

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**DESLINDE: DIFICULTADES Y CONSECUENCIAS EN LA JURIDICION
INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE MACORIS,
DISTRITO JUDICIAL DUARTE, PERIODO 2010-2012.**

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

PRESENTADO POR:

VIOTIL LUNA

BERNARDINA ROSA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Agosto, del 2013

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS.	I
AGRADECIMIENTOS.	II
COMPENDIO	IV
INTRODUCCIÓN	V

Capítulo I: Introducción y Trasfondo

1.1. Antecedentes	1
1.2. Planteamiento del problema	2
1.3.Preguntas generadoras	03
1.4. Objetivo general y objetivos específicos	04
1.5. Justificación e importancia.....	05
1.6. Delimitación y limitaciones	06
1.7. Marco contextual.....	07

Capítulo II:Marco teorico

2.1. Saneamiento	15
2.2. Fundamentos del saneamiento inmobiliario.....	17
2.3.Base legal del saneamiento inmobiliario	17
2.4.El saneamiento inmobiliario en Francia	18
2.5.El saneamiento inmobiliario en la Republica Dominicana.....	18
2.6.Reglamento en el proceso de Saneamiento inmobiliario	20

2.7.Etapas de mensura en el proceso de saneamiento inmobiliario	22
2.8.Publicidad de la mensura para el saneamiento inmobiliario	23
2.9.El deslinde	26
2.10.Competencia del Tribunal de Juridiccion Original para la aprobacion de los trabajos de deslinde	26
2.11.Procedimiento para realizar un deslinde	29
2.12.Finalidad del deslinde	33
2.13.Deslinde sobre parcelas sencillas	34
2.14.Litis sobre derecho registrado	34
2.15.Función de la Direccion de Mensuras Catastrales en el Deslinde	35
2.16.La regularizacion parcelaria	35
2.17.Los levantamientos parcelarios	35
2.18.Sistema Torrens en Republica Dominicana	36
2.19. Trabajo de gabinete.....	36
2.20.Trabajo de campo	37

Capítulo III: Metodología

3.1. Tipo de investigación.....	39
3.2. Universo y muestra	39
3.3. Descripcion del instrumento de investigacion	41
3.4. Validacion y confiabilidad del instrumento	41
3.5. Procedimientos	41
3.6. Analisis estadisticos.....	42

Capítulo IV: Presentación de los resultados

Introducción	43
Presentación	43

Capítulo V: Analisis de los datos, conclusiones y recomendaciones

5.1. Analisis de los datos	55
5.2. Conclusiones	57
5.3. Recomendaciones	59
Referencias.....	60

Apendice.

Glosario.

COMPENDIO

En la última década se ha generado un problema social que preocupa la sociedad dominicana, que al momento de solicitar un préstamo hipotecario, y por la falta de conocimiento que tienen los propietarios de terrenos al momento de realizar el deslinde.

El estudio tuvo como tema Deslinde: Dificultades y Consecuencias en la Jurisdicción Inmobiliaria del Municipio de San Francisco De Macorís, Distrito Judicial Duarte, Periodo 2010-2012 y como objetivo principal se sostuvo Analizar las dificultades y consecuencias que originan el proceso de deslinde en virtud de la ley 108-05, por ante el Tribunal de Tierra de la Jurisdicción Original del Municipio de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial Duarte, periodo 2010-2012, y los específicos fueron: 1) Determinar las dificultades y consecuencias que originan el proceso de deslinde, por ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Municipio de San Francisco de Macorís del Distrito Judicial Duarte, periodo 2010-2012; 2) Identificar las etapas del proceso del Deslinde Inmobiliario según la ley 108-05, sus modificaciones y sus reglamentos; 3) Determinar los factores que Impiden la aplicación del Deslinde Inmobiliario por ante la Jurisdicción Original de Duarte en su ley 108-05; 4) Conocer el nivel de eficiencia del Tribunal de Jurisdicción Original de Duarte en relación al procedo de deslinde inmobiliario.

La metodología utilizada en el estudio fue basada sobre un diseño de investigación de carácter descriptivo y analítico. La investigación de campo se apoya en informaciones resultan de entrevistas, cuestionarios, encuestas, observaciones realizada en los tribunales de Jurisdicción original de manera, que podamos implementa el levantamiento de los datos correspondientes.

Las fuentes que compusieron las informaciones de la investigación fueron de carácter primario a través de respuestas directas obtenidas de los jueces y abogados que ejercen su profesión en el área de tierras del Tribunal de Jurisdicción Original de Duarte, San Francisco de Macorís por

medio de cuestionarios y entrevistas. También utilizamos fuentes secundarias plasmadas en textos que por medio de sus conceptos, facilitaron la realización de esta investigación.

La muestra seleccionada para llevar a cabo las encuestas y entrevistas, para lograr el desarrollo de la investigación fueron (02) jueces y (108) abogados del Tribunal de Jurisdicción Original de Duarte.

Luego de organizar y procesar los datos se conoció que las causas que proporcionaron el proceso de deslinde inmobiliario en la jurisdicción inmobiliaria del municipio de San Francisco de Macorís, el 100% los Jueces del Tribunal de tierras de la jurisdicción original, el director regional de mensura catastral, el registrador de título, los abogados, al igual que los agrimensores expresaron en un 100% que la causa fundamental que generó el proceso del deslinde inmobiliario es para obtener un préstamo luego de adquirir el título de propiedad definitivo.

Por otra parte se determino que el 100% de los jueces y abogados consideran que el Tribunal de Jurisdicción Original es apoderado para aplicar proceso de deslinde inmobiliario, de 1 a 3 veces por semana, lo que demuestra que tanto el Tribunal de Jurisdicción Original, de San Francisco de Macorís en el periodo 2010-2012.

Con relación a las veces que han sido apeladas las sentencias falladas por este tribunal a través de recursos de apelación periodo 2010-2012, relativo al Deslinde Inmobiliario, los resultados obtenidos de las preguntas aplicadas a los jueces al respecto contestaron que mayormente un 20% de las sentencias falladas son apeladas.

En cuanto a los abogados que se dedican a Litigar en los Tribunales de Jurisdicción Original del Municipio de San Francisco de Macorís, su respuesta fueron en un 70% para obtener un préstamo, un 20% contestaron que para adquirir un título definitivo de propiedad, así como un 10% de los mismo contestaron que para individualizar su terreno lo que comprueba que la mayoría de los pequeños propietarios de terrenos que aplican este proceso de deslinde es para obtener un

préstamo en el banco donde tienen que depositar su título de propiedad.

Luego de haber realizado y completado nuestro estudio de investigación sobre el deslinde inmobiliario conforme a la ley 108-05, su modificaciones y reglamentos por ante el Tribunal de Tierra de la Jurisdicción Original del Municipio de San Francisco de Macorís Distrito Judicial Duarte periodo 210-2012.

En el mismo se presento las siguientes conclusiones:

Se comprobó que las dificultades principales que origina el proceso de deslinde, por ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Municipio de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial Duarte, son la falta de asesoría y mucho tiempo de espera.

Por otra parte se evidencio que las consecuencias principales que origina el proceso de deslinde, por ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Municipio de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial Duarte, son el mejoramiento en la administración de los terrenos y litis inmobiliarias.

Se conoció que el deslinde conlleva tres etapas:

a) Etapa técnica. Es la que se realiza a través de un acto de levantamiento parcelario donde se ubica, determina e individualiza en terreno sobre el que consolida el derecho de propiedad. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de la operación por la Dirección Regional de Mensura Cártales territorialmente competente; b) Etapa Judicial: Aquí se dan las garantías, a través de un proceso, para que todas las titulares de constancia anotadas y los títulos de cargas y a gravámenes, puedan hacer los reclamos pertinentes y finaliza con la sentencia de aprobación del Deslinde; c) Etapa Registral: Consistente en el acto del registro los derechos recaen sobre la parcela y se acreditan la existencia del derecho finalización la expedición del certificado de título.

Se Comprobó que los principales factores que impiden a los propietarios de terrenos la aplicación del deslinde inmobiliario por ante la Jurisdicción Original de Duarte, son el desconocimiento de los procesos necesarios y no acuerdo entre los colindantes.

CONCLUSIOENES

Luego de haber realizado y completado nuestro estudio de investigación sobre el Deslinde Inmobiliario conforme a la ley 108-05, su modificaciones y reglamentos por ante el Tribunal de Tierra de la Jurisdicción Original del Municipio de San Francisco de Macorís Distrito Judicial Duarte periodo 210-2012.

En el mismo presentamos las siguientes conclusiones:

OBJETIVO No.1: Determinar las dificultades y consecuencias que originan el proceso de Deslinde, por ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Municipio de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial Duarte, periodo 2010-2012.

Mediante el estudio se comprobó que las dificultades principales que origina el proceso de Deslinde, por ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Municipio de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial Duarte, son la falta de asesoría y mucho tiempo de espera.

Que las consecuencias principales que origina el proceso de Deslinde, por ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Municipio de San Francisco de Macorís, Distrito Judicial Duarte, son el mejoramiento en la administración de los terrenos y Litis Inmobiliarias.

OBJETIVO No.2: Identificar las etapas del proceso del Deslinde Inmobiliario según la Ley 108-05.

Se conoció que el Deslinde conlleva tres etapas:

a) Etapa técnica. Es la que se realiza a través de un acto de levantamiento parcelario donde se ubica, determina e individualiza en terreno sobre el que consolida el derecho de propiedad. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de la operación por la Dirección Regional de Mensura

Cástrales territorialmente competente; b) Etapa Judicial: Aquí se dan las garantías, a través de un proceso, para que todas las Titulares de constancia anotadas y los Títulos de cargas y a gravámenes, puedan hacer los reclamos pertinentes y finaliza con la sentencia de aprobación del Deslinde; c) Etapa Registral: Consistente en el acto del Registro los derechos recaen sobre la parcela y se acreditan la existencia del derecho finalización la expedición del Certificado de Título.

OBJETIVO No.3: Determinar los factores que impiden la aplicación del Deslinde Inmobiliario por ante la Jurisdicción Original de Duarte.

Se Comprobó que los principales factores que impiden a los propietarios de terrenos la aplicación del Deslinde Inmobiliario por ante la Jurisdicción Original de Duarte, son el desconocimiento de los procesos necesarios y no acuerdo entre los colindantes.

OBJETIVO No.4: Conocer el nivel de eficiencia del Tribunal de Jurisdicción Original de Duarte en relación al procedo de Deslinde Inmobiliario.

Por otra parte se concluye que el nivel de eficiencia de la Jurisdicción Original de Duarte en relación al proceso de Deslinde Inmobiliario es eficiente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez A (1986). Estudio de la Ley de Registro de una Editora tiempo S.A – Santo Domingo R. D.
- Álvarez Sánchez, Arístides, (2001), “Estudio de la Ley de Tierras”. Editora Punto Mágico, Santo Domingo, República Dominicana.
- Andujar Carbonell, Sócrates. (1998), “Aportes para Un Derecho Agrario Moderno En República Dominicana”, Pág.11), Ed. Hnos. Castillo, Santo Domingo, República Dominicana.
- Arístides Álvarez Sánchez, (2001), “Estudio de la Ley de Tierras”, página 12. Editora Punto Mágico, Santo Domingo, República Dominicana.
- Biaggi, Juan Alfredo, (2002), “15 años de Jurisprudencia Dominicana de Tierras”, 1988-2002, Editora Trajano Potentini, Santo Domingo, República Dominicana.
- Bonilla Atilés José A. (1974). Legislación de Tierra Dominicana Editora Educativa Dominicana, Santo Dgo.
- Casaá, Roberto, (1974), “Los Tainos de la Hispaniola”, 1ra. Ed. Editora del Caribe, C x A. Santo Domingo, República Dominicana.
- Cedeño Víctor Lórico (2006). Derecho Registral y Jurisdicción Inmobiliaria Editora Juridica Trajano potentarno Libro Jurídico Ventura Santo Dgo. R.D.
- Ciprian Rafael. El Abogado del Estado y Fiscal ante al Tribunal de Tierra 1999 primer edición y Omega Santo Dgo R.D.
- Ciprian, Rafael, (2003), “Tratado de Derecho Inmobiliario”. Primera Edición. Editora Centenario, S.A. Santo Domingo, República Dominicana.
- Ciprián, Rafael. (2003). “Tratado de Derecho Inmobiliario (Base legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimiento”. Ed. Centenario, S.A. Santo Domingo.

Concepción Altagracia Virginia, Castro Zenaida Carmen, Cuevas Ferrera Catalina, Bonetti Luis Antonio, Castillo Rosabel, Gómez Wilson, Ciprian Rafael, Santana Víctor. (2010), “Derecho Inmobiliario”, Escuela Nacional de la Judicatura, Santo Domingo, República Dominicana.

Constitución de la Republica Dominicana, 26 de enero del 2010.

Cooperación entre la Federación Internacional de Agrimensores y Agencias de las Naciones Unidas (2000-2003).

Couture, Eduardo J., (2006), “Vocabulario Jurídico”, 3ra. Edición, editora Santos Miguel, Santo Domingo, República Dominicana.

Delgado Jorge, (2010), “Sistema Métrico Decimal”, Tijuana, México.

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

E. Monción, Segundo, (2011), “La Litis, los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria Formularios y Jurisprudencias”, Segunda Edición, Editora Centenario, S.A. Santo Domingo, República Dominicana.

Gómez Wilson. Estudio de la ley de Registro Inmobiliario.

Guzmán Ariza Fabio J. Ley 108-05 Registro Inmobiliario comentado anotado con sus reglamentos.

Hernández Castillo, Fernando. (2001). “Guía práctica para la Realización y Redacción de una Monografía”. Ed. Búho, Santiago de los Caballeros, Republica Dominicana.

Hernández Hernández Gisela. Registro de Inmuebles.

Herrera Hilda, (2008) “Agrimensura Hoy”, Volumen 1, Editora Universidad de San Juan, Argentina.

Infantozzi Eduardo, (2000), “Guía para la Conferencia sobre Enseñanza de la Agrimensura Legal”, Simposio Internacional F.G. Uruguay.

Josserand, Louis, (1997), “Derecho Civil”, Tomo II, Vol, I, Pag. 75; Subero Isa, Jorge, “El Contrato y los cuasicontratos”.

Ley 51-07 del 23 de abril año 2007 que modificar a la vez la ley 108-05 y restituye el abogado del estado.

Ley 78-03 que crea el Estatuto del Ministerio Publico.

Ley de organización Judicial 801

Ley de Registro de Tierras, (1947), G. O. No. 6707

Ley No. 1494, sobre los Tribunales Contencioso-Administrativo.

Ley No. 1542, sobre Registro de Tierras y sus modificaciones.

Ley No. 267-98, sobre Departamentos del Tribunal Superior de Tierras.

Ley No. 327-98, sobre Carrera Judicial.

Ley No. 821, sobre Organización Judicial.

Leyes 834 y 845 del 15 Junio del 1978.

Manuel Román (1952). Primera edición – Editora amigo del Hazar Ruiz Tejada. Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria Rep. Dom.

Medrano Vásquez, Manuel W. (1986). “Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras”. Imp. Mary, Santo Domingo, República Dominicana.

Medrano Vásquez, Manuel W. (1995). “Formularios sobre el Saneamiento Inmobiliar en Santo Domingo”. 2da. Ed. Editora Artegraf, Santo Domingo, República Dominicana.

Moncion Segundo (2010). La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria. República Dominicana.

Niederer José L. (1992), “Agrimensura Legal (Parte I)”, 7ma Edición, Editorial Amalio, Uruguay.

Osorio Manuel, (2009), “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”, página 323, Ed. Búho, Republica Dominicana.

Procedimiento Civil, (2008). República Dominicana.

Reglamento de los Tribunales superiores de Tierra y de Jurisdicciones Originales Inmobiliaria.

Reglamento No. 628 2009 General de Mensura los reglamento No 2,669 general de Titulo

Resolución No. 355, del 9 de marzo del 2009, de Regularización parcelaria y Deslinde. República Dominicana.

Roques Roman, Eurípides, (1981), “Derecho Agrario Dominicano”. Tomo I, Publicaciones ONAP.

Roques Román, Eurípides, (1981), “El Derecho Agrario Dominicano”, 1981, publicaciones ONAP, PP.24-25).

Ruiz Tejada, Manuel Ramón. (1952). “Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana”. Ed. del Caribe, C. Por A. República Dominicana.

Salvador Jorge Blanco (1985). Introducción al derecho, 1^{era} edición 2009, Editora Judicial, Santo Domingo Republica Dominicana.

Sánchez Cabra Efraín, (2005), “Agustin Codazzi y la geografía en el siglo XIX”, Edición no. 42, Editorial Planeta, Bogotá, Colombia.

Santana Polanco Víctor. Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria.

Santana Polanco, Víctor. (2000), “Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras”. Ed. Cocolo, Editorial Búho, República Dominicana.

Santana Polanco, Víctor. (2002). “Derecho Procesal en Materia de Tierras. Tomo I”, Ed. Centenario, S. A. República Dominicana.

Universidad Nacional de la Plata, (2002), “Perfil del Agrimensor”, Área Departamental
Agrimensura, Buenos Aires Argentina.

Vargas Emmanuel, (2003), “Títulos en Perspectiva”. Ed. Centenario, S. A. República Dominicana.

Vega Bernardo, Wenceslao, (2002), “Historia del Derecho Dominicano”. Nueva Edición corregida
y actualizada, Editora Amigo del Hogar, Santo Domingo, República Dominicana.

Vidal Potentini, Trajano A. (2001), “Legislación Agraria en la Republica Dominicana”, Pág.13,
Santo Domingo, República Dominicana.

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