

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**LA PARTICIÓN DE BIENES ANTE LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA DE LA PROVINCIA DE SAMANÁ, A LA LUZ DE LA
LEY 108-05 SOBRE REGISTRO INMOBILIARIO DURANTE EL
PERÍODO ABRIL 2007- ABRIL 2008**

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

POR:

GENODIS M. GOMEZ ESCAÑO

CARLOS FLORENTINO

Santiago de los Caballeros
República Dominicana
Agosto, 2008

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	II
TABLA DE CONTENIDO	III
LISTA DE GRAFICO	IV
LISTA DE TABLA	V
COMPENDIO	VI
CAPÍTULO I	
INTRODUCCION	
1.1 Antecedentes	2
1.2 Planteamiento del problema, formulación del problema y sub problemas	4
1.3 Justificación e importancia	8
1.4 Objetivos de la investigación	9
1.5 Limitaciones	10
1.6 Delimitación	10
1.7 Aspectos Generales sobre Samaná	10
1.8 Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Samaná	13
CAPÍTULO II	
MARCO TEORICO	
2.1 Aspectos Generales sobre la partición de bienes	18
2.1.1 Conceptualización	18
2.1.2 Naturaleza	19
2.1.3 Caracteres De La Acción En Partición	20
2.2 Procedimiento para hacer la indivisión	21
2.2.1 Presentación de la demanda	23
2.2.2 Presentación de pruebas	24
2.2.3 Partición del activo	26
2.2.4 El Registro en la partición	26
2.2.5 Gastos en la partición	27
2.2.6 La Representación en Materia de Partición	28
2.2.7 La Prescripción en la Partición	28
2.3 Competencia del Tribunal de Jurisdicción Original	29
2.3.1 En cuanto a su alcance territorial	30
2.4 Tipos de partición	31
2.4.1 La partición amigable	31
2.4.2 La partición en Litis	32
2.4.3 En Partición por muerte	32
2.4.4 En Comunidad conyugal	33
2.5 Cumplimiento a la Ley 108-05	53
2.5.1 Solicitud y fijación de la audiencia	54
2.5.2 Obstáculos que se presentan en la partición de bienes	56
CAPÍTULO III	
MARCO METODOLÓGICO	

3.1 Operacionalización de las variables	58
3.2 Diseño metodológico	58
3.3 Tipo de investigación	59
3.4 Método de la investigación	59
3.5 Universo y muestra	60
3.6 Técnica e instrumento usados	60
3.7 Procedimiento de recolección de datos	61
3.8 Procedimiento de análisis de datos	61
3.9 Validez y confiabilidad	61
CAPÍTULO IV	
PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Resultados de los cuestionarios aplicados a los abogados litigantes en materia de tierra	64
4.2 Entrevista al Juez	81
4.3 Análisis a las sentencias	83
CAPÍTULO V	87
DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
CONCLUSIONES	97
RECOMENDACIONES	107
BIBLIOGRAFÍA	109
APÉNDICES	114

LISTA DE GRÁFICO

Gráfico No. 1 Edad	64
Gráfico No.2 Género	65
Gráfico No.3 Tiempo ejerciendo	66
Gráfico No.4 ¿Los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado deben presentar las pruebas para la partición?	68
Gráfico No.5 ¿Usted conoce el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado?	69
Gráfico No.6 ¿De donde se deducen los gastos de la partición?	70
Gráfico No.7 ¿Es competente este tribunal para realizar la partición cuando esta es amigable?	73
Gráfico No.8 ¿Este tribunal es competente cuando la partición tiene demanda por litis?	74
Gráfico No.9 ¿Es competente este tribunal para tomar decisiones en los casos contradictorios de la partición?	75
Gráfico No.10 ¿Se considera que este tribunal es competente para conocer casos de partición en operaciones de liquidación de patrimonios?	76
Gráfico No.11 ¿Se da cumplimiento en este tribunal a lo que establece la Ley 108-05 sobre Solicitud y fijación de la audiencia?	77
Gráfico No.12 ¿Se da cumplimiento a lo que establece la Ley 108-05 a las decisiones del tribunal competente?	78
Gráfico No.13 ¿Se da cumplimiento a lo que establece la Ley 108-05 en cuanto al Registro en la partición?	79

Tabla No. 1 Edad	64
Tabla No. 2 Género	65
Tabla No. 3 Tiempo ejerciendo	66
Tabla No. 4 ¿Cuál de esos procedimientos se cumple en la jurisdicción original de Samaná para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado?	67
Tabla No. 5 ¿Los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado deben presentar las pruebas para la partición?	68
Tabla No. 6 ¿Usted conoce el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado?	69
Tabla No. 7 ¿De donde se deducen los gastos de la partición?	70
Tabla No. 8 ¿Cuál es la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados?	71
Tabla No. 9 ¿En cuales de esos casos de partición este tribunal se considera competente para conocer los casos?	72
Tabla No. 10 ¿Es competente este tribunal para realizar la partición cuando esta es amigable?	73
Tabla No. 11 ¿Este tribunal es competente cuando la partición tiene demanda por litis?	74
Tabla No. 12 ¿Es competente este tribunal para tomar decisiones en los casos contradictorios de la partición?	75
Tabla No. 13 ¿Se considera que este tribunal es competente para conocer casos de partición en operaciones de liquidación de patrimonios?	76
Tabla No. 14 ¿Se da cumplimiento en este tribunal a lo que establece la Ley 108-05 sobre Solicitud y fijación de la audiencia?	77
Tabla No. 15	78

¿Se da cumplimiento a lo que establece la Ley 108-05 a las decisiones del tribunal competente?

Tabla No. 16

79

¿Se da cumplimiento a lo que establece la Ley 108-05 en cuanto al Registro en la partición?

Tabla No. 17

80

¿Se suelen presentar esas dificultades como obstáculos en la partición de bienes?

COMPENDIO

El tema de investigación trató sobre las causas que impidieron la partición de bienes ante la Jurisdicción Inmobiliaria de la provincia de Samaná, contenidos en los artículos 54 al 57 de de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario durante el período abril 2007- abril 2008.

Este tema se considera relevante porque trata sobre la partición de bienes ante la jurisdicción inmobiliaria. Además, porque se requiere de un mejor funcionamiento en cuanto a la partición de bienes ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, en relación al procedimiento para que los copropietarios de un bien o patrimonio indiviso, no se vean vulnerables ante las lagunas de dicha ley, o que por desconocimiento de los abogados varios procesos queden sin dársele una solución, ajustada a las expectativas de quienes ávidos de justicia y de una separación total o división de sus bienes, acuden a ésta mediante el apoderamiento de una demanda en partición.

El tema se justifica porque beneficia a los jueces, abogados, estudiantes, participantes de derechos y a la sociedad en general; ya que en este estudio se conocieron los aspectos que afectan a los inmuebles y a quienes les compete esta partición; de igual modo beneficia a los investigadores y a todos los que se interesen por el tema.

Los principales aportes de este estudio son enfoques teóricos que tratan el problema de estudio, para encontrar nuevas explicaciones que permitan corregir, modificar o complementar el conocimiento previo. La misma se justifica tomando en cuenta tres criterios, relacionados con el valor teórico, la motivación metodológica y la relevancia práctica.

En cuanto a la partición de bienes el Artículo 815 del Código Civil que fundamenta la indivisión y conforma un concepto general aplicable a cualquier masa común, susceptible de liquidación, dada una copropiedad y múltiples derechos.

La partición pone término a la titularidad común del derecho sobre los bienes indivisos, adjudicando a los copropietarios, bajo determinadas reglas, la propiedad individualizada de uno o algunos de dichos bienes.

En el ámbito netamente sucesorio, la partición es considerada la aplicación de bienes o valores determinados de los que figuran en el inventario o constituyen la herencia, hecha a cada uno de los partícipes en pago de su haber, según su respectivo título.

La partición se lleva a cabo sobre bienes pertenecientes a copropietarios. Se considera, en consecuencia, que se trata de bienes comunes a dos o más personas, de donde es importante conocer, qué es una comunidad legal de bienes?, cuál es su naturaleza jurídica?, cómo se forma?, ya que al tratarse en el tema objeto de esta investigación de bienes concernientes a terrenos y las causas que impiden la partición, que es la forma en cómo termina el estado de Indivisión de los bienes en comunidad.

El derecho de pedir la partición de los bienes comunes se incluye entre los derechos potestativos, que son aquellos que permiten a sus titulares, mediante un acto unilateral, cambiar la situación jurídica de otros sujetos, sin que estos últimos nada puedan hacer sino resignarse a sufrir el cambio. El acto que pone fin a la indivisión es la partición; si la misma es una indivisión sucesoria, puede ser ejercitada por todos aquellos que tengan vocación sucesoral a partir de la apertura de la misma sobre los bienes del decuyus desde la muerte hasta la partición.

En el contrato de matrimonio los esposos comunes en bienes son socios por partes iguales. Este principio sufre pocas excepciones, que tratamos a seguidas. Es pertinente recordar que para la existencia de la partición de la masa común era necesario, antes de la Ley 189-01, que la mujer aceptara o renunciara a la comunidad. Los gastos de partición, hechos en interés común de todos los coherederos, se deducirán de la herencia. Es frecuente preguntarse qué ocurre con las escrituras de los inmuebles, etc. que son objeto de adjudicación.

Conforme al Artículo 822 del Código Civil, todas las contestaciones de carácter litigioso que se susciten entre coparticipes o herederos, deberán ser resueltas por el Tribunal del Juzgado de Primera Instancia, en sus atribuciones civiles, del lugar de la apertura de la sucesión y homologar los actos bajo firma privada y la determinaciones de herederos, en situaciones amigables cuando los bienes son de carácter mobiliario o se trate de retiros de valores y/o manejos de títulos y acciones, en manos de terceros.

Cuando la jurisdicción civil ordinaria está apoderada de la demanda en partición de la universalidad de los bienes que figuran en el patrimonio de una sucesión determinada, dicha jurisdicción es competente para decidir todo lo relativo a ese patrimonio. Incluso para conocer de las impugnaciones que se hagan a las liberalidades testamentarias, aún cuando estas se refieran a bienes registrados catastralmente.

El Tribunal de Tierras es competente para conocer del estado, capacidad o filiación de las personas envueltas en una litis por ante dicho tribunal. La Partición amigable (en la que los herederos han acordado armoniosamente la división de los bienes comunes. La partición amigable está sujeta a acuerdos entre los coparticipes que le serán sometidos al Tribunal para fines de homologación.

De haber testamento, lo primero es conocer su contenido, el testamento es leído por el Notario a los familiares y la obtención de copias es vital a los fines de investigar su seriedad, para accionar si se ha excedido el testador, dada la porción disponible y pedir la reducción o la nulidad del mismo sobre todo cuando esta afectado de un vicio como el dolo, violencia, error etc. Si nadie alega su existencia demande y siga su procedimiento normal.

Es vital la fijación de sellos en los efectos mobiliarios fáciles de distraer y hay que realizar las oposiciones a las transferencias de los inmuebles y los vehículos, así como a la entrega de valores y/o efectivo en depósitos bancarios.

Toda partición supone la existencia de una previa existencia de bienes cuya propiedad es común entre varias personas. Consideraremos, pues, qué es, cuál es su naturaleza jurídica, cómo se forma y cómo se produce a su división. Naturaleza jurídica de la comunidad legal de bienes. Se procede a la partición de bienes que, previamente, han formado una comunidad.

La adquisición hecha durante el matrimonio a título de licitación u otro modo, de parte de un inmueble, del cual uno de los esposos era propietario, no forma ganancial, salva indemnización a la comunidad de la suma que haya dado para esta adquisición.

Cuando el esposo común en bienes adquiere partes indivisas de un inmueble propio, se produce lo que jurídicamente se denomina 'accesión': las partes antiguas sustraen a las partes nuevas, o se reúnen entre ambas, para atribuirle al esposo común en bienes un título definitivo, ajeno a la comunidad, excepto si la comunidad ha suministrado fondos para esa adquisición, en cuyo caso es necesario compensar a la comunidad.

La partición de la comunidad conyugal produce algunos efectos. Cuando la partición de bienes se ha ejecutado, los cónyuges, o los coparticipes entraran en posesión de la cuota-parte alícuota, que le corresponde con relación a sus derechos y es así que se le pone fin a la indivisión. En lo que respecta a la suerte del pasivo definitivo de la comunidad, se reparte igualmente entre los esposos o sus herederos, pero en el momento de la división pueden variar las reglas legales de la contribución a las deudas.

Cuando un matrimonio se disuelve, las propiedades de los cónyuges se repartirán entre ellos por medio de una partición de bienes. Dicha partición de bienes no será necesaria sin embargo, si los cónyuges únicamente poseen propiedades bajo régimen privativo y ninguno de los dos tiene pretensiones sobre el inmueble o los enseres del otro cónyuge.

La partición de los bienes comunitarios es una operación compleja que supone dos clases de operaciones: en primer lugar, es necesario proceder a la formación de la masa partible. En segundo lugar, luego de haberla formado, es necesario partirla y dar a cada copropietario lo que corresponda.

La partición trata de que ninguno de los patrimonios se enriquezca a costa del otro. Bajo el rigor de este principio se introdujo en el derecho consuetudinario la regla de que cuando un bien de uno de los esposos era vendido y no era reinvertido, el esposo tiene derecho a pedir la restitución del valor o precio de la cosa.

La Ley 108-05 en los artículos 54 al 57 establece aspectos generales sobre la partición. En ese sentido, la define como el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. El tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmueble ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será tribunal competente.

Toda partición involucra la totalidad del inmueble. Para los casos contradictorios de partición de derechos registrados indivisos, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado debe actuar de acuerdo al procedimiento establecido en la litis sobre derechos registrados.

En la audiencia de fondo las partes deben presentar sus conclusiones por escrito, pudiendo el juez conceder plazos a las partes, no mayores de quince días consecutivos a los fines de depósito de escritos ampliatorios. Las partes deben ser citadas para la audiencia mediante acto de alguacil conforme a lo que establece el Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al diseño de esta investigación, es no experimental bajo un enfoque cuantitativo, ya que se trabajará con datos estadísticos que son cuantificables debido a que la variable se estudiará estableciendo sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, realizando una sola medición de las mismas. La presente investigación es descriptiva porque permitirá identificar características del universo en investigación, formas de conducta, comportamientos concretos. Estos estudios describen hechos a partir de un modelo teórico.

Es bibliográfica o documental, debido a que las informaciones recopiladas se obtendrán a través de libros e Internet en donde los autores habrán recopilado toda la información necesaria de otros estudios realizados, para ampliar los conocimientos sobre el tema de la investigación y de campo porque se realizará en el lugar de los hechos, que es en Samaná. El método que se implementó fue el deductivo.

Este método consiste en un proceso en el que, partiendo del estudio de casos generales, se obtienen conclusiones específicas que explican los fenómenos estudiados. La población utilizada para obtener los resultados en esta investigación estará compuesta por 95 abogados y el Juez de Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras de Samaná.

Estos datos fueron certificados por la seccional de abogados de Samaná, en fecha 9 de julio del año 2008. De ese universo se tomaron 50 abogados de forma aleatoria. La técnica, consistió en la encuesta para los abogados y la entrevista al Juez de Samaná. La cantidad de preguntas contenidas en el cuestionario fueron 13, todas de preguntas cerradas de las cuales varias le permitirán al encuestado la opción de marcar más de una alternativa si éste lo consideraba necesario.

Para la recolección de estos datos, los investigadores procedieron de manera personal a aplicar los cuestionarios, previo aviso a los encuestados, quienes llenaron el instrumento para facilitar las informaciones requeridas, para luego proceder a analizarlas.

El proceso de analizar los datos consistió en recoger los cuestionarios, organizarlos y tabular los datos de cada una de las preguntas para luego ser analizados y representados a través de tablas y gráficos. De la investigación los datos de mayor relevancia indicaron que:

El 72% de los abogados litigantes encuestados cumple con la presentación de pruebas en la jurisdicción original de Samaná para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, sin embargo el 56% cumple con la presentación de la demanda.

El 100% de los abogados litigantes encuestados siempre presentan las pruebas para la partición de los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. En lo que a esto respecta los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado siempre deben presentar las pruebas para hacer posible la partición, debido a que si no son obtenidas y presentadas las pruebas en tiempo oportuno no sería posible realizar la partición ya que no se apreciaría el alcance y fundamento de la demanda en partición.

Para el 60% de los abogados litigantes encuestados conoce totalmente el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado y el 40% lo conoce parcialmente. Los datos arrojados en la investigación realizada establecen que la mayoría de los abogados encuestados conocen el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado; ahora bien otros pudieron afirmar que solo lo conocen parcialmente.

El 100% de los abogados litigantes encuestados deducen los gastos de la partición de la herencia. Esto es debido a que así está establecido en las leyes y quizás en algún caso excepcional podría existir algún otro tipo de convenio por acuerdo entre las partes.

El 56% de los abogados litigantes encuestados considera la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados, el 48% considera la partición amigable, mientras que el 16% lo considera en la partición en litis. Esto se deduce de que la ley 108-05, y sus disposiciones reglamentaria que la complementan, han dejado bien claro lo relativo a la competencia territorial para apoderar a cada tribunal de un caso de los que entran en su competencia, y por otra parte también ha tenido un gran auge lo concerniente a la partición amigable por su economía procesal que reviste.

Según el 56% de los abogados litigantes encuestados considera competente para conocer los casos en partición de los inmuebles, el 48% en la partición amigable, el 42% en la partición en litis y el 24% en caso contradictorios. Esto evidencia que el tribunal se considera competente en la partición de los inmuebles, sin embargo también suele conocer partición amigables, y particiones por litis, todo debido la gran amalgama de particiones de que es competente este tribunal.

Según el 72% de los abogados litigantes encuestados considera que siempre es competente este tribunal para realizar la partición cuando esta sea amigable, mientras que un 16% considera lo considera casi siempre. La investigación arroja, que el tribunal es competente cuando la partición tiene demanda por litis, tanto de manera total como de forma parcial. En el primer aspecto las informaciones son más coherentes con la disposición legal vigente, mientras que en el segundo aspecto se está más alejado de la realidad legal.

Ahora bien cabe destacar que un porcentaje más inferior siquiera conoce que el tribunal de jurisdicción original es competente para conocer demandas de partición. Se determinó, que el tribunal es competente para tomar decisiones en los casos contradictorios en la partición. Esto se debe a que se ha obtenido conocimiento a medida que se avanza en el conocimiento de nuestra legislación inmobiliaria actual.

Tal como lo arroja la investigación el tribunal es competente para conocer casos de partición en operaciones de liquidación de patrimonios, debido que además de lo establecido en textos legales dispersos también la ley 108-05, trae consigo la competencia dada al tribunal de la jurisdicción inmobiliaria para resolver tales conflictos, lo que han aprovechado los usuarios de esta materia en su conocimiento personal.

Al recopilar los datos de la investigación se ha podido determinar que se da cumplimiento en tribunal a lo que establece la Ley 108-05 sobre Solicitud y fijación de la audiencia, esto es debido las exigencias contenidas en la misma ley y en diversas resoluciones de la suprema corte de justicia, que requieren el cumplimiento de tales disposiciones y de lo cual tienen conocimiento los abogados, dejando establecido que lo que entienden que el cumplimiento es parcial se debe a la falta de conocimiento de la materia.

Se ha comprobado en la investigación realizada de que se da cumplimiento casi siempre a lo que establece la Ley 108-05, en las decisiones del tribunal, esto se debe a que las partes están en el deber de que una vez frente al tribunal competente deben de dar cumplimiento a las decisiones emanadas del tribunal. Las informaciones suministradas en el campo investigado, arrojan que se da cumplimiento totalmente a lo que establece la Ley 108-05 en cuanto al Registro en la partición, mientras que para otros tal situación se realiza parcialmente.

Según el 36% de los abogados litigantes suelen siempre y a veces presentar esas dificultades como obstáculos en la partición de bienes y el 28% suelen presentar casi siempre.

Respecto a las causas que impidieron la partición de bienes ante la Jurisdicción Inmobiliaria de la provincia de Samaná, contenidos en los artículos 54 al 57 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario durante el período abril 2007- abril 2008, se comprobó que se tornó litigioso por lo que no se pudieron conocer, debido a incidentes que surgieron en el transcurso de la partición por parte de los demandados.

En cuanto al procedimiento para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado durante el período abril 2007- abril 2008, expresó que: dicho procedimiento consistió en la presentación de expediente con los documentos correspondiente que pudieron determinar la realización de la partición, ya que se presentó el proyecto de sub división del inmueble, los certificados de títulos que la avalaron, la existencia de la certificación del estado actual del inmueble la cual fue expedida el registrador de títulos perteneciente al inmueble.

CONCLUSIONES

Dando respuesta a cada uno de los objetivos y tomando los resultados más relevantes se concluyó esta investigación:

En cuanto al **objetivo No. 1**: Identificar si se llevan a cabo los procedimientos para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado durante el período abril 2007- abril 2008, comprobó que:

Según los abogados litigantes encuestados afirmaron que se cumple con el procedimiento de la presentación de pruebas en la jurisdicción original de Samaná para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, además de cumplir con la presentación de la demanda.

Los datos evidencian que en la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná, para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, se cumple con el procedimiento lo relativo a la presentación de las pruebas; siguiéndole a este la presentación de la demanda.

Esto se debe a que los abogados han entendido que todo expediente desprovisto de prueba carece de fundamento legal y correría la suerte de que el mismo sea desestimado. Ahora bien la presentación de la demanda aunque un porcentaje inferior también ha adquirido relevancia debido a que ahora los tribunales inmobiliarios se apoderan de manera directa.

Así mismo los abogados litigantes encuestados siempre presentan las pruebas para la partición de los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. En lo que a esto respeta los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado siempre deben presentar las pruebas para hacer posible la partición, debido a que sí no son obtenidas y presentadas

las pruebas en tiempo oportuno no sería posible realizar la partición ya que no se apreciaría el alcance y fundamento de la demanda en partición.

Para una gran cantidad de los abogados litigantes encuestados conocen totalmente el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado.

Los datos arrojados en la investigación realizada establecen que la mayoría de los abogados encuestados conocen el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado; ahora bien otros pudieron afirmar que solo lo conocen parcialmente.

En cuanto al primer aspecto el alto porcentaje obtenido, es debido a la poca humildad que envuelve el ser humano a la cual no escapan los abogados en el sentido de no reconocer cuando se tiene deficiencia en ciertas ramas del saber, situación está que ha variado en el segundo aspecto ya que algunos abogados han venido creando conciencia de que vale mucho más la sinceridad que engañarse a sí mismo.

Los abogados litigantes encuestados, expresaron además que deducen los gastos de la partición de la herencia. Real y efectivamente todos los abogados encuestados han dejado sentado como cierto, que los gastos de la partición se deducen de la herencia misma, lo que también vale decir de la masa a partir.

En cuanto al Objetivo No. 2: Determinar las situaciones que se presentan en la Jurisdicción Original Samaná para conocer los casos de partición de inmuebles registrados contenidos en los artículos 54 al 57 de de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se pudo comprobar que:

En cuanto a las principales situaciones que se presentan en el estudio objeto de análisis, los investigadores llegaron a la conclusión de que un porcentaje considerable de los abogados litigantes encuestados consideran la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados, arrojando un porcentaje de un 48% considera la partición amigable, mientras que el 16% lo considera en la partición en litis.

En este caso, la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados, se ha determinado que es la competencia territorial y la partición amigable. Esto se deduce de que la ley 108-05, y sus disposiciones reglamentaria que la complementan, han dejado bien claro lo relativo a la competencia territorial para apoderar a cada tribunal de un caso de los que entran en su competencia, y por otra parte también ha tenido un gran auge lo concerniente a la partición amigable por su economía procesal que reviste.

Según una gran mayoría de los abogados litigantes encuestados considera competente a el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción inmobiliaria de la Provincia de Samaná, para conocer los casos en partición de los inmuebles, mientras que una cantidad inferior de abogados encuestados, como lo es el 48%, consideran que solo es competente en la partición amigable.

Según los abogados litigantes encuestados consideran que siempre es competente este tribunal para realizar la partición cuando esta sea amigable, mientras que otros consideran que casi siempre.

Es lógico admitir que el tribunal de jurisdicción original es competente para realizar la partición amigable; debido a que las partes son que motorizan la acción y son en consecuencia los dueños del proceso por lo que nada impiden que presenten la misma de forma amigable.

Los abogados litigantes encuestados consideran que este tribunal es competente totalmente y parcialmente cuando la partición tiene demanda por litis. La investigación arroja, que el tribunal es competente cuando la partición tiene demanda por litis, tanto de manera total como de forma parcial.

En el primer aspecto las informaciones son más coherentes con la disposición legal vigente, mientras que en el segundo aspecto se está más alejado de la realidad legal. Ahora bien cabe destacar que un porcentaje más inferior siquiera conoce que el tribunal de jurisdicción original es competente para conocer demandas de partición. Lo que se debe al desconocimiento total de la materia.

Además los abogados litigantes encuestados consideran que el tribunal es totalmente competente, para tomar decisiones en los casos contradictorios de la partición. Se determinó, que el tribunal es competente para tomar decisiones en los casos contradictorios en la partición.

Los abogados litigantes encuestados, señalaron y consideran que el Tribunal es competente parcialmente para conocer casos de partición en operaciones de liquidación de patrimonios.

Tal como lo arroja la investigación el tribunal es competente para conocer casos de partición en operaciones de liquidación de patrimonios, debido que además de lo establecido en textos legales dispersos también la ley 108-05, trae consigo la competencia dada al tribunal de la jurisdicción inmobiliaria para resolver tales conflictos, lo que han aprovechado los usuarios de esta materia en su conocimiento personal.

Las situaciones que se presentaron en el campo objeto de estudio, y que impidieron la demanda en partición conforme, se determinó en la investigación que fue la no presentación de las acta o acuerdo de partición, la falta de la certificación del registrador de títulos correspondiente al inmueble, ausencia del proyecto de partición, no presentación del certificado de título que pruebe la existencia del inmueble, también fue una causa que impidió la partición, la no existencia de la primera copia auténtica del acta de determinación de herederos, que prueba las calidades de estos.

Mientras que, los abogados litigantes encuestados afirman que se da cumplimiento totalmente a lo que establece la Ley 108-05 sobre solicitud y fijación de la audiencia, otros consideran que el cumplimiento se da parcialmente. Al recopilar los datos de la investigación se ha podido determinar que se da cumplimiento en el tribunal a lo que establece la Ley 108-05 al respecto;, esto es debido las exigencias contenidas en la misma ley y en diversas Resoluciones de la Suprema Corte de Justicia, que lo requieren.

También una parte considerable de abogados litigantes se da cumplimiento casi siempre a lo que establece la Ley 108-05 a las decisiones del tribunal competente. Se ha comprobado en la investigación realizada de que se da cumplimiento casi siempre a lo que establece la Ley 108-05, en las decisiones del tribunal, esto se debe a que las partes están en el deber de que una vez frente al tribunal competente deben de dar cumplimiento a las decisiones emanadas del tribunal.

Así mismo, un porcentaje superior de los abogados litigantes han dejado sentado en la encuesta realizada de que se da cumplimiento totalmente a lo que establece la Ley 108-05 en cuanto al Registro en la partición. Las informaciones suministradas en el campo investigado, arrojan que se da cumplimiento

totalmente a lo que establece la Ley 108-05 en cuanto al Registro en la partición, mientras que para otros tal situación se realiza parcialmente.

En cuanto al objetivo No. 3: Determinar el tipo de partición que se solicitó durante el período abril 2007- abril 2008 por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná.

Según la opinión del Juez de la Jurisdicción Original de Samaná, las particiones más frecuentes, fueron las partición entre coherederos (determinaciones de herederos) y posteriores transferencias, y que la menos frecuentes es la partición por divorcio, lo que coincide con los expedientes o sentencias analizadas, mientras que los abogados litigantes encuestados afirman que las demandas más frecuentes fueron las particiones amigables.

En cuanto al tipo de partición que se solicitó durante el período abril 2007- abril 2008 por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, expresó que el tipo de partición que prevaleció en ese período fue partición entre herederos y la que menos se presentó fue la partición de bienes entre esposos, de la cual el tribunal ha conocido hasta esa fecha dos solicitudes.

Así mismo, no tomaron un auge porcentual muy elevado las particiones relacionadas con divisiones entre esposos, las cuales conforme la investigación se determinó que el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná, a la fecha del estudio de la presente investigación solo había conocido dos casos.

Objetivo No. 4: Determinar las principales dificultades que se presentan en la Jurisdicción de Samaná que impiden que se conozca la demanda en partición.

Según los abogados litigantes suelen siempre presentar esas dificultades como obstáculos en la partición de bienes.

De la investigación realizada se ha extraído que siempre y en otros casos a veces se suelen presentar dificultades u obstáculos en la partición de bienes, lo que es debido en algunas ocasiones a la falta de conocimiento de la materia por los abogados usuarios y en algunas ocasiones a mal manejo del personal.

Las dificultades que enfrentaron los abogados en la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná, que es el lugar de objeto de estudio de la presente investigación, suelen presentarse dificultades que impiden la partición de bienes, entre ellas, el registro de las demandas y la no fijación de audiencias.

Al ser analizadas las sentencias, se pudo comprobar que las dificultades más relevantes que se presentaron y que impidieron la partición de bienes fue la presentación por parte del Demandado o Demandados de los medios de Inadmisibilidad, y otros incidentes procesales, que de una forma u otra fueron motivos más que suficientes para impedir la partición de bienes el lugar objeto de nuestro campo de Estudio.

Por otra parte, el Magistrado Juez, del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná, la falta de conocimientos de los abogados de la nueva normativa inmobiliaria, el no depósito del acuerdo de partición y la no presentación del Certificado de Título.

Objetivo No.5: Determinar si en la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná se le da cumplimiento a lo establecido en los artículos 54 al 57 de de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

En una entrevista que se hiciera al Magistrado Juez Presidente del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Inmobiliaria, se le cuestionó sobre algunos aspectos sobre la partición: Respecto a las causas que impidieron la partición de bienes ante la Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Samaná, contenidos en los artículos 54 al 57 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se comprobó que

se tornó litigioso por lo que no se pudieron conocer, debido a incidentes que surgieron en el transcurso de la partición por parte de los demandados.

En cuanto al procedimiento para hacer la división entre los copropietarios, el mismo consistió en la presentación de expediente con los documentos correspondiente que pudieron determinar la realización de la partición, ya que se presentó el proyecto de subdivisión del inmueble, los certificados de títulos que la avalaron, la existencia de la certificación del estado actual del inmueble la cual fue expedida el registrador de títulos perteneciente al inmueble.

En ese sentido afirmó que se le da cumplimiento a lo establecido en los artículos 54 al 57 de de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en ese sentido, las principales dificultades que se presentan en esta Jurisdicción se relacionan con la ausencia de una propuesta formal de partición de derechos, la no presentación del proyecto de subdivisión del inmueble, la falta en algunas ocasiones de los certificados de títulos que la avalen, la no existencia de la certificación del estado actual del inmueble la cual expide el registrador de títulos perteneciente al inmueble. Además, una falta menos frecuente es la de la copia certificada del acto de notoriedad que pruebe la calidad de los herederos.

En cuanto al objetivo general, Se determinó que las causas que impidieron la partición de bienes en la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná, durante el período de tiempo objeto de estudio, se destaca que estas fueron: La falta de acompañamiento de las actas constitutivas del acuerdo de partición. También lo es la falta de depósito adjunto al expediente de partición que habrá de regir la misma.

De igual modo, el desconocimiento de los abogados de esta nueva normativa, su disposición reglamentaria, específicamente la falta de preparación, ya sea por los diferentes medios o iniciativas, lo que trae consigo que muchas demanda sean declarada inadmisibles por los jueces.

Además los investigadores determinaron que se presentan otras dificultades en la Jurisdicción Inmobiliaria de Samaná, que imposibilitan sean conocidas las demandas en Partición de bienes, entre las que ocupan un lugar más relevantes conforme la opinión del Magistrado Juez entrevistado, las siguientes:

- a) Ausencia de propuesta formal de partición de derechos
- b) No presentación del proyecto de subdivisión del inmueble
- c) Falta de los certificados de títulos del inmueble que se pretende partir
- d) No existencia de la certificación del estado actual del inmueble, que debe expedir el Registrador de Títulos, perteneciente a la ubicación del inmueble
- e) La no existencia de la primera copia certificada del acto de Notoriedad que pruebe la calidad de los herederos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acevedo, C. (2000) **Libro Dorado sobre los rincones de mi país**, Santo Domingo, República Dominicana.
- Álvarez, A. (2001) **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, R.D. Editora Punto Mágico. 2001
- Asociación de Abogados de Santiago, Inc. (2000) **Seminario de Derecho Inmobiliario**. Santiago, R.D., 12 de noviembre del 2000
- Banreservas (2006) **Historia de los pueblos**. Efemérides del Banreservas. 2000. Provincia Samaná.
- Biaggi, J. (2002) **15 Años de Jurisprudencia Dominicana de Tierras, período 1988-2002**,
- Biaggi, J. (2003), **Suplemento Jurisprudencial en materias de tierra constitucional, Contencioso Administrativo y Judicial**, Impresora Soto Castillo, Santo Domingo, República Dominicana.
- Bonillas, J. (1974) **Legislación de Tierras Dominicana**. El Sistema Torren. Santo Domingo. 2ª. Edición.
- Cabanellas, G. (1998) **Diccionario Jurídico Elemental**. Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina.
- Calvo, E. (2002) **La Sucesión**.. Ediciones Libra. Caracas, Venezuela
- Cámara Héctor. (1997) **Enciclopedia Jurídica, de Derecho**. Tomo I Editora Nacional. Madrid.
- Capitant, H. (1997) **Vocabulario Jurídico**. Ediciones Dipalma. Buenos Aires, Argentina.
- Castillo, L. (2004) **Léxico Jurídico, Procesal Civil**. Segunda Edición. Editora Centenaria. Santo Domingo.
- Ciprián, R. (2000) **Tribunal de Tierras y Derechos Sucesorales**, Editora Centenario, Santo Domingo, República Dominicana.
- Ciprián, R. (2001) **Constitucionalidad y Derecho del Ciudadano**, Editora Centenario S. A., Santo Domingo.
- Ciprián, R. (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario, bases legales, Jurisprudencia, doctrina y procedimientos**. Editora Centenario.

Ciprián, R. (2007) **Derechos sucesorales y Jurisdicción Inmobiliaria**.
Editorial

Centenario, S.A. Santo Domingo.

Dale, Meter y Mclaughlin. (2002) Administración de tierras. University Collage,
United State American.

De la Rúa, F. (1994) **Diccionario** de Ciencias Jurídicas, Políticas y
Sociales, España.

De la Oliva, A. (1990) **Las Vías y Ejecutorias de los Recursos**. Ediciones
Prentice Hall Hispanoamericana, México

De Los Santos, Sánchez, & Yunén (2000) "**Santiago de los Caballeros**".
Colección Ciudades Iberoamericanas. Agencia de Cooperación Española

Díaz, A. (1999) **Procedimientos y Formularios sobre la Ley de Registro de
Tierras**. 2da. Edición. Ed. Impreso & Color, República Dominicana.

Diccionario jurídico Elemental. España, 1999

Diccionario Jurídico Espasa (2000)). Editora Espasa-Calpe, S.A. Madrid, España
Dominicana.

Gaceta Judicial del 29 de abril de (1999) Santo Domingo, R.D.

Gaceta Judicial. (2005) **El Nuevo Orden Inmobiliario**. Editora Judicial, S.A.
Santo Domingo, R.D.

Gaceta Jurídica Virtual. (2006) **La demanda em partición**: por muerte y
Divorcio. Santo Domingo, año 3, No. 25.

Gómez, F. (1992) **Los Recursos**. Ediciones Calpe, S.A., Madrid España.

González C. L. Almánzar. **Recopilación Jurisprudencial Integrada**. Editora
Alfa y Omega. Santo Domingo. 1983.

Gómez, W. (2003) **Derecho Inmobiliario Registral**. Editorial Caridad. Santo
Domingo, República Dominicana.

Guzmán, J. (2003) **El Registrador de Títulos en Perspectiva**. Ed. Centenario,
S. A. República Dominicana.

- Hernández, F. (2002) **Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales**. Ediciones UAPA, Santiago, República Dominicana.
- Hernández, G. (2004) **Trámites, guía de Procedimientos Administrativos y Judiciales**. Tomo I, Ediciones Soto, Santo Domingo.
- Josserand, L. (s/f) **Derecho Civil**, Tomo I, Vol. III. Ediciones Jurídicas. Europa-América. Editores Bosch y Cía.
- Luperón, J. (2001) **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**. Editora Corripio, Santo Domingo, República Dominicana.
- Martínez, I. (2003) **Los recursos**. Ediciones Puerto Alto, Madrid, España,
- Medrano, M. (1995) **Saneamiento Inmobiliario** en Santo Domingo. 2da. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D.
- Medrano, W. (1998) **Principales acciones ante el Tribunal de Tierras**. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Morel, J. **Responsabilidad Civil**.(1999) Editorial Tiempo. 2da. Edición. Santo Domingo, República Dominicana.
- Olasso, J. Ma. (2004) **Jurisprudencia de Tierras**. Ediciones Caribe,
Pina Vara, Manuel. (1936) **Manual de derecho procesal civil**. Madrid
- Osorio, M. (1957) **Diccionario De Ciencias Jurídicas**.
- Pérez. A., (2005) **Sucesiones y Liberalidades**, Sexta Edición Editora Amigo del Hogar, Santo Domingo, República Dominicana.
- Plan Estratégico de Santiago elaborado por el Ayuntamiento del Municipio de Santiago. 2003-20012
- Real Academia Española (2000) **Diccionario**.
- República Dominicana, Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y sus Reglamentos (2006).
- República Dominicana Ley No. 267-98 Sobre el Tribunal Superior de Tierras
- República Dominicana (2002) Boletín de la Suprema Corte de Justicia.
- República Dominicana, (1998) **Código Civil de la República Dominicana**, Editora Palma, República Dominicana.

- Reyes, W. (2001) **Partición Hereditaria**, editorial Mc Graw Hill, Colombia.
- Reyes, W. (2004) **El Legado**, editorial Mc Graw Hill, México
- Reyes, W. (2005) **Derecho Sucesoral**, editorial Mc Graw Hill, México
- Rivas, J. (1992) **Derecho de Sucesiones**. Común Tomo II 2da ed.: Editorial Dykinson. Colombia.
- Rodríguez, L. (2003) **Sucesiones**, (Comentarios Al Código Civil Ediciones Livrosca, Segunda Edición.
- Ruiz, M. **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana**. Ed. del Caribe, C. Por A. República Dominicana. 1952.
- Sánchez, H. & Cobas, M. (1989) .Apuntes de Derecho de Sucesiones: Editorial ENPES.
- Santana, V. (2002) **Derecho Procesal en Materia de Tierras**, tomo I. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Santana, V. (2000) **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**, Editora Búho, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Santana, V. (2007) **Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria**. Editorial Corripio, Santo Domingo, R.D.
- Sargués, N. (1992) **Compendio de Legislación complementaria**. Colombia. Ediciones Soto Castillo. 10ª. Edición.
- Sentencia No.4, del 6 de mayo de 1998, B. J. No. 1050, páginas 381 y 382.
- Subero, J. (1993) **El Procedimiento de Determinación de Herederos en la República Dominicana**, Editora Capeldom
- Subero, J. (1996) **Regímenes Sucesorios en la República Dominicana**. Editora Capeldom.
- Suprema Corte de Justicia, de fecha 19 de Mayo de 1999, B.J. No.1062, P. 754
- Suprema Corte de Justicia. (2007) República Dominicana. **Resolución No.517-2007**.
- Tavárez F. (1995) **Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano**, Volumen I, Octava edición. Editora Corripio. Santo Domingo, República

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