

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**FACTORES QUE INCIDEN EN LAS PARTICIONES SUCESORIAS
DE HECHO Y SUS CONSECUENCIAS JURIDICAS EN EL
TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL EN EL
MUNICIPIO DE MOCA, PROVINCIA ESPAILLAT EN EL PERIODO
2012-2013**

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

**POR
JOSÉ RAFAEL ALMONTE**

WENDY ACOSTA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
DICIEMBRE, 2013

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I . INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.3 Formulación del Problema	8
1.4 Sistematización del Problema	8
1.5 Objetivos de la Investigación	8
1.5.1 Objetivo General de la Investigación	8
1.5.2 Objetivos Específicos	9
1.6 Justificación e Importancia	9
1.7 Delimitación	12
1.8 Limitaciones	12
CAPÍTULO II. MARCO CONTEXTUAL Y TEÓRICO	
2.1 Aspectos Generales de la Provincia Espailat	14
2.1.1 Aspecto Geográfico	14
2.1.2 Aspecto Histórico	15
2.1.3 Aspecto Cultural	15
2.1.4 Aspecto Político	16
2.1.5 Aspecto Económico	16
2.2 Aspectos generales de la partición	17
2.2.1 Características de la Partición	20
2.2.2 Partición de acuerdo a la situación jurídica de que se trate	21
2.2.2.1 La partición sucesoral.	22
2.2.2.2 Forma de transmisión de la sucesión	28
2.2.2.3 La partición de la comunidad por causa de divorcio	29
2.2.2.4 Partición entre socios por la disolución de una sociedad civil	30
2.2.2.5 Partición de acuerdo a la voluntad de las partes	31
2.2.3 El Retracto Sucesoral	31
2.2.4 Las Colaciones	33
2.2.5 Condiciones para Colacionar	34
2.3 La partición por ante los Tribunales de Tierras	36
2.3.1 Partición en Naturaleza	37
2.3.2 Principios que rigen la Partición en Naturaleza	38
2.3.3 Competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Original en materia de partición	40
2.3.4 La Partición Amigable	45
2.3.5 La Partición litigiosa o Judicial	48
2.3.5.1 Procedimiento Partición litigiosa o Judicial	48
2.4 Diferencia entre Partición Amigable y la Partición Judicial ante	54

la Jurisdicción Inmobiliaria	
2.5 Prohibiciones Generales con respecto a las Particiones	55
2.6 Nulidad de la partición	56
2.6.1 Vicios del Consentimiento	57
2.6.2 Caracteres de la Nulidad	57
2.6.3 Efectos de la Nulidad	58
2.6.4 Nulidad y Validez de la Partición	58
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	61
3.1.1 Diseño	61
3.1.2 Tipo de Investigación	61
3.1.3 Métodos	62
3.2 Técnicas e Instrumentos	62
3.3 Población y Muestra	62
3.4 Procedimiento para Recolección de Datos	63
3.5 Procesamiento o Análisis de Datos	64
3.6 Confiabilidad y Validez	65
CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Resultados de la Encuesta Realizada a los Abogados	67
4.2 Resultados del Cuestionario Aplicado a los Poseedores de Terrenos en el Municipio de Moca	77
4.3 Entrevista aplicada al Juez del Tribunal de Jurisdicción Original	86
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
5.1 Análisis de los resultados	88
CONCLUSIONES	97
RECOMENDACIONES	103
BIBLIOGRAFÍA	111
APÉNDICES	116

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1. Sexo	67
Tabla No.2.Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión de abogado	68
Tabla No.3.Ha realizado algún tipo de documentos relacionados a las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados, en el Municipio de Moca, Provincia EsPaillat, periodo 2012-2013	69
Tabla No.4. Documentos que ha realizado, relacionados a las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados, en el Municipio de Moca, Provincia EsPaillat, en el periodo 2012-2013	70
Tabla No. 5. Porcentaje de particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados que según los encuestados, se han llevado a cabo en el Municipio de Moca, provincia EsPaillat	71
Tabla No. 6. Porcentaje de terrenos que se encuentran sin regular, producto de las particiones sucesorias de Hecho en el Municipio de Moca, provincia EsPaillat	72
Tabla No. 7. Perjudicados por las particiones sucesorias de Hecho	73
Tabla No.8. Inconvenientes que se generan con las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados, en el Municipio de Moca, Provincia EsPaillat.	74
Tabla No. 9. Situaciones por las cuales se presentan particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados	75
Tabla No.10. Efectos que le generan, a largo plazo, al comprador de los terrenos producto de las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados	76
Tabla No.11. Tiempo que lleva usted residiendo en la provincia EsPaillat	77
Tabla No.12. El terreno donde usted reside como lo adquirió	78
Tabla No.13. La partición del terreno que usted posee actualmente se realizó legalmente	79
Tabla No.14. Razones intervinieron para que la partición se hiciera sin seguir el proceso legal	80
Tabla No.15. Inconvenientes se le han presentado por el estado actual que presenta su terreno	81

Tabla No.16. Dificultades que se le han presentado cuando ha intentado realizar transacciones con sus terrenos adquiridos mediante las particiones sucesorias de hecho de derechos registrados	82
Tabla No.17. Ha buscado usted asesoría legal para definir su situación jurídica en relación al terreno que posee	83
Tabla No.18. Efectos que considera usted que trae consigo para el comprador la posesión de terrenos en los cuales se ha ejecutado una partición sin seguir los procedimientos legales	84
Tabla No.19. Cree usted que es posible transferir el inmueble a su nombre	85

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Sexo	67
Gráfico No.2.Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión de abogado	68
Gráfico No.3.Ha realizado algún tipo de documentos relacionados a las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados, en el Municipio de Moca, Provincia EsPaillat, periodo 2012-2013	69
Gráfico No.4. Documentos que ha realizado, relacionados a las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados, en el Municipio de Moca, Provincia EsPaillat, en el periodo 2012-2013	70
Gráfico No. 5. Porcentaje de particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados que según los encuestados, se han llevado a cabo en el Municipio de Moca, provincia EsPaillat	71
Gráfico No. 6. Porcentaje de terrenos que se encuentran sin regular, producto de las particiones sucesorias de Hecho en el Municipio de Moca, provincia EsPaillat	72
Gráfico No. 7. Perjudicados por las particiones sucesorias de Hecho	73
Gráfico No.8. Inconvenientes que se generan con las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados, en el Municipio de Moca, Provincia EsPaillat.	74
Gráfico No. 9. Situaciones por las cuales se presentan particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados	75
Gráfico No.10. Efectos que le generan, a largo plazo, al comprador de los terrenos producto de las particiones sucesorias de Hecho de terrenos registrados	76
Gráfico No.11. Tiempo que lleva usted residiendo en la provincia EsPaillat	77
Gráfico No.12. El terreno donde usted reside como lo adquirió	78
Gráfico No.13. La partición del terreno que usted posee actualmente se realizó legalmente	79
Gráfico No.14. Razones intervinieron para que la partición se hiciera sin seguir el proceso legal	80
Gráfico No.15. Inconvenientes se le han presentado por el estado actual que presenta su terreno	81

Gráfico No.16. Dificultades que se le han presentado cuando ha intentado realizar transacciones con sus terrenos adquiridos mediante las particiones sucesorias de hecho de derechos registrados	82
Gráfico No.17. Ha buscado usted asesoría legal para definir su situación jurídica en relación al terreno que posee	83
Gráfico No.18. Efectos que considera usted que trae consigo para el comprador la posesión de terrenos en los cuales se ha ejecutado una partición sin seguir los procedimientos legales	84
Gráfico No.19. Cree usted que es posible transferir el inmueble a su nombre	85

COMPENDIO

La presente investigación busca determinar los factores que inciden en las particiones sucesorias de hecho y sus consecuencias jurídicas en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en el Municipio de Moca, Provincia Espaillat en el periodo 2012-2013.

En las particiones sucesorias de Hecho, sobre todo en la provincia Espaillat, lo que generalmente sucede es que en las mismas, una vez que, uno de los sucesores se ve interesado en reclamar la parte que le corresponde de la herencia, en ese caso, de los terrenos dejados por el de cujus, se pone de acuerdo con todos los demás herederos para poner fin a su estado de indivisión, y realizan una “repartición amigable informal o de hecho”, es decir, que se reparten entre sí, la propiedad dejada por el decujus, sin agotar el procedimiento establecido por la Ley 108-05, dicho de otro modo, sin registrar el acuerdo, sin hacer una determinación de herederos, y tampoco pagar los impuestos correspondientes que exige la ley, y obviamente sin hacer la transferencia de tales derechos a sus nombres, los cuales siguen registrados a favor del de cujus, arrastrando así el problema por varias generaciones.

Una vez realizada la partición sucesoral de hecho, estos se dividen entre sí los terrenos de acuerdo a la porción que creen le corresponde a cada uno, muchas veces ya sea por ignorancia o porque entienden que si la familia no es conflictiva, no es necesario acudir a la justicia, ni mucho menos contactar los servicios de un abogado para que le lleve a cabo el procedimiento, por lo que generalmente, no cuentan con una certificación que evidencie el status actual de la propiedad ni mucho menos, el conocimiento sobre la cantidad real de terrenos que en verdad a ellos le corresponde, ni el modo de adquirir dicho inmueble.

Estas consecuencias, negativas por demás, impactan a los terceros que hayan pactado la adquisición de estos terrenos con los sucesores, pues, si a caso los mismos, algún día decidieran realizar la determinación de herederos, quienes le hayan comprado, tendrán, si es que se enteran, que intervenir en el proceso de determinación de herederos para que se le reconozcan los derechos o bienes específicos que le compraron y así lograr con esto, la inclusión en el lote de los derechos que les corresponden al o a los herederos que le vendieron, por lo que

pueden presentarse varias situaciones como son: que otras personas le compraron al mismo sucesor el mismo inmueble; o que ese sucesor vendió más de lo que le correspondía y a la determinación concurren varios compradores reclamando el mismo inmueble, pero, peor aún, tampoco sabe si el de cujus dejó deudas que superan el valor real de los bienes inmuebles dejados por este, por lo que a también concurren varios acreedores y por la gran cantidad adeudada a estos acreedores, los herederos se ven en la obligación de renunciar a la herencia, lo cual deja en un escenario incierto la inversión de los compradores.

No hay dudas de que la particiones sucesorias de hecho, genera inconvenientes que a medida que pasa el tiempo son más difíciles de resolver, sobre todo, cuando pasado varios años, y habiendo muerto los sucesores originarios y varias generaciones más de sus continuadores jurídicos, lo que complica aún más la situación, ya que se dificulta hacer la determinación de herederos, y por ende, el deslinde, obligándolos a permanecer en estado de indivisión.

Los objetivos específicos de esta investigación son:

1. Verificar la situación actual de las particiones sucesorias de Hecho, en el Municipio de Moca, provincia Espailat, en el período 2012-2013.
2. Determinar quiénes son los más perjudicados con las particiones sucesorias de Hecho, en el Municipio de Moca, provincia Espailat, en el período 2012-2013.
3. Verificar los inconvenientes que se generan con las particiones sucesorias de Hecho, en el Municipio de Moca, provincia Espailat, período 2012-2013.
4. Identificar las principales situaciones que se presentan con las particiones sucesorias de Hecho, en el Municipio de Moca, provincia Espailat, el período 2012-2013.
5. Verificar los efectos que le generan al comprador los terrenos objeto de las particiones sucesorias de Hecho, en el Municipio de Moca, provincia Espailat.

La investigación se realizó en la en el Municipio de Moca, Provincia Espaillat, la cual se encuentra ubicada en la región Nor-Central del país y limita al Norte, con el océano Atlántico; al Sur, con la provincia de la Vega; al Este con la Provincia de Salcedo; al Oeste, con las provincias de Santiago y Puerto Plata. La Cordillera Septentrional atraviesa por el centro de la Provincia. Los ríos son cortos, entre ellos, se tiene Yásica, que hace frontera con Puerto Plata; Licey, que atraviesa la Provincia por el Sur; y Veragua, Bacuí, Moca, entre otros. Su extensión superficial total es de ochocientos treinta y ocho punto sesenta y dos kilómetros cuadrados (838.62 Km²).

En el marco teórico se enfoca todo lo concerniente a las particiones sucesorias de Hecho. Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (2001 p. 146) El vocablo “partición” Se trata de un término que precede del vocablo latino partitio, que se Refiere a “la división o al repartimiento de algo”.

Respecto a su definición, Capitán, H. (1930, p. 414)., define la partición misma, como la “operación por la cual los propietarios de un bien determinado o de un patrimonio ponen fin a la indivisión, sustituyendo en favor de cada uno la parte que tenía sobre la totalidad del bien o patrimonio, por una parte distinta de aquélla.

Para el connotado jurista, Ciprián, R. (2007, p. 298), “la partición es la acción amigable o Judicial, de naturaleza privada, por medio de la cual los copropietarios de un bien o patrimonio deciden, a instancia de uno o más de ellos, poner fin al estado de indivisión que los une”. Ley de Registro Inmobiliario o Ley 108, 2005, define lo que es el procedimiento de Partición de inmuebles registrados en la forma siguiente: “Es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o coparticipes de un inmueble registrado”. En ese mismo orden se refiere Cedeño, V. (2008, p. 232), quien corrobora con la definición de la Ley de Registro Inmobiliario o Ley 108, 2005, cuando sostiene que la Partición “es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o coparticipes de un inmueble registrado”.

Etimológicamente, la palabra sucesión proviene del latín *succedere*, es decir, la acción que tiene una persona o cosa de entrar en el lugar o en el puesto de otra. El derecho sucesorio dominicano, como casi todo el sistema jurídico que tenemos, es de origen francés, el cual se remonta a la era del Código Napoleónico. Antes de esa monumental obra de derecho común, las características jurídicas de la sucesión, estaban marcadas, por un lado, por el derecho escrito, el cual reinaba en varias regiones de Francia; y por el otro lado, por el derecho consuetudinario, que se manifestaba igualmente en otras regiones.

Según Capitant (1930, p. 29) “La sucesión es la transmisión a una o más personas vivas del patrimonio dejado por otra fallecida”. Dicha figura se encuentra establecida en el libro Tercero, Título 1 del Código Civil Dominicano. No obstante, otros doctrinarios consideran que la palabra sucesión es rica en significación, manifestando su riqueza tanto en el lenguaje corriente como en el lenguaje jurídico.

La figura de “la sucesión”, se caracteriza por ser una institución jurídica que surte sus efectos por causa de muerte. Para que se abra la sucesión es necesario que se produzca el fallecimiento de una persona, llamada el *de cuius*. Como bien lo afirma el Código Civil Dominicano en su artículo 718: “*Las sucesiones se abren por la muerte de aquel de quien se derivan*”.

Por lo que se entiende, que nadie puede pretender o ejercer derechos hereditarios sobre el patrimonio de una persona viva, en vista de que ya no solo sería ilegal, sino que se consideraría inmoral. Ilegal, porque la misma ley lo establece; e inmoral, porque nadie debe querer hacerse propietario o poseedor de un bien que no es suyo, en vista de que en dado caso, sería desearle la muerte a su sucesor para poder disfrutar de los beneficios que le puede ofrecer una sucesión. Por ende, lo correcto sería que dichos derechos se empezaran a ejercer al momento de la muerte del causante, como bien el legislador lo dispone en el artículo anteriormente señalado.

Para Pérez Méndez, A. (1989) existen tres formas de suceder: La primera de ellas, es por disposición de la ley, es decir, que la ley regula la transmisión del patrimonio independientemente de todo acto voluntario. La segunda forma es mediante efecto de un acto jurídico realizado por el de cujus en Vida, en tal caso nos encontraríamos frente a una sucesión testamentaria. La tercera forma, es mediante la transmisión del patrimonio en cumplimiento de un contrato mediante el cual el causante instituye un heredero.

Existen dos tipos de particiones, una amigable y otra judicial. La Partición amigable “supone que los herederos se ponen de acuerdo para liquidar, como les convenga la indivisión”. Este tipo de Partición no es litigiosa, por lo que se ejecuta por vía administrativa. Tampoco se requiere ninguna forma especial para este tipo de partición; De otro lado, la Partición Judicial supone “la intervención judicial en formas rigurosamente determinadas por la ley”. Cuando sea una Partición contradictoria o litigiosa, el Tribunal “debe actuar de acuerdo al procedimiento establecido en la litis sobre derechos registrados”. Esto se procede por ante el Tribunal de Jurisdicción Original.

Vale aclarar que el procedimiento de partición puede empezar de manera amigable, sin embargo, en el curso de la misma se puede tornar litigiosa, tal y como ha sido consagrado por los artículos 55 párrafo, de la Ley 108-05, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 y 145 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y 172 del Reglamento de Mensuras Catastrales y por el párrafo IV del artículo 110 del Reglamento General de Registro de Títulos.

Por esta razón, cuando la Jurisdicción Inmobiliaria conozca de una partición que se torne litigiosa, la deberá conocer de manera controvertida, es decir, siguiendo para ello, el procedimiento instituido para la litis sobre derechos registrados, instituido en la Ley de Registro Inmobiliario y en el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original.

En esta investigación tiene un diseño no experimental, descriptivo, bajo un enfoque cuantitativo, debido a que los objetivos que se estudiaron para establecer sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, realizando una sola medición de las mismas. Esta investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo, descartándose los aspectos experimentales, ya que la misma no requiere de la utilización de laboratorio para analizar los datos obtenidos. El método utilizado es el método deductivo, porque se partió de un marco de elementos generales para llegar a conclusiones particulares.

Para los efectos de esta investigación, fue utilizada la técnica de la encuesta, proceso de recolectar información directamente de la realidad, a través de un cuestionario.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según los resultados de la investigación, actualmente la mayoría de particiones sucesorales que se realizan en el Municipio de Moca, provincia Españat, son de hecho, es decir sin seguir los procedimientos legales. Dicha afirmación se confirma con lo planteado por el 73% de los abogados, los cuales aseguran haber realizado documentos casos de particiones sucesorales de Hecho de terrenos registrados, en el período 2012-2013; y el 27% expresa que no. Al preguntarles a los propios abogados sobre cuales documentos han realizado en este sentido, la mayoría refieren que han realizado actos de ventas.

Los Moradores encuestados en este sentido refuerzan lo anterior, ya que el 64% habitan en terrenos en los cuales se realizó la partición sin utilizar las vías legales, mientras que sólo en el 36% de los casos si se realizó legalmente. Lo que da a entender el alto el porcentaje de particiones sucesorales de Hecho en el Municipio de Moca provincia Españat.

Al preguntarle a los abogados acerca de su apreciación sobre el porcentaje de particiones que se realizan sin utilizar las vías legales en el Municipio de Moca provincia Españat, el 39% piensan que el setenta y cinco por ciento (75%) de las particiones sucesorales de terrenos registrados en dicho municipio, se han realizado de Hecho, 32% dice que han sido el 50%, 16% dice que 25% y 13%

dice que el 90%. Así mismo, el 46% de los abogados piensan que el 75% de las particiones sucesorales de terrenos registrados actualmente se encuentran sin regulación legal, 38% dice el 50% y 16% dice que 25%.

El Juez por su lado expresa que la situación que se creada con las sucesiones sucesorales de hecho es tan compleja, que mantenerla prolongada en el tiempo provoca prácticamente la imposibilidad de la resolución jurídica del problema, poniendo a los herederos en la mayoría de los casos en imposibilidad de solventar los gastos económicos que esto conllevaría, que muchas veces superan el valor de la propiedad en cuestión.

Según los resultados de la investigación, es evidente que tanto los compradores como el Estado Dominicano son perjudicados con las particiones sucesorales de Hecho, así lo expresa el 48% de los abogados expresan encuestados, 21% dice que son los compradores de los terrenos, 13% que es el Estado, y otro 13% expresa que son los herederos los perjudicados.

En este sentido, el Juez considera que la afectación principal para los herederos que traen consigo este tipo de particiones, es que su inmueble por el estado jurídico en que se encuentra no puede acceder al mercado, ni para ventas, ni para préstamo, ni bajo ninguna condición legal.

Los autores de la investigación coinciden con el planteamiento de que tanto los compradores y herederos, como el Estado son los más perjudicados, ya que cuando se realiza la partición sin seguir los procedimientos legales, trae consigo perjuicios para herederos y compradores que se ven imposibilitados de acceder a créditos, vender legalmente los terrenos, hacer negocios por la vía legal y transferir los terrenos a su nombre. Pero también el Estado Dominicano sale perjudicado, ya que deja de cobrar las cargas impositivas establecidas para cada proceso legal de partición.

Según la opinión de los abogados y de los moradores encuestados se dan varios inconvenientes con las particiones sucesorales de Hecho de terrenos registrados.

En este sentido el 46% de los abogados señalaron que se dan como inconvenientes: problemas para deslindar, dificultad para que las personas que compran puedan transferir el derecho de propiedad a su nombre, imposibilidad para la venta de dicha propiedad, no pueden acceder a créditos y litis entre herederos.

Por su lado, los propietarios de terrenos en un 63% consideran que la dificultad para transferir el derecho de propiedad a su nombre es el principal inconveniente que se le ha presentado por el estado actual que presenta su terreno, 19% dice que es devaluación del terreno por la falta de título y otro 19% dice que es la imposibilidad para regular el status del inmueble.

El Juez considera que respecto a los inconvenientes que se presentan para el Tribunal de Jurisdicción Original cuando conoce de una litis sobre derechos registrados producto de una partición sucesoria de Hecho, generalmente estas particiones de hecho producen sucesivas transferencias, lo cual hace más difícil la situación creada, otro de los inconvenientes es que en la mayoría de los casos no están cubiertos los impuestos fiscales requeridos, los cuales deberían entonces ser cubiertos por la parte interesada.

En este sentido, según el 49% de los abogados, se presentan varias situaciones producto de las particiones sucesorales, entre las que citaron: procesos costosos, dificultades en los procesos, falta de asesoría legal, evasión de impuestos, desconocimiento jurídico, actuaciones de mala fe entre los mismos herederos y falta de interés. Mientras que 19% expresa que es por los procesos costosos, otro 19% dicen que es por falta de asesoría legal y 13% por actuaciones de mala fe entre los mismos herederos.

Por su lado los Moradores encuestados afirman que a ellos se les han presentado algunas situaciones por el estado en que se encuentran los terrenos, expresando el 63% que la imposibilidad de transferir el inmueble a nombre de un tercero es la principal dificultad que se le han presentado por la situación actual de su terreno, mientras que el 38% expresa que ha sido la negación de préstamos en instituciones financieras por carencia de título.

Para el Juez, con estas particiones el tribunal se ve afectado en su rendimiento, ya que en la mayoría de los casos que se invoca este procedimiento, en este tipo de situación el expediente debe ser paralizado por falta de documentos probatorios, dándose en ocasiones la particularidad de que la persona ni siquiera sabe la porción de terreno que le corresponde dentro de la porción a partir. Otro inconveniente es que al ir pasando los terrenos de sucesión en sucesión, la cantidad de sucesores se eleva, mientras que disminuye la cantidad a heredar por cada sucesor.

Según los resultados de la investigación, el 32% de los abogados expresa que la dificultad para transferir esos derechos a su nombre es el principal efecto que generan al comprador de los terrenos las particiones sucesorales de Hecho de terrenos registrados, 19% dice que es la incapacidad de hipotecar, 16% la incapacidad para reclamar sus derechos por vía legal, 14% dice que no pueden acceder a créditos bancarios con el terreno como garantía, 13% incapacidad de probar derechos sobre la propiedad y 6% dice que es incapacidad para vender legalmente.

Asimismo el 56% de los moradores encuestados expresa que la dificultad para deslindar el terreno es el principal efecto que trae consigo para el comprador la posesión de terrenos en los cuales se ha ejecutado una partición sin seguir los procedimientos legales, 25% dice que no pueden acceder a créditos bancarios con el terreno como garantía, 13% la incapacidad para reclamar sus derechos por vía legal y 6% la incapacidad de hipotecar.

CONCLUSIONES

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

Con relación al objetivo específico no. 1. **Verificar la situación actual de las particiones sucesorales de Hecho, en el Municipio de Moca, Provincia Espailat en el período 2012-2013**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, actualmente la mayoría de particiones sucesorales que se realizan en el Municipio de Moca, provincia Espailat, son de hecho, es decir sin seguir los procedimientos legales. Dicha afirmación se confirma con lo planteado por el 73% de los abogados, los cuales aseguran haber realizado documentos relacionados con casos de particiones sucesorales de Hecho de terrenos registrados, en el período 2012-2013; y el 27% expresa que no. Al preguntarles a los propios abogados sobre cuales documentos han realizado en este sentido, la mayoría refieren que han realizado actos de ventas.

Los Moradores encuestados en este sentido refuerzan lo anterior, ya que el 64% habitan en terrenos en los cuales se realizó la partición sin utilizar las vías legales, mientras que sólo en el 36% de los casos si se realizó legalmente. Lo que da a entender el alto porcentaje de particiones sucesorales de Hecho en el Municipio de Moca provincia Espailat.

Al preguntarle a los abogados acerca de su apreciación sobre el porcentaje de particiones que se realizan sin utilizar las vías legales en el Municipio de Moca provincia Espailat, el 39% piensan que el setenta y cinco por ciento (75%) de las particiones sucesorales de terrenos registrados en dicho municipio, se han realizado de Hecho, 32% dice que han sido el 50%, 16% dice que 25% y 13% dice que el 90%. Así mismo, el 46% de los abogados piensan que el 75% de las particiones sucesorales de terrenos registrados actualmente se encuentran sin regulación legal, 38% dice el 50% y 16% dice que 25%.

El Juez por su lado expresa que la situación que se crea con las particiones de hecho es tan compleja, que mantenerla prolongada en el tiempo provoca prácticamente la imposibilidad de la resolución jurídica del problema, poniendo a

los herederos en la mayoría de los casos en imposibilidad de solventar los gastos económicos que esto conllevaría, que muchas veces superan el valor de la propiedad en cuestión.

Con relación al objetivo específico no. 2. **Determinar quiénes son los más perjudicados con las particiones sucesorales de Hecho, en el Municipio de Moca, provincia Espaillat, en el período 2012-2013**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, es evidente que tanto los compradores como el Estado Dominicano son perjudicados con las particiones sucesorales de Hecho, así lo expresa el 48% de los abogados encuestados, 21% dice que son los compradores de los terrenos, 13% que es el Estado, y otro 13% expresa que son los herederos los perjudicados.

En este sentido, el Juez considera que la afectación principal para los herederos que traen consigo este tipo de particiones, es que su inmueble por el estado jurídico en que se encuentra no puede acceder al mercado, ni para ventas, ni para préstamo, ni bajo ninguna condición legal.

Los autores de la investigación coinciden con el planteamiento de que tanto los compradores y herederos, como el Estado son los más perjudicados, ya que cuando se realiza la partición sin seguir los procedimientos legales, trae consigo perjuicios para herederos y compradores que se ven imposibilitados de acceder a créditos, vender legalmente los terrenos, hacer negocios por la vía legal y transferir los terrenos a su nombre. Pero también el Estado Dominicano sale perjudicado, ya que deja de cobrar las cargas impositivas establecidas para cada proceso legal de partición.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Verificar los inconvenientes que se generan con las particiones sucesorales de Hecho, en el Municipio de Moca, Provincia Espaillat en el período 2012-2013**, se concluye lo siguiente:

Según la opinión de los abogados y de los moradores encuestados se dan varios inconvenientes con las particiones sucesorales de Hecho de terrenos registrados.

En este sentido el 46% de los abogados señalaron que se dan como inconvenientes: problemas para deslindar, dificultad para que las personas que compran puedan transferir el derecho de propiedad a su nombre, imposibilidad para la venta de dicha propiedad, no pueden acceder a créditos y litis entre herederos.

Por su lado, los propietarios de terrenos en un 63% consideran que la dificultad para transferir el derecho de propiedad a su nombre es el principal inconveniente que se le ha presentado por el estado actual de su terreno, 19% dice que es devaluación del terreno por la falta de título y otro 19% dice que es la imposibilidad para regular el status del inmueble.

El Juez considera que respecto a los inconvenientes que se presentan para el Tribunal de Jurisdicción Original cuando conoce de una litis sobre derechos registrados producto de una partición sucesoria de Hecho, lo que generalmente sucede es que estas particiones de hecho producen sucesivas transferencias, lo cual hace más difícil la situación creada; otro de los inconvenientes es que en la mayoría de los casos, no están cubiertos los impuestos fiscales requeridos, los cuales deberán entonces ser cubiertos por la parte interesada.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Identificar las principales situaciones que se presentan con las particiones sucesorales de Hecho, en la provincia Espailat en el período 2012-2013**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, según el 49% de los abogados, se presentan varias situaciones producto de las particiones sucesorales, entre las que citaron: procesos costosos, dificultades en los procesos, falta de asesoría legal, evasión de impuestos, desconocimiento jurídico, actuaciones de mala fe entre los mismos herederos y falta de interés. Mientras que 19% expresa que es por los procesos costosos; otro 19% dicen que es por falta de asesoría legal y 13% por actuaciones de mala fe entre los mismos herederos.

Por su lado los Moradores encuestados afirman que a ellos se les han presentado algunas situaciones por el estado en que se encuentran los terrenos, expresando el 63% que la imposibilidad de transferir el inmueble a nombre de un

tercero es la principal dificultad que se le han presentado por la situación actual de su terreno, mientras que el 38% expresa que ha sido la negación de préstamos en instituciones financieras por carencia de título.

Para el Juez, con estas particiones el tribunal se ve afectado en su rendimiento, ya que en la mayoría de los casos que se invoca este procedimiento, en este tipo de situación el expediente debe ser paralizado por falta de documentos probatorios, dándose en ocasiones la particularidad de que la persona ni siquiera sabe la porción de terreno que le corresponde dentro de la porción a partir. Otro inconveniente es que al ir pasando los terrenos de sucesión en sucesión, la cantidad de sucesores se eleva, mientras que disminuye la cantidad a heredar por cada sucesor.

Con relación al objetivo específico no. 5: **Verificar los efectos que le generan al comprador los terrenos objeto de las particiones sucesorales de Hecho, en el Municipio de Moca, Provincia Espaillat**, se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, el 32% de los abogados expresa que la dificultad para transferir esos derechos a su nombre es el principal efecto le generan al comprador de los terrenos las particiones sucesorales de Hecho de terrenos registrados, 19% dice que es la incapacidad de hipotecar, 16% la incapacidad para reclamar sus derechos por vía legal, 14% dice que no pueden acceder a créditos bancarios con el terreno como garantía, 13% incapacidad de probar derechos sobre la propiedad y 6% dice que es incapacidad para vender legalmente.

Asimismo el 56% de los moradores encuestados expresa que la dificultad para deslindar el terreno es el principal efecto que trae consigo para el comprador la posesión de terrenos en los cuales se ha ejecutado una partición sin seguir los procedimientos legales, 25% dice que no pueden acceder a créditos bancarios con el terreno como garantía, 13% la incapacidad para reclamar sus derechos por vía legal y 6% la incapacidad de hipotecar.

Con relación al objetivo general: **factores que inciden en las particiones sucesorales de hecho y sus consecuencias jurídicas en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en el Municipio de Moca, Provincia Espaillat en el periodo 2012-2013**, se concluye lo siguiente:

Los datos arrojados por la investigación indican que se han dado varios factores que inciden en las particiones sucesorales de Hecho que se han llevado a cabo en el Municipio de Moca, provincia Espaillat, durante el período 2012-2013, entre los que se encuentran: procesos costosos, falta de asesoría legal, desconocimiento jurídico, dificultades en los procesos, evasión de impuestos, actuaciones de mala fe entre los mismos herederos y falta de interés. Los factores antes mencionados están causando que cerca del setenta y cinco por ciento (75%) de las particiones sucesorales de terrenos registrados en dicho municipio, se realicen de Hecho.

Se ha determinado además que con estas particiones el tribunal se ve afectado en su rendimiento, debido a que cuándo hay litis sobre derechos registrados el expediente debe ser paralizado por falta de documentos probatorios. Otro inconveniente es que al ir pasando los terrenos de sucesión en sucesión, la cantidad de sucesores se eleva, mientras que disminuye la cantidad a heredar por cada sucesor.

Mediante la investigación se ha determinado además, que producto de la situación antes planteada, tanto los compradores y herederos, como el Estado resultan perjudicados, ya que los primeros se ven imposibilitados de acceder a créditos, vender legalmente los terrenos, hacer negocios por la vía legal y transferir los terrenos a su nombre. Asimismo el Estado Dominicano deja de percibir las recaudaciones producto de las cargas impositivas establecidas para cada proceso legal de partición. Finalmente, se puede decir que se han alcanzado los objetivos planteados en la presente investigación, ya que se ha analizado la problemática planteada y se han verificado las serias situaciones que actualmente están dando traste a que la mayoría de las particiones se hagan de hecho en el Municipio de Moca, provincia Espaillat, generando dificultades que deben ser corregidas para una mejor organización del sistema inmobiliario, y así asegurar el sano desenvolvimiento jurídico en materia de particiones sucesorales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bernal, C. (2006). *Métodos y Técnicas de Investigación*. (2da edición). México, Distrito Federal: McGraw Hill Editores.
- Calamandrei, P. (1997). *Derecho Procesal Civil*. México, Distrito Federal: Editorial Mexicana.
- Capitán H. (1930). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Despalma.
- Carnelutti, F. (1999), *Derecho Procesal Civil y Penal*, México: Editora Oxford University Press México S. A.
- Cedeño, V. (2000) *La responsabilidad civil contractual en el derecho francés y derecho dominicano*. Santo Domingo: Centenario.
- Ciprián, R. (2007). *Tratado de Derecho Inmobiliario: Bases Constitucionales y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos*. Adaptada a la Ley 108-05. (2da. Edición), Volumen II. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega.
- Couturte, E. (2002). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Argentina: Editora Euros-Bueno.
- Diccionario de la Real Academia Española (2001). Madrid, España: Editora Espasa Calpe.
- Fernández Peralta, R. (2007). **Efectos de la partición de bienes**. Santiago de los Caballeros: Universidad Autónoma de Santo Domingo.

Gómez, O. (1975). Derecho Procesal Civil, Volumen I. Madrid, España.

Hernández Sampieri, R. (2006). Metodología de la Investigación. (3ra. edición).
México: Editora Alejandra Martínez Ávila.

Hernández, F. (2002). Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales.
Ediciones UAPA. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Búho.

Jaime Julia, J. (1985). Notas para la historia de Moca primer centenario de la
provincia Espaillat. Santo Domingo: Editora Universitaria UASD

Josserand, L. (1973), Derecho Civil Tomo III- Volumen II, Buenos Aires: Ediciones
Jurídicas Europa-América Bosch y Cia.

Mazeaud, H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. (1950), Lesions de Derecho Civil, parte IV,
vol. II. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América.

Mazeaud, H. Mazeaud, L. Mazeaud, J. (1950), Lesions de Derecho Civil, parte I,
vol. IV. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América.

Mazeud, H. (1970), Lecciones de Derecho Civil Parte II- Volumen II, Buenos Aires:
Ediciones Jurídicas Europa-América.

Monción, S. (2011). La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la
Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia. Santo Domingo:
Omnimedia.

Moronta y Fernández, (2004),: La partición de derechos sucesorios y sus conflictos
ante la Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Santiago, durante el
período 2004-2005. Santiago de los Caballeros: UAPA.

Ospina, F. (1998), Régimen General de las Obligaciones Sexta edición, Bogotá: Editorial Temis.

Ossorio, M. (1963). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta.

Pellarez, E. (1986). Diccionario de Derecho Procesal Civil. México: Editorial Porrira S.A.

Pérez, A. (1989). Procedimiento Civil. Tomo I. (6ta edición). Santo Domingo: Editora Taller.

Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas Instituido por Resolución No. 517-2007, del 22 de Marzo de 2007, Modificado por Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007

República Dominicana (2010). Constitución de la República. Santo Domingo: Impresora Soto Castillo, S.A.

República Dominicana. Código Procesal Civil, Santo Domingo.

República Dominicana. Ley 834 de 1978.

República Dominicana. Reglamento de los Tribunales Superiores de tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.

República Dominicana. Ley 136-03 Código para el Sistema de protección y los derechos fundamentales de niños, niñas y adolescentes Resolución, Santo Domingo.

República Dominicana (2004). Código Civil de la República Dominicana

República Dominicana (2010), Constitución de la República, Santo Domingo.

República Dominicana (2005). Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario

González Tejeda (2005), Los Recursos en el Proceso Civil. (2da edición).
Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Santana, V. (2007). Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria.
Santo Domingo: Editora Corripio.

Somarriva Undurraga, (2004). Derecho civil. Parte preliminar y general. Chile:
Editorial Jurídica de Chile.

Subero, J. A. (2010), Tratado Práctico De Responsabilidad Civil Dominicana,
Santos Domingo: Corripio C. por A.

Tavares hijo, F. (2007). Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano. Volumen
III. Santo Domingo: Editora Centenario. S. A.

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