, con una sentencia dictada por un juez de Jurisdicción Original, previa citación para la audiencia de los co-propietarios de la porción a deslindar.

La ley 108-05 define el deslinde como la operación técnica que permite individualizar los derechos de un propietario con relación a los demás copropietarios de un mismo solar o parcela.

Con relación al **SEGUNDO OBJETIVO** que trata de analizar las resoluciones y normativas que regulan y limitan del deslinde y el margen del cinco (05%) de tolerancia del artículo 7 literal c, de la resolución 355-09 en el Derecho Inmobiliario Dominicano, de lo cual se evidenció lo siguiente:

La resolución 355-09 que instituye el Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde está conforme a la Ley No. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario

y conforme al Código Civil Dominicano, porque vino a resolver un problema en la República Dominicana, y ha venido a fortalecer y efficientizar los procedimientos parcelarios, como lo es el deslinde.

Con la resolución No. 355-09 sobre Regularización Parcelaria y Deslinde se dispuso el final del plazo de gracia establecido por la Resolución No. 517-07 para evitar el limbo jurídico de aquellos que no inscribieron sus operaciones en los plazos establecidos –en el sentido del reconocimiento del derecho–, de contratos hasta el 23 de marzo de 2009, con la condición de que las transferencias fueran sometidas con su correspondiente procedimiento técnico de deslinde, dándole así cumplimiento al artículo 108 de la Ley No. 108-05, el cual establece que todo derecho que se vaya a ejecutar, registralmente hablando, debe estar sustentado en un acto de levantamiento parcelario. Se creó además esa política que tiene dos vertientes: (1) darle la oportunidad a todo aquel que tiene un derecho por registrar de que lo ejecute, de que la Jurisdicción Inmobiliaria le reconozca ese derecho también; (2) la reducción de las constancias anotadas para que cada derecho naciente lo haga con su respectivo certificado de título.

En sentido general la Suprema Corte de Justicia al dictar esta Resolución viene a resolver la problemática de algunos inmuebles con ciertas características, no teniendo que agotar el procedimiento contencioso del deslinde y recorrer las tres etapas del mismo (técnica, judicial y registral), sino que crea una fórmula que administrativamente y de una manera más expedita se individualice este tipo de inmuebles, pudiendo cumplir con todos los requisitos exigidos por la ley de la materia y la presente resolución que permite su regularización. Además con ello coopera con las empresas del sector inmobiliario, ayudando a agilizar los procesos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria y la negociabilidad de los inmuebles sometidos a este proceso lo que contribuye con el desarrollo económico del país.

En relación al **TERCER OBJETIVO** el cual señala las ventajas de la Ley 108- 05 frente a la derogada Ley 1542 respecto del deslinde y el margen del cinco (05%)

de tolerancia del artículo 7 literal c, de la resolución 355-09, en el tribunal de tierras, de jurisdicción original, sala dos (02) de Santiago, su origen y efectos.

En el caso de la República Dominicana, la creación de un registro con base en el inmueble se inició con la instauración en el país del Sistema Torrens, consagrado al tenor de la Ley 1542 del 11 de octubre de 1947. No puede negarse que la referida Ley 1542 significó un gran avance en la materia, marcando principios básicos que se mantienen al día de hoy. No obstante, más de medio siglo de implementación y serias deficiencias en la administración del sistema tanto para los procedimientos de saneamiento, como del deslinde, justificaban una reforma seria que simplificara y diera mayor efectividad a dichos procedimientos por tratarse de derechos reales.

Con la implementación y entrada en vigencia de la ley 108-05 el proceso de deslinde ha quedado simplificado en tres etapas, una etapa técnica que consiste en el Levantamiento Parcelario o Territorial (acto practicado con el fin de construir, modificar, verificar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles) de una parcela a los fines de individualizar, ubicar y determinar el terreno sobre el que se consolidará el derecho de propiedad, realizado por un Agrimensor. La segunda etapa Judicial, en la cual se someten los planos aprobados por Mensura a la Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras territorialmente competente, a los fines de que conozca el proceso de Deslinde y decida sobre su regularidad. Debemos señalar que en principio el proceso de deslinde tiene una naturaleza contradictoria.

La tercera etapa, la Registral, en la cual se ejecuta por ante el Registrador de Títulos territorialmente competente. Comprende el registro de la nueva demarcación territorial o parcela que resulte de la individualización realizada en la Etapa Judicial. Para ello, el Registrador registra la nueva demarcación y expide un Certificado de Títulos a favor del propietario conforme los parámetros señalados en la Sentencia.

Finalmente, el **CUARTO OBJETIVO** Identifica los mecanismos que se pudiesen sugerir para impedir los conflictos dentro de las Litis que generan deslinde y el margen del cinco (05%) de tolerancia del artículo 7 literal c, de la resolución 355-09, en el tribunal de tierras, de jurisdicción original, sala dos (02) de Santiago.

El Derecho de Propiedad quedó establecido en el Artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, el cual reza “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes.

En suma, la aplicación del margen del 5% error o tolerancia de la citada resolución, se vulneran los derechos de propiedad, lo que afecta un derecho fundamental de propiedad consagrado en la Constitución Dominicana. La constitución dominicana en su artículo 51, numeral 1, Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, A. (1986), "Estudio de la Ley de Registro de Tierras", Editora Tiempo, S.A., Santo Domingo

Biaggi, J. (2002) 15 años Jurisprudencias Dominicana de Tierras, 1988-2002. Ed. Jurídico Trajano Potentini. Santo Domingo, R.D. 2002.-

Bonilla, J. (1974). "Legislación de Tierras Dominicanas", Librería Dominicana, Santo Domingo.

Butten, C. (2001). Tratado Elemental De Derecho Civil, (1ra. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Soto Castillo.

Capitant, Vocabulario Jurídico (1930). Buenos Aire, Argentina: Ediciones de Palma.

Castillo, L. (2004). Léxico Jurídico Procesal Civil, (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Ciprian, R. (2010). Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Constitucionales y LEgales; jurisprudência, Doctrina y Procedimientos, Volumen II, Segunda edición, Santo Domingo.

Concepción, A. Castro, C. Ferrera, C. et. Al (2007). , Santo Domingo. Escuela Nacional de la Judicatura.

Constitución de la Republica Dominicana. (2010). Santo domingo: Dalis.

Díaz, M. (2006). Código Civil de la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana.

González, A. (2006) Enciclopedia Jurisprudencial Integrada de las Decisiones de la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana en Materia de Tierras, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.

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

Jorge, S. (2006). *Introducción al Derecho*(5ta. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

Liz y Martínez (2011). *La Demanda en Partición de Bienes entre Convivientes*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Dalis.

Monción, S. (2011). La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción Inmobiliaria Formularios y Jurisprudencias, Segunda edición, editora Centenario, S. A., Santiago, Republica Dominicana.

Nuño, L. (2010). Derecho Inmobiliario: Balance de la Reforma Inmobiliaria: Novedades, Avances y Ajustes Necesarios en la Nueva Normativa, Gaceta Judicial, año 14, No. 288, Noviembre, 2010

Petit, E. (2005). *Tratado Elemental de Derecho Romano*, (9º Ed.). Francia.

Potentini, T. (Ed.) (2001). *Legislaciones Antiguas Comentadas*. Santo Domingo, República Dominicana.

Rowland, C. (2002). *Los Regímenes Matrimoniales*. República Dominicana: Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Ruiz, M. (1952). Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en República Dominicana, Santo Domingo, editora Del Caribe C. por A., Santo Domingo.

Santana, V. (2008). Derecho Procesal Para la Jurisdicción Inmobiliaria, editora Corripio, Santo Domingo, República Dominicana.

Santana, Víctor. Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras, Ed. Cocolo Editorial. Ed. Editora Búho. Santo Domingo, Republica Dominicana, 2000. Pág. 37.-

Santana, Víctor. Derecho Procesal en Materia de Tierras, Tomo 1, Ed. Centenario, S.A. República Dominicana, 2002.-

Soto, N. (Ed.) (2007). *Código Civil y Compendio de Legislación Complementaria*, Santo Domingo, República Dominicana.

Vásquez, J. (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras 1990 – 2000 2da. Ed.), Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

Vega B. W. (2002). Historia del Derecho Dominicano (4ta. Ed.). República Dominicana: Impresos Amigos del Hogar.

### **Constitución, Códigos, Leyes y Reglamentos**

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.

República Dominicana. Código Civil de la República Dominicana y Legislación Complementaria.

Información provincial, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (2011). Santo Domingo.

### **Internet**

<http://www.oficinabisono.com/NoticiasYPublicaciones/EIProcesodeDeslindeEtapasAdministrativas/tabid/100/language/es-CO/Default.aspx>

<http://leydominicana.blogspot.com/2009/04/el-deslinde-el-nuevo-requisito-para.html>  
Deslinde: El nuevo requisito para transferir un inmueble.

EURE (Santiago) v.35 n.104 Santiago abr. 2009, Vol. XXXV, N° 104, pp. 101-120, abril 2009, recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612009000100005>

Gómez, W. (2008). Sistema registral Torrens es considerado el más perfecto, Listín Diario, Recuperado de: <http://www.listindiario.com/economia/2008/08/15/69914/-sistema-registral-torrens-es-considerado-el-mas-perfect>



## **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)