



Juristemas
Año IV, No. 4, Enero-Diciembre, 2017
027-058

Comportamiento de la litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde por ante el tribunal de tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, periodo enero 2016-enero 2017

Juan Alberto de Vargas Vasquez¹, Jorge Luis Tavárez Núñez²
¹juanalberto_1277@hotmail.com, ²jorge12362@hotmail.com

Recibido: 13/11/2017; **Aprobado:** 30/12/2017.

Resumen

El presente artículo científico aborda las conceptualizaciones teóricas y prácticas de cara al Comportamiento de la Litis Sobre Derechos Registrados en Nulidad de Deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, periodo Enero 2016- Enero 2017, en donde se aprecia de un modo amplio cuándo tiene lugar esta demanda en nulidad, cuáles son los pasos que se deben seguir conforme a la ley y reglamento de Registro Inmobiliario para una persona que fue privada de un derecho de propiedad de manera fraudulenta someta

Abstract

This scientific article addresses the theoretical and practical conceptualizations regarding the Behavior of the Litis on Registered Rights in Nullity of Demarcation by the Land Court of Original Jurisdiction of Puerto Plata, January 2016 - January 2017, where a broad way when this nullity claim takes place, what are the steps that must be followed according to the law and regulation of Real Estate Registry for a person who was deprived of a

el mismo, así como el plazo que se tiene para interponer dicha demanda y el procedimiento que se debe seguir ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original regionalmente competente. Además cuáles son los efectos que se producen luego de que se apodere el tribunal y de forma final se consiga una sentencia.



Palabras claves: Deslinde, acto de levantamiento parcelario, acto de levantamiento territorial, acto de notoriedad, actualización de mensura, actualización parcelaria, autorización de los trabajos, depositante, co-propiedad, constancia anotada, coordenadas proyectivas, certificado de títulos, designación catastral.

property right fraudulently submit the same, as well as the term that you have to file such claim and the procedure that must be followed before the Land Court of Regional jurisdiction, regionally competent. In addition what are the effects that occur after the court is seized and finally get a sentence.

Keywords: Demarcation, co-ownership, annotated record, projective coordinates, title certificate, cadastral designation.

DESARROLLO

Qué es una Litis sobre Derecho Registrado

Las Litis sobre derecho registrado son aquellas que ponen en juego el derecho sobre la propiedad inmobiliaria, o algún derecho real accesorio, registrado, como una consecuencia de derecho jurídico que se han originado entre las partes después de registrada la parcela. Bautista, F, Guía Procedimental, Tomo I. 2017

La palabra Litis viene de lis, que significa proceso. Para dar una definición de este proceso, primero hay que saber a los fines

de la ley cuando un terreno se considera registrado. De acuerdo a las disposiciones del artículo 27 de la ley de Registro Inmobiliario, el registro es el acto por el cual se expide el Certificado de Títulos que acredita la existencia del derecho; tomando como base este precepto legal, podemos definir la Litis sobre derecho registrado, como el acto mediante el cual se cuestiona un derecho real principal o accesorio principal. E. Monción S., (2017).

Competencia de los Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer proceso de Litis sobre Derecho Registrado.

La competencia es la actitud o capacidad de un tribunal para conocer de un asunto que la ley le atribuye expresamente.

La competencia general de la jurisdicción inmobiliaria está establecida en el artículo 3 de la ley 108-05, cuando expresa: la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer todo lo relativo a derecho inmobiliario y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.

Qué es la Competencia territorial y la Competencia material.

La competencia puede ser material y territorial

Qué es la competencia territorial

La Competencia Territorial de la Jurisdicción Inmobiliaria, está establecida en el artículo (10) de la ley de Registro Inmobiliario y el artículo 23 del Reglamento de los Tribunales de Tierras. En principio podemos decir que la competencia Territorial del Tribunal de Jurisdicción Original es Provincial, con excepción de San Pedro de Macorís, Montecristi, el Seibó, Bani, San Juan de la Maguana, Barahona, a las que se atribuye competencia en otras provincias por no existir

en esa Provincias Tribunales de Jurisdicción Original. Los Tribunales de Superiores de Tierras conoce de todo lo que se suscite en las provincias que están en su Jurisdicción conforme al artículo 5 de la ley. E. Monción S., (2017).

La Competencia material

La competencia territorial de los Tribunales de Jurisdicción original para conocer de la Litis sobre Terreno Registrado le viene dada en virtud de los artículos 28,29 y 30 de la ley de Registro Inmobiliario, cuyo proceso tiene que correr los dos grados de jurisdicción. Es de orden público, pero en la actual Constitución no tiene rango constitucional conforme a las disposiciones del artículo 149, párrafo tercero. En consecuencia, en esta jurisdicción las partes no pueden ponerse de acuerdo para renunciar al primer grado, el segundo grado puede ser suprimido por ley, por que el Recurso de Apelación en materia Civil, y Tierras es civil, consecuentemente no tiene rango constitucional, independientemente de la posición que ha fijado la Suprema Corte de Justicia. La competencia Material o de Atribución es de orden público, y si se apodera un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria para Conocer de un asunto que en razón de de la materia no es de la competencia de la jurisdicción, aunque ninguna de las partes proponga la incompetencia, el juez puede de oficio declararse incompetente y declinarlo para el tribunal competente. E. Monción S., (2017).

Definición de Deslinde

El deslinde es una operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en constancia anotada. E. Monción S., (2017).

Deslinde: Es la operación en la que uno de los titulares de constancia anotada desea delimitar su porción, de tal modo que esta quede delimitada en el terreno y se obtenga un plano y un certificado. Bautista, Guía Procedimental, Tomo I. 2017

¿Qué es la Regularización Parcelaria?

Es un acto de levantamiento parcelario por medio del cual la totalidad de los titulares de constancias anotadas de común acuerdo, ubican, determinan e individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa.

La regularización parcelaria logra el mismo resultado del deslinde, tiene la misma finalidad, que consiste en individualizar una porción de terreno para convertirla en una parcela. En realidad la regularización parcelaria es un deslinde. Esta figura jurídica la ideó la Suprema Corte de Justicia al dictar esta resolución para resolver el problema del deslinde, que conforme al artículo 130 de la ley de Registro Inmobiliario, tiene que ir a audiencia y cuando era deslinde y condominio, el proceso duraba demasiado tiempo. La asociación de constructores manifestó que se irían a la quiebra si no se le buscaba una solución, por eso se aprueba la re-

ferida resolución E. Monción S., (2017).

Procedimiento de deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original.

Etapas del deslinde:

El deslinde tiene tres etapas conforme a las disposiciones del artículo 11 de la resolución de la Regularización parcelaria y deslinde. Estas son las siguientes:

a) Etapa técnica: En la que mediante un acto de levantamiento parcelario se ubica, determina e individualiza el terreno sobre el que se consolida el derecho de propiedad. Esta etapa finaliza con la aprobación técnica de las operaciones por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente.

b) Etapa Judicial: En la que mediante un proceso se dan las garantías necesarias para que todos los titulares de constancias anotadas sobre la misma parcela y los titulares de cargas y gravámenes, pueden hacer los reclamos que consideren pertinentes. Esta etapa finaliza con la sentencia de aprobación del deslinde.

c) Registro: en el acto del registro de los derechos que recaen sobre la parcela y donde se acredita la existencia del derecho. Esta etapa finaliza con la expedición del Certificado de Título y la habilitación del correspondiente registro complementario.

Pueden deslindarse varias porciones de terreno contiguas, sustentadas en varias constancias anotadas; si están distantes una de la otra, el deslinde para convertirla todas en un Certificado de Título, no es admisible. También es pertinente aclarar que no se admite el deslinde dejando un resto de la porción, a menos que ese resto sea área verde o calle, todo esto en virtud del artículo 13 de la referida resolución.

Aunque el deslinde se conoce de manera contradictoria, no es necesario el ministerio de abogados, salvo que el proceso se torne litigioso, por mandato del artículo 16 de resolución. Estas especificaciones se han establecido por jueces de Jurisdicción Original que rechazaban al deslinde en que el interesado no llevaba el proceso un abogado para que concluyera. Evidentemente se trataba de un exceso de esos jueces, porque confundían lo jurisdiccional con lo contencioso, si nadie se oponía al deslinde, lo que el juez o la jueza debía de hacer, era revisar las documentaciones y proceder a aprobar o rechazar el deslinde E. Monción S., (2017).

Inadmisibilidad de la nulidad de deslinde

Qué es un medio de inadmisión

Constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el pla-

zo prefijado, la cosa juzgada. Estévez L. N. R., Ley No. 834 del 1987

Definir el medio de inadmisión, como un medio de eludir el debate del fondo.

E. Monción S., (2017). 2.3.2 Medios inadmisión establecidos por nuestra legislación.

En la obra del magistrado Monción, así como en la obra del Licdo. Estévez Lavandier, se describen que los medios de Inadmisión establecidos o que enumera el artículo 62 de la ley ni. 108 de Registro Inmobiliario son los siguientes:

- Falta de Calidad
- Falta de Interés
- La prescripción
- El Plazo Prefijado
- La Cosa Juzgada.

E. Monción S., (2017). Estévez L. N. R., Ley No. 834 del 1987

Efectos que surten en la Litis de Derecho Registrado los medio de inadmisión

Estévez lavandier, Napoleón R: Los efectos de los medios de inadmisión, si el medio de inadmisión es acogido, entonces carece de objeto e interés, el examen de fondo, quedando el Tribunal relevado de estatuir sobre los medios den las partes, contrario a lo decidido por la cote a-qua.

Que uno de los efectos de los medios de inadmisión, es impedir la discusión del

fondo de la demanda, sea en primera instancia o en grado de apelación, hasta que el Tribunal se haya pronunciado sobre la inadmisibilidad, es decir constituye una forma para eludir el debate al fondo que al comprobar la corte a-qua que la decisión apelada, que se limitó a pronunciar la inadmisibilidad del recurso de oposición, fue dictada con apego a las disposiciones legales que reglamentan la figura del defecto y proceder y proceder en consecuencia a su confirmación, no tenía que decretar, como mal pretende el recurrente. La celebración de medidas de instrucción, toda vez que con la misma se pretendía debatir aspectos concernientes al fondo de la demanda en pago de dinero, cuyo hechos no fueron objeto de examen por el tribunal apoderado del recurso de oposición debatido en el caso. Esto como resultado del efecto producido por el medio de inadmisión que había sido pronunciado, razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados.

Forma en que deben ser presentados los Medios de Inadmisión

Según el Lic. Estévez lavandier, Napoleón R, en su obra ley 834 de 1978, Comentada y Anotada: Las inadmisibilidades son los medios que tienden a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, falta de derecho para actual, y son en principio, falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada, conforme al artículo 45 de la misma ley. Las inadmisibilidades pueden

ser propuestas en todo estado de causa y aun en primera vez en apelación. Estévez L. N. R., Ley No. 834 del 1987

Nivel conocimientos de los agrimensores

Qué es un agrimensor

Si se explora por las leyes que regulan el ejercicio del profesional de la agrimensura se verá que no existe una definición puntual sobre lo que es un agrimensor. Las normas tratan sobre las funciones, derecho y deberes, poderes con que cuentan, y un sin número de tópicos con relación a este profesional, pero no se puede percibir una clara y puntual definición.

El agrimensor es definido como: “Persona perita en agrimensura” (diccionario online de la Real Academia de la Lengua Española, link: <http://dle.rae.es/?id=1A2SHEC>, consultado el 6 de marzo de 2018). Por la misma vía se vio que la agrimensura es definida como el “Arte de medir tierras” (diccionario online de la Real Academia de la Lengua Española, link: <http://dle.rae.es/?id=1A2nt5D>, consultado el 6 de marzo de 2018).

La ley 108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada el 23 de marzo de 2005, habilita al agrimensor, en principio como el único profesional que puede realizar los actos de levantamiento parcelarios, y en este sentido se puede ver en el artículo 110 de la referida ley que dice que: “Los actos de levantamiento parcelario son ejecutados por agrimensores y estos

están sometidos al régimen establecido por la presente ley y el Reglamento General de Mensuras y Catastro”. En igual sentido lo contempla el artículo 19 de la Resolución núm. 628-2009 que crea el Reglamento General de Mensuras Catastrales, el cual dice que: “Los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias que se presenten para su aprobación de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, deben ser realizados por Agrimensores habilitados legalmente para el ejercicio profesional”.

Función del agrimensor en la Jurisdicción Inmobiliaria

El agrimensor es un profesional que se encarga de identificar, medir y evaluar la propiedad inmobiliaria, así como las mejoras que se ejecutan sobre los mismos, dirigiendo su actuación bajo la prescripción de la Ley 108-05, así como por las resoluciones que da la Suprema Corte de Justicia en virtud de la facultad reglamentaria de que goza.

Es el agrimensor quien está facultado para realizar, en principio, todas las operaciones catastrales que se conocen en la jurisdicción inmobiliaria, es decir, que a él le corresponde realizar los trabajos técnicos de: deslinde, saneamiento, subdivisión, refundición, en fin, todos los levantamientos parcelarios que se conocen en esta rama del derecho.

Por qué se utiliza un agrimensor para realizar los trabajos de deslinde

Es un mandato de la Ley 108-05 que todo levantamiento parcelario, incluido el deslinde, debe realizarse por un oficial habilitado, esto es, un agrimensor, el cual se convierte en un oficial público una vez la Dirección General de Mensuras le autoriza a realizar los correspondientes trabajos técnicos. Respaldo lo dicho anteriormente se puede consultar el artículo 111 de la Ley 108-05 el cual establece que: “La tramitación y aprobación de los actos de levantamiento parcelario se hacen en la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente. Párrafo I.- El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, que mediante autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público para el acto solicitado”.

El agrimensor es el profesional técnico que la ley ha designado para la realización de toda operación técnica que tenga como finalidad registrar por primera vez un terreno o realizar cualquier mutación en uno ya registrado, con la previa autorización de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, la cual le da el carácter de “... oficial público y por tanto da fe pública a sus informes técnicos. Esto lo limita para actuar como si fuera un mero representante del reclamante”. Ciprian, R. (2013).P.333.

Lo anteriormente referido también está contemplado en el párrafo III del artículo 5 de la Ley 108-05 establece que: “Los agrimensores, cuando ejecutan mensuras o modificaciones parcelarias se convierten en oficiales públicos y auxi-

liares de la justicia, sometidos al cumplimiento de la ley”

El agrimensor necesita autorización para realizar los trabajos de deslinde.

La respuesta a esta interrogante se puede encontrar al leer el artículo 34 de la Resolución núm. 628-2009 que crea el Reglamento General de Mensuras Catastrales condiciona que la realización de todo acto de levantamiento parcelario debe ser primero autorizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, pues en caso de no contarse con dicha solicitud la actuación técnica realizada no generará ningún efecto jurídico. Es decir, no se conseguirá con dicha actuación la realización del deslinde.

Además, tal y como se ha señalado en otro lugar del presente escrito el artículo 111, en su párrafo I, de la Ley 108-05 establece que: El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, que mediante autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público para el acto solicitado”.

Quién autoriza a los agrimensores para poder realizar los trabajos de deslinde

Son las Direcciones Generales de Mensuras Catastrales las que están legal y reglamentariamente facultadas para otorgar las autorizaciones para la realización de los trabajos de deslinde, así como de todo tipo de levantamiento parcelario. Está claro que dicha facultad, en prin-

cipio, no presenta ninguna excepción puesto que de la lectura del artículo 111 de la Ley 108-05, así como del artículo 34 de la Resolución núm. 628-2009 que crea el Reglamento General de Mensuras Catastrales es una facultad exclusiva de la las Direcciones Generales de Mensuras Catastrales otorgar la autorización para la realización de los deslinde.

Qué es la Dirección General de Mensura Catastral.

Dirección General de Mensura Catastral es, según lo define el artículo 15 de la Ley 108-05, “... el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras y Catastro”. Continúa diciendo el párrafo I del artículo 15 que la “Dirección Nacional de Mensuras y Catastro es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensura y catastro; el lugar de su sede y sus funciones son establecidos por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria”.

La Dirección General de Mensura Catastral tiene como razón de ser “ofrecer el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria, respecto a todas las operaciones técnicas de mensuras catastrales” Ciprian, R. (2013). P.186.

Causas de la nulidad de deslinde

Concepto de nulidad

Según Josserand, L., Conforme lo dispone el artículo 1101 del Código Civil, el contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas se obligan respecto de una o de varias otras a dar, hacer o no hacer alguna cosa, y el 1108 del mismo código establece cuatro condiciones esenciales para la validez de una convención: el consentimiento de la parte que se obliga, su capacidad para contratar, un objeto cierto que forme la materia del compromiso y una causa lícita en la obligación.

Cuando no se observan esos requisitos o cuando no han sido respetadas las reglas, existe una sanción que es la nulidad del contrato, es decir que la inobservancia de esos requisitos conlleva a la nulidad del contrato. Derecho Civil, Tomo II Volumen I.

Por qué el deslinde se convierte en litigioso

El deslinde se convierte en litigioso cuando un colindante copropietario o alguien con interés jurídico, comparece a la audiencia y hace oposición a que el mismo sea aprobado. Lo mismo sucede si durante el procedimiento técnico alguna persona física o moral notifica un acto al agrimensor encargado de la mensura o a la Dirección Regional de Mensura Catastrales correspondiente, se opone a que dichos trabajos de deslinde se realicen. Es bueno aclarar, que el hecho de

que una persona se oponga a la realización de los trabajos técnicos de deslinde no se van a paralizar. Todo lo contrario, el agrimensor continuara hacia adelante con sus trabajos e informara de la susodicha oposición para que el tribunal en la Jurisdicción de juicio tome en cuenta esta situación y se cite a todas las partes. E. Monción S., (2017).

Razones por las que se puede presentar de la demanda en nulidad de deslinde.

Son múltiples las razones que pueden dar lugar a una demanda en nulidad de deslinde. Entre ellas podemos citar algunas a modo de ejemplo. Veamos:

- a) Nulidad de deslinde porque quien deslindó no era quien ocupaba esa porción de terreno.
- b) Porque al deslindarse ocupó parte de los derechos del colindante.
- c) por que se superpuso, o sea monto su deslinde encima de la otra parcela o solar.
- d) Porque los derechos vienen de una sucesión, y lo que se hizo fue una determinación de herederos numérica; no hay partición en naturaleza, por tanto como ninguno de los herederos sabe en qué lugar del inmueble le corresponde, no puede deslindarse en ninguna parte del inmueble si no es con el consentimiento por escrito de los demás sucesores; tampoco puede hacerlo un comprador de uno de los herederos.

Medios de prueba en una demanda en nulidad de deslinde

Cuando la nulidad de deslinde se fundamenta en el hecho de que quien deslindó violó el lindero de un propietario, ocupó parte del derecho de otro, o se superpuso en un inmueble, la única forma de probar este hecho, es mediante la designación de un agrimensor, a los fines de que realice una inspección o levantamiento en la parcela deslindada y determine la veracidad o no de las argumentaciones del demandante. La audición del testigo a los fines de probar esta demanda está descartada por razones antes señaladas.

Cuando el objeto de la demanda en nulidad de deslinde, es porque hay un conflicto de ocupación, entendiéndose como conflicto de ocupación, cuando dos copropietarios uno de ellos en trámite de deslinde manifestare o se atribuyeran la ocupación del inmueble deslindado. En el caso de la especie, no es necesario un agrimensor, así como tampoco ningún levantamiento técnico, porque en este caso la única forma de probarlo es a través de testigos, principalmente escuchando a los colindantes de la porción de terreno deslindada, a los lugareños próximos a la parcela objeto de la discusión, a los fines de determinar ciertamente, quien era en realidad que ocupaba la porción deslindada.

Lo más atinado en este caso, es que el juez haga un descenso al lugar del inmueble.

En la República Dominicana, de manera recurrente personas se deslindan en por-

ciones de terrenos no ocupadas por ellos e inmediatamente venden para hacer así un tercer adquirente a título oneroso o de buena fe. Sin embargo, hubo un caso donde una persona alagaba ser adquirente a título oneroso y de buena fe, quien le había comprado a quien se había deslindado. En este caso específico, la honorable Suprema Corte de Justicia estableció que en caso de la especie no podía existir un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, ya que se violaba en ello el artículo 1599 del Código Civil Dominicano, que establece la venta de la cosa ajena es nula. E. Monción S., (2017).

Obligaciones del agrimensor cuando ejecuta los trabajos de deslinde

Cuando un agrimensor está realizando trabajos técnicos de mensura para deslinde, tiene la obligación de citar a todos los copropietarios de la parcela a deslindar por escrito, diciéndole el día que se trasladara a practicar los trabajos, en virtud del artículo 12 literal (a) de la resolución No. 355, del 9 marzo del 2009, de Regularización parcelaria y deslinde.

La Sala de Tierras de la Suprema Corte de Justicia en un deslinde que se realizó en violación del texto antes citado, fijó el siguiente criterio Jurisprudencial: “Que en la impugnación de un deslinde ya aprobado por el Tribunal de Tierras se establece, que como en la especie fue realizado sin citar a los co-dueño ni a los colindantes de la parcela, resulta evidente que la comprobación hecha en tal

sentido por el juez de Jurisdicción Original, tales irregularidades deben conducir al rechazo de los trabajos y la renovación de la decisión que los aprobó administrativamente. Que el agrimensor no respetó la pertenencia de los otros co-dueños, ni citó a los mismos para que estuvieran presentes en los trabajos de campo relativos a la porción a deslindar“. Sentencia del 28 de octubre del 2008.

No puedo omitir, que la alta de citación de los co-propietarios de la parcela a deslindar, por sí sola no hace nulo el deslinde, porque el demandante tiene que demostrar la violación de un derecho, qué agravio le causó dicho deslinde. E. Monción S., (2017).

Qué es una superposición de plano o superposición de parcela y sus clases

La superposición se establece, cuando se monta un inmueble encima de otro, una parcela ya existente, posiblemente deslindada, se deslinda otra, con otro número, pero en el mismo lugar, en la misma ocupación del primero, ambas con las mismas colindancias, cuando esto se da, se dice que está superpuesta.

También puede suceder en una mensura para saneamiento.

Clase de superposiciones

De acuerdo a la ubicación del inmueble, las superposiciones pueden ser totales o parciales.

Superposición Total: es cuando un inmueble se monta encima de otro, se mensura su totalidad en otro inmueble pre existente, teniendo ambas las mismas medidas, linderos y colindancias.

Superposición parcial: es cuando un agrimensor que está practicando una mensura para saneamiento o para deslinde, realiza esta operación encima de parte de otro inmueble, no de la totalidad. E. Monción S., (2017).

El término solapamiento es lo mismo que decir superposición, son admitidos ambas terminología. E. Monción S., (2017).

Plazo para demandar la nulidad de un deslinde

El deslinde que ha sido aprobado estando vigente la nueva ley de Registro Inmobiliario, una vez vence el plazo para recurrir la sentencia mediante el recurso ordinario de la apelación, no hay posibilidad de que luego se demande la nulidad del deslinde, porque fue aprobado por sentencia, y en nuestro ordenamiento jurídico la sentencia solo pueden impugnarse mediante las vías de los recursos, no mediante una acción principal en nulidad; de manera que, vencido el plazo para recurrir en la apelación a partir de que fue notificada a todos los colindantes de co-propietarios de la parcela a deslindar, esta adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada para los que fueron parte en el proceso. En virtud del artículo 1351 del código civil, la cosa

juzgada es relativa, porque para que esta figura jurídica tenga lugar, tienen que concurrir tres elementos: identidad de parte, objeto y la misma causa, lo que da la posibilidad, lo que da la posibilidad de que quien no fue citado al deslinde y este le perjudica, puede demandar la nulidad del referido deslinde. Por el contrario, si el deslinde fue aprobado con la antigua legislación de tierras No. 1542, por Resolución del Tribunal Superior de Tierras, en cualquier época puede demandarse su nulidad mediante una acción principal.

La Suprema Corte de Justicia con respecto a los deslindes que fueron aprobados por resolución se pronunció en el siguiente sentido: “la impugnación de un deslinde que nace de una resolución administrativa de Tribunal Superior de Tierras, puede ser atacado en cualquier tiempo no importa que hayan transcurrido más de 20 años” B.J. 1164, noviembre del 2007.

Esta jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia abre un gran debate sobre la incertidumbre que crea dejar la posibilidad de demandar en cualquier época la nulidad de una resolución que aprobó un deslinde, y en desconocimiento de las disposiciones del artículo 2262 del Código Civil, que expresa: todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años. E. Monción S., (2017).

MATERIALES Y MÉTODOS O METODOLOGÍA:

El diseño de esta investigación es no experimental, pues no se manipularán de manera deliberada las variables objetos de estudios, sino que las analizarán tal y como ocurran, como es el tema, Comportamiento de la Litis Sobre Derechos Registrados en Nulidad de Deslinde por antes el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el periodo Enero 2016 hasta Enero 2017.

Se considera cuantitativo, por que las informaciones obtenidas se presentan de manera numérica (cuantificable), en este caso en tabla con frecuencias y porcentaje en relación a las respuestas dada. Para Hernández R., Fernández C. I. Batista, P. (2002), un estudio es cuantitativo “cuando utiliza la recolección de datos para probar hipótesis con base en la medición numérica en el análisis estadístico para establecer patrones de comportamiento” (p.6). Es por eso, que este estudio se corresponde con el enfoque cuantitativo.

Este estudio corresponde en su diseño no experimental, bajo un enfoque cuantitativo de corte transversal, porque los datos son resultados de un solo momento.

Por las características propias de este estudio, se considera: documental, de campo y descriptivo. Para su realización de la misma se considerará la demanda en nulidad de deslinde, se utilizarán los escritos que existen sobre el tema, con-

siderando de manera especial las leyes, las sentencias, los expedientes, libros, jurisprudencias, publicaciones periódicas, publicaciones de Internet, entre otras.

También se entiende como una investigación de campo, porque recoge datos de las fuentes primarias, que sirven de materia prima para esta investigación, tales como los abogados, jueces y personas en cuyos casos se han presentado demandas en nulidad de deslinde. Roldan, C. (2005) La investigación de campo la define como “la que se realiza en el lugar de los hechos, es decir, donde ocurre el fenómeno estudiado”. (p.26).

Hernández, R. Baptista, P. y Fernández, C (2002), expresan que la “investigación descriptiva busca especificar propiedades, características y rasgo importantes de cualquier fenómeno que se analice”. (p.103).

Esta investigación se considera descriptiva, porque procura indagar los detalles de la aplicación del embargo retentivo en las demandas en nulidad de deslinde, tales como la cantidad y tipos de demandas incidentales durante el proceso de los de la litis en nulidad de deslinde, los efectos que se generan por las demandas en nulidad de deslinde, los incidentes que se presentan durante la interposición de las demandas en nulidad de deslinde, la situación en que son presentadas las demandas en nulidad de deslinde y el papel de juez en la presentación de los nulidad de deslinde por antes el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

En esta investigación se hace uso del método deductivo, que es definido por Hernández, et, al. (2002), como el que va de lo general a lo particular; parte de verdades previamente establecidas como principio generales, para luego aplicarlos a casos individuales y comprobar así su validez, (p.132). En este caso se parte de la litis en nulidad de deslinde en sentido general, para posteriormente establecer lo que sucede nulidad de deslinde por antes el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata como contexto específico.

La técnica con que se hará el análisis documental dependerá fundamentalmente de la información que se obtendrá de consulta en documentos (libros, sentencias folletos revistas jurídicas, etc.), entendiendo por esto todo documento al que se pueda acudir como fuente de referencia sin que se altere su naturaleza o sentido. Estas fuentes documentales son: libros, leyes, códigos, revistas, periódicos, decretos, jurisprudencia, tratados, entre otros.

La entrevista va a permitir estandarizar y uniformar el proceso de recolección de datos, el cual van orientado para alcanzar los objetivos de la investigación. Así mismo la entrevista permitirá recolectar datos importantes respecto a las variables que se van a medir.

Para la recolección de los datos de campo se empleara la encuesta, utilizando como instrumento el cuestionario para el caso de los abogados, y en el caso de la jueza

del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, se utilizó como técnica la entrevista estructurada.

El Universo de esta investigación está compuesto por la juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, Los abogados de la provincia de Puerto Plata, a los cuales se considera a los que está inscrito en el Colegio Dominicano de Abogado, filial Puerto Plata, que son un total mil ochocientos veintiuno (1821).

Procedimiento de recolección de datos:

La recolección de información como tarea promediar de la investigación se divide en dos. En la parte documental que consistirá en la visita a las distintas universidades y bibliotecas de la región para recoger datos en relación al temas a investigar sobre El Comportamiento de la Litis sobre Derecho Registrado en Nulidad de Deslinde, así como el uso del Internet.

La Investigación se realizará con la técnica de análisis de datos cuantitativa: Depuración de datos, se eliminara los datos atípicos, se seleccionará una prueba estadística descriptiva, se aplicará un programa estadístico y por último se interpretaran los datos recopilados.

Para poder interpretar los datos que podría arrojar la investigación utilizaremos:

1. La página electrónica de Excel para cuantificar datos estadísticos en gráficos.

2. Programas especializados para análisis de datos de investigación.

Para Hernández, Fernández y Baptista (1998) “la validez en términos generales, se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variable que quiere medir” (p.243).

La validación del instrumento se obtuvo a través del juicio de expertos, actividad que se revisó en todas las fases de la investigación, a fin de someter el modelo a la consideración y juicio de conocedores de la materia. Cada experto recibió una planilla de validación, donde se recogió la información. Esta planilla contiene los siguientes aspectos de información por cada ítems: congruencia, claridad, tendenciosidad, observación. Luego de la revisión de parte de los expertos se procedió a: (a) en los ítems con 100% de coincidencia favorable entre los expertos, semejaron incluidos en el cuestionario, (b) en los ítems donde hubo un 100% de coincidencia desfavorable entre los expertos se excluyeron del instrumento, (c) donde existió acuerdo parcial entre los expertos se revisaron los ítems, se reformularon y nuevamente se validados.

Con respecto a la confiabilidad de los instrumentos de recolección de datos, Sánchez y Guarisma (1995) plantean que una medición es confiable o segura, cuando aplicada repetidamente a un mismo individuo o grupo, o al mismo tiempo por investigadores diferentes, da iguales o parecidos resultados” (p. 85). Por ello con el fin de revisar, evaluar y

determinar la confiabilidad del instrumento, así como la detección de dificultades, se ejecutó una prueba piloto a un grupo individuos que no fueron incluidos en la muestra, en dos oportunidades diferentes. Realizadas ambas aplicaciones se compararon los resultados obtenidos y no se detectaron discrepancias, por lo tanto, se consideró confiable el instrumento de recolección de datos.

Resultados de los datos obtenidos del cuestionario aplicado a los abogados especialistas en materia de tierras que ejercen en el Tribunal Tierras de Jurisdic-

ción Original de Puerto Plata durante el período Enero 2016 a Enero 2017

El muestreo utilizado para la presente investigación es el probabilístico (aleatorio). En este tipo de muestreo, todos los individuos de la población pueden formar parte de la muestra, tienen probabilidad positiva de formar parte de la muestra. Según Hernández (2006) este muestreo permite minimizar el tamaño de error de la muestra, así también es el que se adecua a investigaciones de tipo transversal descriptivo como esta investigación.

Tabla No. 1: Tiempo en el ejercicio del derecho

Opciones	Frecuencia	porcentaje
Menos de un año	14	15%
1 a 5 años	24	26%
De 6 a 10 años	26	29%
Más de 10 años	27	30%
Totales	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 1 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No. 1, el 30% de los abogados que se encuestaron ejercen la carrera de derecho por más de 10 años, mientras que el 29% tiene de 6 a 10 años de ejercicio en la profesión del derecho; el 26% de los profesionales encuestados tiene un ejercicio de 1 a 5 años en el ejercicio del derecho, que mientras el 15% de los abogados tiene menos de un años en el ejercicio del derecho.

Se infiere que 27 de los 91 abogados encuestados especialistas tiene más de 10 años en el ejercicio de derecho en procedimiento de nulidad deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante al periodo enero 2016- enero 2017. Para un 75%, denotándose que es alta la frecuencia de casos de esta naturaleza por ante dicho tribunal y periodo.

Tabla No. 2: Participación de los abogados en procedimientos de nulidad de deslinde durante el periodo enero 2016- enero 2017.

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
si	68	75%
no	23	25%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 2 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según esta tabla No. 2, el 75% de los abogados especialistas ha participado de procedimientos de nulidad deslinde por antes el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en tanto que el 25% no ha participado.

Esto quiere decir que 68 de los 91 abogados especialistas encuetados participó en

procedimientos de nulidad deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante al periodo enero 2016- enero 2017, para un 75%, denotándose que es alta la frecuencia de casos de esta naturaleza por ante dicho tribunal y periodo.

Tabla No. 3: ¿En cuántos casos de nulidad de deslinde ha participado usted por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017?

OPCIONES	FRECUENCIA	PORCENTAJES
(1 a 3) casos	51	56%
(4 a 8) casos	23	25%
(9 a 15) casos	10	11%
Más de 15 casos	7	8%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 3 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No. 3, el 56% de los abogados han participado de 1 a 3 casos en el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, Durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, mientras que el 25% a parti-

cipado de 4 a 8 casos de nulidad de deslinde, mientras que 10% a participado de 9 a 15 casos en nulidad de deslinde y el 8% ha participado en más de 15 casos en Litis sobre de derechos registrado en nulidad de deslinde.

Tabla No. 4: Considera usted que en el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, son garantizado los derechos fundamentales de cada una de las partes que apoderan dicho tribunal.

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
Siempre	52	57%
Casi siempre	26	29%
Algunas veces	12	13%
Nunca	1	1%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 4 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No. 4, el 57% de los abogados especialistas encuestados siempre son respetados los derechos fundamentales en el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, mientras que el 29% de los encuestados expresos que casi siempre son respetados los derechos fundamentales

en dicho tribunal, que en este mismo sentido el 13% expreso que algunas veces son respetados dichos derechos, que solo el 1% expreso que nunca son respetados en el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de puerto Plata, Durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017.

Tabla No. 5: ¿Le ha sido declarada inadmisibile alguna Litis sobre derecho registrado en nulidad de deslinde en el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, por cuál de los medios establecidos por la ley 834 del 28 de julio 1978? (Puede elegir más de una opción).

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
Falta de interés	2	2%
Falta de calidad	16	18%
Cosa juzgada	4	4%
Plazo prefijado	7	8%
Prescripción	2	2%
nunca	60	66%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 5 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla NO. 5, al 66% de los encuestados Nunca se le declaró inadmisibile una demanda en nulidad deslinde por ante Tribunal de Tierras de jurisdicción

Original del Distrito Judicial de puerto Plata, Durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, mientras que al 18% de los abogados encuestados se le declaró por la

falta de calidad en la demanda en nulidad de deslinde, y al 8% de los abogados encuestados se le declaró inadmisibles por el medio de inadmisión del plazo prefijado, al 4% se declaró inadmisibles por el medio de inadmisión por que la acción adquirió la autoridad de la cosa irrevoca-

blemente juzgada. Por tanto que el 2% de de los abogados encuestados se le declaró inadmisibles por falta de interés, y de igual forma el 2% se declaró porque la acción prescribió.

Tabla No. 6: ¿Le ha sido declarada inadmisibles alguna Litis sobre derecho registrado en nulidad de deslinde en el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, por cuál de los medios establecidos por la ley 834 del 28 de julio 1978? (Puede elegir más de una opción).

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
Deslinde de una porción ajena	47	52%
Superposición de deslinde	6	7%
Deslinde de terreno ajeno	23	25%
Deslinde de una servidumbre de paso	15	16%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 6 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según tabla No. 6, se puede de interpretar que el 52% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria, encuestados respondió que una de las causas de nulidades de deslinde es el deslinde de porción ajena por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de puerto Plata, duran-

te el periodo Enero 2016 - Enero 2017; mientras que el 25% dijo que es por el deslinde de terreno ajeno, que el 16% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuetados dijo que es por el deslinde de servidumbre de paso 7% solo respondió que es por causas de superposición de deslinde.

Tabla No. 7: ¿Confía usted en el nivel de conocimiento de los agrimensores que han utilizado en los procedimientos de deslinde?

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
Siempre	19	21%
Casi siempre	21	23%
Algunas veces	50	55%
Nunca	1	1%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 7 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla NO. 7, el 55% de los abogados especialistas confía en el nivel de conocimiento de los agrimensores que realizan los trabajos de deslinde por antes el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, mientras que el 23% respon-

dió que casi siempre confía en el nivel de conocimientos de dichos profesionales, el 21% respondió que siempre confía en el nivel de conocimiento de los agrimensores. Solo 1% respondió que nunca confía en el nivel de los conocimientos de los profesionales de la agrimensura.

Tabla No.8: ¿Por cuáles de estas razones considera usted que los agrimensores no utilizan los procedimientos de deslinde de forma adecuada?, (Puede elegir más de una opción)

Opciones	Frecuencia	porcentaje
Escaso nivel de formación	17	19%
Pocos años de ejercicios Prácticos	27	30%
Falta de cursos de especialización en el área	22	24%
Falta de equipos	25	27%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 8 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No. 8, el 30% de los abogados especialistas en materia inmobiliarias que fueron encuestados respondió que consideran que por los pocos años en el ejercicio práctico los agrimensores no utilizan los procedimientos adecuados para realizar los trabajos de deslinde por ante Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, mientras que el 27% de los

encuestados respondió que no utilizan los procedimientos adecuados por la falta de equipos. El 24% respondió que dichos procedimientos no se utilizan porque los agrimensores carecen de cursos especializados en el área, mientras que 19% expreso que es el escaso nivel de formación que posee los agrimensores para realizar los trabajos de deslinde de forma adecuada.

Tabla No.9: ¿Cuáles consecuencias considera le acarrearían al agrimensor, cuando es anulado un deslinde por faltas cometidas por él en la realización de los trabajos técnicos? (Puede elegir más de una opción)

OPCIONES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Compromete su responsabilidad penal	7	8%
Compromete su responsabilidad disciplinaria	44	48%
Compromete su responsabilidad civil	37	41%
No compromete su responsabilidad	3	3%
TOTALES		

Frecuencia: *pregunta No. 9 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según tabla No. 9, el 48% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuestados respondió que el deslinde puede ser anulado por las faltas cometidas por el agrimensor en el ejercicio de sus funciones y esto compromete su responsabilidad disciplinaria, mientras que el 41% respondió que este compromete

su responsabilidad civil. El 8% en sus respuestas pudimos determinar que respondieron que compromete su responsabilidad Penal, mientras que solo el 3% de los encuestados respondieron que los agrimensores no comprometen su responsabilidad por las faltas cometidas en sus funciones.

Tabla No.10: ¿Cuáles efectos le trae consigo la presentación de demandas en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017?

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
Desacuerdo entre las partes	9	10%
Enemistades y discusiones	15	16%
Perdida de dinero y tiempo	27	30%
Interposición de Recursos	10	11%
Presentación de demandas reconvencionales en daños y perjuicios	30	33%
TOTALES		

Frecuencia: *pregunta No. 10 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla no. 10, los efectos que tren consigo la presentación de una demanda en nulidad de deslindes según el 33% de los abogados especialistas en materia

inmobiliaria encuestados respondieron que unos de los efectos Presentación de demandas reconvencionales en daños y perjuicios, mientras que el 30% respon-

dió que uno de los efectos es pérdida de dinero y tiempo entre las partes. El 16% expresó que es los enemistades y discusiones uno de los efectos que trae consigo la presentación de dicha demanda en nulidad de deslinde, mientras que 10% de los encuestados respondieron que es el desacuerdos entre las partes, mientras

que el 11% respondió que es la interposición de recursos el efecto que trae consigo la presentación de la demanda en nulidad de deslinde por antes Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de puerto Plata, Durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017.

Tabla No.11: ¿Cuáles situaciones jurídicas considera usted que tienen lugar con la problemática de los deslindes elaborados de manera administrativas o de gabinete por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de la Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017?

OPCIONES	FRECUENCIA	PORCENTAJE
La no realización de un exhaustivo trabajo de campo	35	38%
Simulación de haber citado (citación en el aire) a todos y cada uno de los copropietarios o colindantes	46	51
Ocurrencia de Litis Sobre Derecho Registrados	9	10%
Falta de experiencia de los agrimensores para realizar los trabajos	1	1%
TOTALES		

Frecuencia: *pregunta No. 10 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No. 10, el 51% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuestados respondieron que las situaciones jurídicas que dan lugar a la problemática de los deslindes realizados de forma administrativa o de gabinetes son las Simulación de haber citado (citación en el aire) a todos y cada uno de los copropietarios o colindantes. En tal sentido el 38% respondieron que es por la no realización de un exhaustivo trabajo

de campo, mientras que el 10% respondió que se debe a la ocurrencias de Litis sobre derechos registrados, solo el 1% de los abogado especialistas respondió que las situaciones jurídicas que se presentan por los deslindes realizados por antes el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017.

Tabla No.12: ¿Cuáles medios de pruebas consideras que son determinantes cuando una Litis en nulidad de deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata? (Puede elegir más de una opción)

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
EL TESTIMONIO	18	20%
LOS DOCUMENTOS	30	33%
EL PERITAJE	42	46%
LA PRESUNCION	1	1%
TOTALES		

Frecuencia: *pregunta No. 12 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No, 12, el 46% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria considera que las pruebas determinantes en materia de demanda en nulidad de deslinde es el peritaje por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017; mientras que 33% de considera que las pruebas determinantes son los documentos que presenten las partes

en su demanda. El 20% considera que las testimoniales son las determinantes para que su caso sea fallado favorablemente a su favor, mientras que el 1% de los abogados encuestados respondió que las presunciones son las pruebas determinantes para poder resolver su demanda por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017.

Tabla No.13: ¿Cuándo se somete una Litis tendente a nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y dicho terreno lo ha adquirido por un tercero a título oneroso y de buena fe, qué puede suceder con dicha demanda?

OPCIONES	FRECUENCIA	PORCENTAJES
El deslinde puede ser anulado en caso de ser irregular	40	44%
La acción no afecta el tercero adquirente a título oneroso y de buena fe	39	43%
Se declara inadmisibile la acción	7	8%
Es competencia de los tribunales de derecho común y no del tribunal de tierras	5	5%
	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 13 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No. 13, el 44% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria respondió en la encuesta que el deslinde puede ser anulado si en su realización el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, determina que ha sido realizado de forma irregular, mientras que 44% de los profesionales que se especializan y ejercen en materia inmobiliaria

en la provincia de Puerto Plata respondió que la acción no al tercero adquiriente a título oneroso y de buena fe, mientras que el 8% de los abogados respondió que el tribunal declara la medida inadmisibles, que solo el 5% de los abogados especialista respondió que es competencia de los tribunales de derecho común u no es competencia de los tribunales de Tierras de Jurisdicción Original.

Tabla No.12: Cuál es el plazo en que prescribe la acción en nulidad de deslinde.

OPCIONES	FRECUENCIAS	PORCENTAJES
5 AÑOS	20	22%
10 AÑOS	7	8%
20 AÑOS	24	26%
MAS DE 20 AÑOS	40	44%
TOTALES	91	100%

Frecuencia: *pregunta No. 14 del Cuestionario aplicado a los abogados.*

Según la tabla No. 14, el 44% de los abogados especialista en materia inmobiliaria respondieron que la acción en nulidad de deslinde prescribe en más de 20 años, mientras que el 26% de los encuestados dijeron que es en la prescripción mayor establecida por nuestra legislación que es de 20 años. En este mismo tenor el 22% establecieron que es de 5 años la prescripción, y solo el 8% de los abogados especialistas se refirió a que es de 10 años la prescripción de esta acción ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria. La magistrada jueza en su entrevistas se refirió que son muchas las opiniones de jurista en cuanto a este tema ya que hay quienes establecen que esta acción nunca prescribe mientras otros establecen que

es a los 20 años, pero esta no fijó una postura firme.

DISCUSIÓN

De la información recabada se puede inferir que un muy alto porcentaje de los abogados que ejerce en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata el Distrito Judicial son profesionales que tiene muchos años de experiencia, ya que el 30% de los abogados que se encuestaron ejercen la carrera de derecho por más de 10 años, mientras que el 29% tiene de 6 a 10 años de ejercicio en la profesión del derecho. Otro segmento de esta clase profesional que ocupa un

26% de los encuestados que tiene un ejercicio de 1 a 5 años; y el segmento más reducido corresponde a aquellos abogados que tienen menos de 1 año de ejercicio el cual representa el 15% del universo de la muestra.

Por otro lado, se investigó que tan recurrente era en los abogados especialistas que han ejercido en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante al periodo enero 2016-enero 2017 participar en una litis sobre derecho registrado.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario contempla en su artículo 27 que se deberá entender por registro “el acto por el cual se expide el Certificado de Título que acredita la existencia del derecho, junto a sus elementos esenciales, se habilitan los asientos de registro complementarios y con ello se le da publicidad”. Más adelante, específicamente en el artículo 28 de la referida ley, se nos ofrece una definición de litis sobre derechos registrados la dice que “es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado”.

El porcentaje de abogados que han participado en un proceso de litis sobre derechos registrados tendente a nulidad de deslinde de los que han ejercido el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante al periodo enero 2016- enero 2017, según la información que nos proporcionan los instrumentos de medición, es de un 75%, en tanto que

el 25% no ha participado, lo que es un indicio de que este tipo de proceso es bastante recurrente en el tribunal objeto de estudio.

En este sentido, Santana, V. (2008), corrobora lo anteriormente expresado al indicar que cuando se habla de nulidad de deslinde se refiere a la invalidez de todo acto que se ligue a este procedimiento, tan común en el ejercicio de la materia de tierras.

El el 56% de los abogados han participado de 1 a 3 casos en el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, mientras que el 25% a participado de 4 a 8 casos de nulidad de deslinde, mientras que 10% a participado de 9 a 15 casos en nulidad de deslinde y el 8% a participado en más de 15 casos en Litis sobre de derechos Registrado en nulidad de deslinde, lo que hace entender que los procesos de esta naturaleza que se han conocido en el tribunal y periodo estudiado han estado dispersados en un gran número de abogados, lo que hace entender que los especialistas en materia inmobiliaria en puerto plata conocen de primera mano del proceso de litis sobre derechos registrados dirigido a anular deslinde.

Es preciso destaca que la actual Jueza del Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata no cuenta con mucho tiempo en el puesto. Sin embargo, ha establecido que ha conocido en dicho tribunal varios proce-

sos de nulidad de deslinde, la cual manifestó que no tenía el número exacto.

Los investigadores se interesaron por conocer el parecer de los abogados especialistas que pernotan en el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, sobre si dicho tribunal respetaba los derechos fundamentales de las partes de los procesos, y en este sentido se pudo ver que el 57% de los abogados especialistas encuestados expresó que siempre son respetados los derechos fundamentales; un 29% de los encuetados expresos que casi siempre son respetados los derechos fundamentales en dicho tribunal; un el 13% expresó que algunas veces son respetados los derechos fundamentales y solo el 1% expresó que nunca son respetados los derechos fundamentales de las partes procesales.

El Estado Dominicano cuenta con una Constitución de reciente data, la cual desarrolla un amplio catálogo de derechos fundamentales así como de garantías de cumplimiento de los mismos, razón por la cual es materia constante de los tribunales el tutelar los derechos de las personas que acuden en busca del reconocimiento de derechos subjetivos –aunque también pudieran ser de carácter colectivos o difusos-. Cuando un órgano de justicia desconoce su papel tuitivo, está violando el mandato del artículo 68 de la Constitución que habla de la tutela judicial efectiva. En razón de los datos arrojados por los instrumentos de medi-

ción de importante que se observe que hay una valoración deficiente en cuanto al papel garantista del Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017.

Se puede interpretar los resultados arrojados por la encuesta realizada a los abogados especialistas en materia inmobiliaria, que al 66% de los encuetados nunca se le declaró inadmisibile alguna demanda en nulidad deslinde por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017, mientras que al 18% de los abogados encuetados se le declaró por la falta de calidad alguna demanda en nulidad de deslinde. El 8% de los abogados encuestados se le declaró inadmisibile en razón de violación del plazo prefijado, así se puede ver que el 4% se declaró inadmisibile por la invocación de la cosa juzgada. Un 2% de los abogados encuestados declaró que las demandas por ellos interpuestas fueron inadmisibles por falta de interés, y, finalmente, un 2% dijo se declaró inadmisibile por la prescripción de la acción.

Constituye una inadmisibilidat todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada. Estévez, N. (2012).

Según Segundo Monción, podemos definir el medio de inadmisión, como un medio de eludir el debate del fondo. Monción, S. (2017).

Los medios de inadmisión hacen innecesario que el fondo de la demanda sea discutido, es decir, constituye una forma para eludir el debate al fondo.

La Ley 108-05, Sobre Registro Inmobiliario establece en su artículo 62 que “son medios de defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisibles en su acción, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar en justicia, tales como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada. Los medios de inadmisión serán regidos por el derecho común”.

Cuando se pusieron a prueba los instrumentos de medición para determinar cuáles son las causas que generan la litis sobre derechos registrados tendientes a declarar nulos procesos de deslindes en el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017, se puede observar que el 52% de los abogados encuestados indicó el deslinde de porciones ajenas es la principal causa que genera este tipo de demanda, mientras que el 25% dijo que la razón reside en que se deslindan terrenos ajenos. Por otro lado, un 16% de los abogados especialistas dijo que la causa es porque se deslinda terrenos que constituyen servidumbres de paso, y solo un 7% considera que la superposición es una causa de demanda en nulidad de deslinde.

El 55% de los abogados especialistas del Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 admitió que solo algunas veces confía en el nivel de conocimiento de los agrimensores que realizan los trabajos de deslinde; un 23% respondió que casi siempre confía en el nivel de conocimientos de dichos profesionales, el 21% respondió que siempre confía en el nivel de conocimiento de los agrimensores. Solo 1% respondió que nunca confía en el nivel de los conocimientos de los profesionales de la agrimensura.

El agrimensor es el técnico habilitado que interpreta, mide y representa la información de áreas superficiales, con el objeto de mensurar y representar lo medido. Este profesional debe poseer conocimientos jurídico-legales relacionados con los derechos que se corresponden con los inmuebles..

La mensura y todo levantamiento parcelario deben ser ejecutados por un Agrimensor, de acuerdo al artículo 24 del Reglamento General de Mensuras Catastrales. El artículo 110 de la Ley de Registro Inmobiliario, debe estar debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Todas las mensuras deben ser públicas y contradictorias. El carácter contradictorio resulta del estudio de títulos y antecedentes de la parcela y sus colindancias con la apreciación de los hechos existentes.

En cuanto a la pregunta de: ¿Por cuáles de estas razones considera usted que los agrimensores no utilizan los procedimientos de deslinde de forma adecuada? Se hizo notar que el 30% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria que fueron encuestados respondió que consideran que por los pocos años en el ejercicio práctico los agrimensores es que no ayudan a realizar un buen trabajo; mientras que un 27% entiende que los agrimensores cometen fallas en los deslindes por falta de equipos, principalmente con la tecnología adecuada; el 24% respondió que las fallas se deben a que los agrimensores no participan en cursos especializados en el área; mientras que 19% expresó que es el escaso nivel de formación que poseen los agrimensores para realizar los trabajos de deslinde de forma adecuada lo que provoca las dificultades.

Los trabajos de deslinde que son anulados por causas exclusivas de los trabajos de campo, las cuales son de la responsabilidad del agrimensor pueden acarrearle ciertas consecuencias. Según la encuesta aplicada, el 48% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuestados respondió que el agrimensor compromete su responsabilidad disciplinaria, mientras que el 41% respondió que este compromete su responsabilidad civil, mientras que el 8% en sus respuestas dice que compromete su responsabilidad penal, en tanto que solo el 3% de los encuestados respondieron que los agrimensores no comprometen su responsabilidad por las faltas cometidas en sus funciones.

Según la tabla no. 10, los efectos que traen consigo la presentación de una demanda en nulidad de deslindes según el 33% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuestados, uno de los efectos es la presentación de demandas reconventionales en daños y perjuicios, mientras que el 30% respondió que uno de los efectos es pérdida de dinero y tiempo entre las partes, así como el 16% expresó que es enemistades y discusiones uno de los efectos que trae consigo la presentación de dicha demanda en nulidad de deslinde. El 10% de los encuestados respondieron que es el desacuerdo entre las partes, mientras que el 11% respondió que es la interposición de recursos el efecto que trae consigo la presentación de la demanda en nulidad de deslinde por antes Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017.

En ese sentido, Subero, J. (2006) manifestó que pese a los errores prácticos que se dan en los procesos de deslinde, la reforma de la jurisdicción de tierras trajo más avances y logros se han alcanzado dentro de todo el sistema judicial del país. Entiende que estos avances y facilidades son poco conocidos por la población dominicana, lo que todavía trae como consecuencias la aparición de errores técnicos en los procesos de deslinde.

Finalmente, vemos que el 51% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria encuestados respondieron que las situaciones jurídicas que dan lugar a la

problemática de los deslindes realizados de forma administrativa o de gabinetes son el resultado de la simulación de haber citado (citación en el aire) a las partes interesadas; en tanto que un 38% respondió que es por la no realización de un exhaustivo trabajo de campo; el 10% respondió que se debe a la ocurrencia de litis sobre derechos registrados. Solo el 1% de los abogados especialistas respondió que las situaciones jurídicas que se presentan por los deslindes realizados por antes el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 se debe a la falta de experiencia del agrimensor para realizar los trabajos.

Según la tabla No, 12, el 46% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria considera que las pruebas determinantes en materia de demanda en nulidad de deslinde es el peritaje por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017; mientras que 33% de considera que las pruebas determinantes son los documentos que presenten las partes en su demanda, el 20% considera que las testimoniales son las determinantes para que su caso sea fallado favorablemente a su favor El 1% de los abogados encuestados respondió que las presunciones son las pruebas determinantes para poder resolver su demanda por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017.

A partir del artículo 77 y siguientes del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, vemos los aspectos probatorios en la Jurisdicción Inmobiliaria se expresa lo referente a las pruebas.

La prueba literal: Es la prueba por excelencia cuando se trata de procesos de litis sobre derechos registrados, debido a que son pruebas ya pre-constituidas y/o pruebas permanentes.

La prueba testimonial: la audición de los testigos debe hacerse en la audiencia de sometimientos de pruebas y solo serán escuchados aquellos testigos que estén en la lista que haya sido depositada a más tardar cinco días antes de esta audiencia. En esta lista deben estar expresamente, las generales del testigo y los hechos sobre los cuales puede declarar.

La prueba pericial: Se utiliza cuando se estima necesario que se realice un peritaje para la aclaración del caso.

CONCLUSIONES:

Al finalizar la presente investigación sobre El Comportamiento de la Litis Sobre Derechos Registrados en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el periodo Enero 2016 hasta Enero 2017, se llegó a las conclusiones siguientes:

De acuerdo con el objetivo número 1 que consistió en estudiar el comportamiento

de los casos en Litis sobre Derechos Registrados a consecuencia de una nulidad de deslinde en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el periodo Enero 2016 hasta Enero 2017, según datos suministrados por la secretaria del tribunal objeto de investigación se pudo constatar que el tribunal conoció un total de 325 casos de procedimientos de deslinde, a 78 se les solicitó nulidad.

Se observó igualmente una contante participación de los abogados en este tipo de procedimiento, dando como resultado que de la mayoría de los abogados especialistas, ha llevado a cabo de 1 a 3 casos de Litis sobre Derechos Registrados tendente a anular deslindes por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata. Se pudo apreciar que debido a la notable participación de la mayoría de los abogados especialistas en materia de tierras, el nivel de conocimiento que poseen es satisfactorio, arrojando luz a la investigación de acuerdo a las respuestas expresadas en el cuestionario que se le aplicó.

En cuanto a la jueza que preside del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, respondió que en el periodo en cuestión participó a aproximadamente en 40 procesos de esta naturaleza y que conoce con regularidad ese tipo de procesos.

Con relación al objetivo número 2 que consistió en identificar la causa que provoca la inadmisibilidad de las demandas

en nulidad de deslindes ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el periodo Enero 2016 hasta Enero 2017, se pudo palpar en la investigación que a los abogados especialistas en materia de tierras que se le declararon inadmisibles sus demandas en su gran mayoría fue por falta de calidad para actuar, pues los mismos no poseían derechos registrados en el inmueble objeto de la litis.

Según los abogados especialistas en materia de tierras encuestados en dicha investigación, se pudo observar que el 66% de los encuestados nunca se le había declarado una demanda inadmisibles por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, mientras que al 18% de los abogados se le declararon inadmisibles por falta de calidad, es decir, porque no posean derechos registrados o no se le había violado su derecho de propiedad. El 8% de los abogados encuestados se le declaró inadmisibles por el medio de inadmisión del plazo prefijado, al 4% se declaró inadmisibles porque la acción adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Solo el 2% de los abogados encuestados se le declaró inadmisibles por falta de interés, y de igual forma el 2% se declaró por que la acción prescribió.

En el objetivo número 3 consistente en Identificar el nivel de conocimiento de los agrimensores en ejercicio, con relación a los procedimientos de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante

el periodo Enero 2016 hasta Enero 2017, se pudo observar en la investigación que fruto del desconocimiento, así como la inexperiencia en la utilización de los equipos técnicos por los agrimensores, que son los designados para realizar los procedimientos de deslinde en caso de litis en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, según la opinión de los abogados especialistas encuestados es muy bajo nivel de confianza que les tienen a los trabajos realizados por los agrimensores, ya que según ellos se cometen errores con bastante frecuencia que lo que trae consigo la solicitud de la nulidad de dichos procedimientos. Muchas veces no se cuenta con un punto geo-referencial y la falta de equipos modernos que también se convierten en factores causantes de la nulidad de deslinde. Además, la falta de cursos especializados en el área, aspectos sumados a la poca práctica de ejercicio y el escaso nivel de formación que poseen.

La magistrada juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, asegura que “los agrimensores al realizar los procedimientos de deslinde se ajustan a los requerimientos que establece la norma”.

Con relación al objetivo no. 4: Por cuáles causas se presentan las litis sobre derecho registrados en nulidad de deslinde por antes el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el periodo enero 2016 - enero 2017, una de las causas mayores por las cuales los tribunales son apoderados de demandas

en nulidad de deslindes es porque las personas deslindan una porción ajena, al igual que deslindan terrenos en los cuales no tienen ningún derecho, por lo cual se originan los conflictos en los cuales llevan al traste el apoderamiento de los tribunales de tierras. En otras ocasiones se deslindan servidumbre de paso de derecho público, al igual que las superposiciones pero eso ya no es muy común por la tecnología y la preparación que posee la Dirección General de Mensuras Catastrales.

Se pudo observar que la preparación académica de los agrimensores influye en la aplicación adecuada de cada uno de los procedimientos de deslinde, lo que conlleva a diversas situaciones jurídicas en torno a nulidades de dicho procedimiento, fruto de la inobservancia de los reglamentos y disposiciones legales previamente establecidas para tales fines.

Con relación al objetivo no. 5: Determinar los efectos jurídicos que trae consigo la presentación de la Litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde por antes el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el periodo Enero 2016 hasta Enero 2017, se concluyo que la que no realización de un exhaustivo trabajo de campo fruto de la inexperiencia de los agrimensores y como consecuencia de haber simulado la citación (denominada en la práctica como citación en el aire), ocasiona la elevación del recurso de nulidad de deslinde producto de la litis sobre derecho registrados que tiene lugar en dicha jurisdicción

como consecuencia de la mala aplicación de los deslindes.

La magistrada jueza, indica que el inmueble es afectado con la inscripción de una nota preventiva, toda vez que se le debe dar el tratamiento de una Litis sobre derecho registrados, hay que eventualmente anular la sentencia que aprobó el deslinde y ordenó el registro de Derechos registrados.

Durante años, a las personas que tenían una Constancia Anotada de su propiedad se les permitió realizar operaciones comerciales o bancarias con la mismas. Sin embargo, una conclusión importante es que a partir de la ley 108-05 y sus Reglamentos de Registro Inmobiliario, dichos documentos deben de ser individualizados en un proceso de saneamiento para obtener un título definitivo que identificará la propiedad de cualquier otra.

Por tanto se concluye que son diversas las situaciones jurídicas que tienen lugar en los procedimientos de deslinde, que degeneran en la aplicación de recursos de nulidad de los mismos. Se observo la existencia de notables problemas en la ejecución correcta de los procedimientos de deslinde, trayendo consigo el estancamiento y acumulación de expedientes por anteel Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

BIBLIOGRAFÍA

Código de Procedimiento Civil, con Legislación Complementaria, Año 2010.

Guerrero, F. (2017). *Guía Procedimental y otros Aspectos Legales, ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, tomo I.* (2da edición), Santo Domingo.

Josserand, L., (1939). *Derecho Civil, Tomo II Volumen I*, (edición al ciudadano), Buenos Aires, Argentina.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, L. (2003). *Metodología de la Investigación.* McGraw-Hill Interamericana. México, D.F.

Kerlinger, F. (2002). *Investigación del Comportamiento. Técnicas y Metodología.* (2da edición). México

Ley No. 108-05, Ley de Registro Inmobiliario, Modificada por la Ley No. 51-07 del 23 de abril del 2007, Santo Domingo, República Dominicana.

Ley números: 834 y 845, Sobre Procedimiento Civil, del 15 de julio del 1978, Santo Domingo, República Dominicana.

Ciprian, R. (2013). *Tratado de Derecho Inmobiliario, Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimiento*, (4ta edición), Santo Domingo, República Dominicana.

Monción, S. (2017). *Litis, Los Incidentes y La Demanda en Referimiento en La*

Jurisdicción Inmobiliaria Formularios y Jurisprudencias. (4ta edición), Santo Domingo, República Dominicana.

modificado mediante la Resolución No. 1737-2007, de fecha 12 de julio 2007

Estévez, N., (2012). *Ley No. 834 del 1987 Comentada y Anotada en el Orden de sus Artículos* (3ra edición), Santo Domingo, República Dominicana.

Tavares, F. (1955). *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*, (8va edición), Santo Domingo.

<http://dle.rae.es/?id=1A2nt5D>

Ley No.108-05, de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, publicada en la Gaceta Oficial No. 10316, de fecha 2 de abril del 2005, modificada por la Ley No.51-07, de fecha 23 de abril del 2007;

Reglamento General de Mensuras Catastrales, aprobado mediante resolución No. 1738-2007, de fecha 12 de julio de 2007, modificado por la Resolución No. 628-2009, de fecha 23 de abril del 2009;

Reglamento para la Regularización Parcelaria y Deslinde, aprobado mediante Resolución No. 355-2009, de fecha 5 de marzo del 2009;

Resolución No. 1419, de fecha 16 de mayo del 2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales;

Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria,