

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA  
ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS, (DERECHO  
INMOBILIARIO)**



**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**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACION PRESENTADO COMO REQUISITO PARA  
OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRAS  
(DERECHO INMOBILIARIO)**

**PRESENTADO POR:**

**JUAN ALBERTO DE VARGAS VÁSQUEZ  
JORGE LUIS TAVÁREZ NÚÑEZ**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
JULIO 2018**

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b> .....	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN</b>	
1.1 Antecedentes del problema.....	2
1.2 Planteamiento del problema .....	3
1.3 Formulación del problema .....	5
1.3.1 Sistematización del problema.....	5
1.4 Objetivos de la investigación .....	6
1.4.1 Objetivo general.....	7
1.4.2 Objetivosespecíficos.....	7
1.5 Justificación.....	8
1.6 Delimitación del tema .....	9
1.7 Limitaciones.....	10
1.7.1 Geográficas .....	10
1.7.2 Económicas .....	10
1.7.3 Planificación del tiempo .....	10
1.7.4 Teóricas.....	10
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>MARCO TEÓRICO</b>	
2.1 Generalidades de la provincia de Puerto Plata.....	12
2.1.1 Contexto histórico.....	12
2.1.2 Aspectos geográficos .....	13
2.1.3 Aspectos económicos.....	14
2.1.4 Aspectos culturales.....	15
2.2 Qué es una Litis Sobre Derecho Registrados.....	16
2.2.1 Competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer procesos de Litis Sobre Derechos Registrados .....	17
2.2.2 Qué es la competencia territorial y la competencia material.....	17
2.2.3 Definición de deslinde.....	18
2.2.4 Qué es la Regularización Parcelaria .....	18
2.2.5 Procedimiento de deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original .....	19
2.3 Inadmisibilidad de la nulidad de deslinde .....	20
2.3.1 Medios inadmisión establecidos por nuestra legislación .....	20
2.3.2 Efectos que surten en la Litis de Sobre Derechos Registrados los medio de inadmisión.....	21
2.3.3 Forma en que deben ser presentados los medios de inadmisión.....	21
2.4 Nivel conocimientos de los agrimensores.....	22
2.4.1 Función del agrimensor en la Jurisdicción Inmobiliaria.....	23
2.4.2 Por qué se utiliza un agrimensor para realizar los deslindes.....	23
2.4.3 El agrimensor necesita autorización para realizar los trabajos de deslinde .....	24

2.4.4 Quién autoriza a los agrimensores para poder realizar los trabajos de deslinde .....	25
2.4.5 Qué es la Dirección General de Mensura Catastral .....	25
2.5 Causas de la nulidad de deslinde .....	26
2.5.1 Por qué el deslinde se convierte en litigioso .....	26
2.5.2 Razones por las que se puede presentar la demanda en nulidad de deslinde .....	26
2.5.3 Medios de prueba en una demanda en nulidad de deslinde .....	27
2.5.4 Obligaciones del agrimensor cuando ejecuta los trabajos de deslinde .....	28
2.5.5 Qué es una superposición de plano o superposición de parcelas y sus clases .....	29
2.5.6 Plazo para demandar la nulidad de un deslinde .....	30

### **CAPÍTULO III**

#### **MARCO METODOLÓGICO**

3.1 Diseño, tipo de investigación y método .....	33
3.1.1 Diseño de Investigación .....	33
3.1.2 Tipo de investigación .....	34
3.1.3 Método .....	35
3.2 Técnicas e instrumentos .....	35
3.3 Población y muestra .....	36
3.4 Procedimiento de Recolección de Datos .....	38
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos .....	38
3.6 Validez y confiabilidad del estudio .....	39

### **CAPÍTULO IV**

#### **PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Resultados del cuestionario aplicado a los abogados .....	41
---	----

### **CAPÍTULO V**

#### **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

5.1 Análisis y discusión de los resultados .....	57
--	----

<b>CONCLUSIONES</b> .....	67
---------------------------	----

<b>RECOMENDACIONES</b> .....	74
------------------------------	----

<b>GLOSARIO</b> .....	77
-----------------------	----

<b>BIBLIOGRAFÍAS</b> .....	85
----------------------------	----

<b>APÉNDICES</b> .....	88
------------------------	----

- <b>TABLA DE OPERACIONALIZACIÓN</b> .....	89
--	----

- <b>INSTRUMENTOS</b> .....	92
-----------------------------	----

<b>ANEXO</b> .....	100
--------------------	-----

## LISTA DE TABLAS

### 4.1. Resultado del cuestionario aplicado a los abogados

Tabla No. 1 Tiempo en el ejercicio del derecho

Tabla No. 2 Ha participado en alguna demanda en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 .....

Tabla No. 3 En cuántos casos de nulidad de deslinde ha participado usted por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 .....

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

Tabla No. 5 ¿Le ha sido rechazada 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?(Puede elegir más de una opción).....

Tabla No. 6 Por cuáles causas considera que se le presentaron las nulidades de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017.....

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

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

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) .....

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 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 de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 .....

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

Tabla No. 13 Cuándo se somete una litis sobre derechos registrados tendente a la 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 .....

Tabla No. 14 Plazo en que prescribe la acción en nulidad de deslinde.....

## **LISTA DE GRÁFICOS**

### **4.1. Resultado del cuestionario aplicado a los abogados**

Gráfico No. 1Tiempo en el ejercicio del derecho

Gráfico No. 2 Ha participado en alguna demanda en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 .....

Gráfico No. 3 En cuántos casos de nulidad de deslinde ha participado usted por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 .....

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

Gráfico No. 5 ¿Le ha sido rechazada 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? (Puede elegir más de una opción).....

Gráfico No. 6 Por cuáles causas considera que se le presentaron las nulidades de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017.....

Gráfico No. 7 Confía usted en el nivel de conocimiento de los agrimensores que han utilizado en los procedimientos de deslinde .....

Gráfico 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).....

Gráfico 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) .....

Gráfico No. 10 Cuáles efectos le trae consigo la presentación de demandas en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 .....

Gráfico 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 de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017 .....

Gráfico No. 12 ¿Cuáles medios de pruebas consideras que son determinante cuando se somete una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata periodo? (Puede elegir más de una opción) .....

Gráfico No. 13 Cuando se somete una litis sobre derechos registrados tendente a la 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 .....

Gráfico No. 14 Plazo en que prescribe la acción en nulidad de deslinde .....

## COMPENDIO

El contexto de estudio corresponde al Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, es un tribunal unipersonal que conoce en primer grado, los procesos de saneamiento, de litis sobre derechos registrados, y actuaciones administrativas dentro de la jurisdicción. Se encuentra adscrito al Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte.

Entrando en materia en lo concerniente a la conceptualización de la investigación, se establece que el deslinde es un derecho (derecho a deslindar) integrante del contenido de la ocupación, originado por la propiedad o por los demás derechos reales sobre bienes inmuebles que conlleven derecho de propiedad y ocupación del terreno por titular o por un tenedor autorizado por éste. Puede pedir el deslinde de un terreno, no solo el dueño del mismo, sino, además quien tuviere constituido sobre él algún derecho real de accesorio.

La ley 108-05 de Registro Inmobiliario contempla el deslinde como una figura jurídica ubicada dentro de las disposiciones transitorias, lo que implica que el deslinde fue excluido por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, porque el mismo permanecerá en la legislación hasta que sean eliminadas todas las constancias anotadas.

El Reglamento General de Mensuras Catastrales en su artículo 163 define el deslinde como el acto de levantamiento parcelario realizado para constituir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado y sustentado en una constancia anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria.

El proceso de deslinde tiene 3 etapas, una primera de carácter técnico, la cual está bajo el control de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, una de carácter jurisdiccional que es competencia del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original que territorialmente corresponda, y una última etapa de carácter registral, a cargo del Registro de Títulos correspondiente. Este esquema

de carácter contradictorio del deslinde está contemplada en el párrafo I del artículo 130 de la Ley de Registro Inmobiliario.

En lo que concierne a la nulidad en deslinde, esta se refiere a la invalidez de todo acto que se ligue a dicho procedimiento, tan común en el ejercicio de la materia de tierras.

Es sabido que la labor de los agrimensores en los procesos de deslinde es determinante, ya que este perito se encarga de localizar y tomar las medidas exactas de los límites del terreno, asegurándose de que sean iguales a la descripción que aparece en la escritura. Este es siempre un procedimiento inteligente, ya que tanto el comprador como el vendedor saben y están de acuerdo en lo que se está transfiriendo, para asegurarse de que los límites de la propiedad están libres de cosas cercanas, garajes o casetas.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario contiene una serie de requisitos para realizar una operación inmobiliaria, se hace necesario, en principio, un procedimiento de deslinde, para que la Oficina de Registro de Títulos pueda registrar cualquier afectación o modificación de un derecho inmobiliario, como lo sería una transferencia por venta, sucesión o donación.

En cuanto al trabajo de campo del agrimensor contratista, es obligación de este de citar a los colindante o copropietarios, levantar acta en la que recoja las diferentes opiniones y reclamos, quejas u observaciones, así como los demás requisitos exigidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales, en fin, cumplir de forma cabal con el principio de publicidad; pero la obligación principal del agrimensor en estos trabajos es la de respetar las ocupaciones de los copropietarios.

Durante años en el país hubo un descuido en cuanto a los procesos de deslinde y se utilizaba con más frecuencia la "carta constancia" o "constancia anotada", una figura jurídica a través de la cual se expedían títulos de propiedades que no estaban correctamente delimitados (delimitadas en cuanto a extensión, pero no en su ubicación).



Era una práctica rutinaria en la que el sistema perdía el control de los inmuebles, ya que no se tenía un registro adecuado de las porciones del terreno.

El control y reducción de las constancias anotadas y la determinación de los derechos que contienen, mediante procedimientos que incluyan la debida garantía y la seguridad jurídica, ha sido uno de los principales desafíos del proceso de reforma introducido en la Jurisdicción Inmobiliaria con la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

Subero Isa, J. (2006), manifestó que la reforma de la Jurisdicción de Tierras es en donde más avance y logros se ha alcanzado dentro de todo el sistema judicial del país.

El ex magistrado reconoció en su momento que el Poder Judicial fue deficiente en la divulgación de lo que se ha producido en esa área. El cambio ha sido extraordinario, pues de un proceso en que la gente iba a hacer turno para manosear un paquete de títulos de propiedad y verificar la existencia o no de alguno, ahora se procede de manera digitalizada, con la introducción de alguna referencia del documento y de inmediato aparece una copia del documento fiel escaneado en la pantalla del ordenador en el centro de consultas.

Se entiende que estos avances y facilidades son pocos conocidos por la población dominicana, lo que todavía trae como consecuencia la aparición de errores técnicos en los procesos de deslinde.

El trabajo de gabinete es el que hace el agrimensor en su oficina concerniente a los trabajos de campo y consisten en computar y prepara el plano correspondiente de los trabajos de mensura y realizados, así como el informe de todo lo contenido en el trabajo de campo, es decir si hubo alguna queja de algún co-dueño o colindante, las aprobaciones o conformidades de los colindante, y la aceptación del propietario del terreno, deslindado de que está conforme con los resultados obtenidos, todos estos documentos serán depositados por el agrimensor en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

El agrimensor realiza un informe general de todo lo ocurrido durante los trabajos de campo, de conformidad con el artículo 163 de Reglamento General de Mensuras Catastrales, el cual establece que los deslinde se documentan con las siguientes especificaciones: a) Acta se hitos y mensuras, B) Cartas de Conformidad de los solicitante, c) Plano general con las especificaciones indicadas en dichas disposición, tales como si es una parcela compleja, su vinculación con la parcela original, así como también se graficaran las vías de comunicación existentes ubicadas en base a la cartografía y los planos aprobados; o si es sobre una parcela sencilla donde también donde también se deben cumplir con otros requisitos indicados en el referido reglamento, d) informe técnico, e) coordenadas de cada parcela deslindada y f) plano individual por parcela.

Ya en el plano metodológico de la investigación, es preciso indicar que el enfoque es de tipo cuantitativo, puesto que según Sampieri (2004), este es parte de un esquema deductivo y lógico, que busca formular preguntas de investigación. En ese sentido, los resultados de la investigación se presentaran en forma estadística, con frecuencias y porcentos, cuantificando de esta manera los indicadores estudiados.

La investigación es de tipo: documental, de campo y descriptivas.

Es descriptiva: porque toda investigación de campo, según Sampieri (2004), utiliza una descripción de las variables e indicadores del estudio; es decir se procede al análisis de los efectos jurídicos que trae consigo la aplicación de procedimiento en nulidad de deslinde por ante la demarcación inmobiliaria objeto de estudio.

Es documental: porque se fundamenta en la recopilación de la doctrina y jurisprudencia en general. Según Sampieri (2004), en la investigación documental se recolectan las fuentes que avalan los postulados teóricos que se presentan en toda investigación científica.

Es de Campo: se corresponde con una investigación de campo ya que va al lugar de los hechos a recoger información de las fuentes primarias, en este caso los abogados y la juez que están en ejercicio por ante la demarcación inmobiliaria objeto

de estudio, pero sobre todo conocedores de los procesos de Nulidad de Deslinde, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

En la investigación se utilizó el método analítico-sintético, ya que según Sampieri (2004), los enfoques cuantitativos emplean este método, que parte del análisis y la síntesis; es decir, se inicia con las generalidades de lo que constituye la nulidad de deslinde como figura del derecho procesal inmobiliario; luego se analizan y desmenuzan los contenidos de este en materia de tierra de un modo teórico, partiendo del orden práctico para poder asimilar su situación la demarcación jurídica objeto de estudio.

La técnica que fueron empleadas en esta investigación fue la encuesta a los abogados especialistas que ejercen en la provincia de Puerto Plata y la entrevista a la jueza del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, mediante cuestionarios. Para la presentación de estos instrumentos se realizaron preguntas a los encuestados dando varias opciones para ser respondidas según sus criterios, de manera cerrada, que ofrece varias alternativas en las cuales el encuestado puede seleccionar una o varias respuestas.

Para el presente estudio se consideró como universo de la totalidad de abogados expertos que ejercen derecho inmobiliario y que se encuentran inscritos en el Colegio de Abogados de la República Dominicana, seccional Puerto Plata, que corresponde a un total de 1,821, así como 1 jueza de perteneciente al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

En cuanto a la muestra de la jueza, está compuesta por la jueza que imparte justicia en el Tribunal Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata. Se procederá, además, a revisar de manera pormenorizada cada uno de los datos relacionados con expedientes de nulidad de deslinde por ante este tribunal.

La muestra de los abogados, se escogió de manera aleatoria, como es decir al zar, tomando en cuenta que las personas a encuetar fueran conocedores teóricos y prácticos sobre la nulidad de deslinde y que hayan participado

La lectura de los resultados de los cuestionarios aplicados a los abogados especialistas en materia inmobiliaria así como la entrevista dirigida a la magistrada juez por ante al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, dio respuestas a los objetivos específicos del tema general de investigación.

Según se vio en 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 del 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.

Según la tabla No. 2, el 75% de los abogados especialistas ha participado de procesos de nulidad deslinde por ante 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 encuestados participó 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.

Según la tabla No. 3, el 56% de los abogados ha 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.

Según la tabla No. 4, el 57% de los abogados especialistas encuestados expresó que son siempre 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 expresó que casi siempre son respetados los derechos fundamentales en dicho tribunal, que en este mismo sentido el 13% expresó que algunas veces son respetados dichos derechos, que solo el 1% expreso que nunca son respetados en ese tribunal.

Según la tabla No. 5, se puede interpretar que al 66% de los encuestados nunca se le declaró inadmisibile una demanda en nulidad deslinde por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017, mientras que al 18% de los abogados encuestados se le declaro por la alta de calidad en la demanda en nulidad de deslinde, mientras que el 8% de los abogados encuestados se le declaro inadmisibile por el medios 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 irrevocablemente juzgada, por tanto que el 2% de los abogados encuestados se le declaro inadmisibles por falta de interés, y de igual forma el 2% se declaró por que la acción prescribió.

Según tabla No. 6, esta 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 de Puerto Plata, durante 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 encuestados dijo que es por el deslinde de servidumbre de paso, mientras que el 7% solo respondió que es por causas de superposición de deslinde.

Según la tabla No. 7, el 55% de los abogados especialistas encuestados dice que algunas veces cofía en el nivel de conocimiento de los agrimensores que realizan los trabajos de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017, mientras que el 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,

mientras que solo 1% respondió que nunca confía en el nivel de los conocimientos de los profesionales de la agrimensura.

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 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, que el 24% respondió que dichos procedimientos no se utilizan por que los agrimensores están faltas de cursos especializados en el área, mientras que 19% expresó que es el escaso nivel de formación que posee los agrimensores para realizar los trabajos de deslinde de forma adecuada.

Según la 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 éste compromete su responsabilidad disciplinaria, mientras que el 41% respondió que este compromete su responsabilidad civil, mientras que 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.

Según la tabla No. 10, los efectos que trae 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 es la presentación de demandas reconventionales en daños y perjuicios, mientras que el 30% respondió que uno de los efectos es perdida de dinero y tiempo entre las partes, así como el 16% expresó que crea enemistades y discusiones, mientras que 10% de los encuestados respondió 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 ante Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017.

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 la simulación de haber citado (citación en el aire) a todos y cada uno de los copropietario o colindante, en tal sentido el 38% respondió 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, en tal sentido solo el 1% de los abogado especialistas respondió que las situaciones jurídicas que se presentan por los deslindes realizados por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de Puerto Plata, Durante el periodo Enero 2016 - Enero 2017.

Según la tabla No, 12, el 46% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria considera que las pruebas determinante 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 determinante son los documentos que presenten las partes en su demanda, el 20% considera que las testimoniales son las determinante para que su caso sea fallado favorablemente, mientras que el 1% de los abogados encuestados respondió que las presunciones son las pruebas determinante para poder resolver su demanda por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de Puerto Plata, durante el periodo enero 2016 - enero 2017.

Según la tabla No. 13, el 44% de los abogados especialistas en materia inmobiliaria respondió en la encuetas que el deslinde puede ser anulados si en su realización el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original 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 adquirente a título oneroso y de buena fe, mientras que el 8% de los abogados respondió que el tribunal declara la medida inadmisibile, que solo el 5% de los abogados especialista respondió que es competencia de los tribunales de derecho común y no es competencia de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original.

Según la tabla No. 14, el 44% de los abogados especialista en materia inmobiliaria encuestados respondió que la acción en nulidad de deslinde prescribe después de pasados 20 años, mientras que el 26% de los encuestados dijeron que 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. Mientras que la magistrada jueza en su entrevista se refirió que son muchas las opiniones de jurista en cuanto a este temas ya que hay que establecen que esta acción nunca prescribe mientras otros establecen que es a los 20 años pero esta no fijo una postura firma.



## 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, de los cuales 78 se solicitó su 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, un gran número de ellos han 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, se pudo observar que es una persona bastante ocupada, la cual al ser entrevistada sobre el número casos en los que ha participado en Litis sobre Derechos Registrados tendente a la nulidad de deslinde, la misma 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 las causas que provocan el rechazamiento 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 parpar 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 según las respuestas del cuestionario que se le aplico que en su mayoría 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, mientras que el 8% de los abogados encuestados se le declaro inadmisibles por el medios 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 irrevocablemente juzgada, por tanto que 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.

Otra causa se pudo parpar en la investigación que fruto, es la realización de deslinde de porciones ajenas, así como también de deslinde de terreno ajeno, que son las causas mayormente por las cuales tribunales sean apoderados de este tipo de demandas, se comenten errores con bastante frecuencia que traen consigo la nulidad de dicho procedimiento.

En el objetivo número 3 consistente en **Identificar la percepción de los abogados sobre 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. No obstante el factor humano, se da el caso que muchas veces no se cuenta con un punto georeferencial y la falta de equipos modernos que también se convierten en factores causante de la nulidad de deslinde, además la falta de cursos especializados en el área aspectos que sumados a la poca práctica de ejercicio y el escaso nivel de formación que poseen.

Según la magistrada juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, al ser entrevistada y preguntarse sobre el nivel de conocimiento de los agrimensores a la hora de realizar los trabajos técnicos de deslinde respondió que “los agrimensores al realizar los procedimientos de deslinde se ajustan a los requerimientos que establece la norma”.

Con relación al objetivo no. 4, que consistió, **Por cuáles causas se presentan las Litis sobre derecho registrados en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el período enero 2016 - enero 2017**, se pudo parpar en la investigación según las respuestas de los abogados especialistas en el cuestionario que se le fue aplicado que una de las causa 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 a cabo y al traste el apoderamiento de los tribunales de tierras. En otras ocasiones pero en menor casos se deslindan servidumbre de paso la cual es de derecho público, al igual que las superposiciones pero eso ya no es muy comunes por

la tecnología y la preparación que posee la Dirección General de Mensuras Catastrales.

Se pudo observar que fruto del desconocimiento, así como la inexperiencia al utilizar los equipos por parte de los agrimensores que son designados para realizar los procedimientos de deslinde en casos de Litis sobre derecho registrados, según la opinión de los encuestados, se comenten errores con bastante frecuencia que traen consigo la nulidad de dicho procedimiento; no obstante al factor humano, se da el caso de que muchas veces no se cuenta con un punto geo-referencial y la falta de equipos modernos, que también se convierten en actores causante de las nulidades de deslinde.

En su opinión la magistrada juez del Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en su opinión al ser entrevistada, su respuesta fue que una de estas causas es la vulneración del derecho de propiedad de los colindantes o de los propietarios de los terrenos.

Se pudo observar que ciertamente 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, o sea, falta de actualización de la ley y los reglamentos.

Con relación al objetivo No. 5, que consistió, **Determinar los efectos jurídicos que trae consigo la presentación de la Litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata durante el período enero 2016 hasta enero 2017**, se concluyó 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 por su parte al ser entrevistada fija sus respuesta que los efectos es que el primero es que se conoce como un proceso contradictorio, 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, y que eventualmente a anular la sentencia que aprobó el deslinde y ordeno el registro de Derechos registrados.

Se observó que descuerdo a la doctrina existente, el trabajo de gabinete es el que se hace el agrimensor en su oficina concerniente a los trabajos de campo y consiste en computar y preparar el plano correspondiente de los trabajos de mensura ya realizados, así como el informe de todo lo acontecido durante el trabajo de campo; es decir, si hubo alguna queja de algún co-dueño o colindante, las aprobaciones o conformidad de los colindante y la aceptación de propietario, del terreno deslindado de que está conforme con los resultado obtenidos, todos estos documentos serán depositados por agrimensor en la Dirección Regional de mensuras Catastrales.

En base a lo anterior, durante años a las personas que tenían una Constancia Anotada de su propiedad se le 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 saneamientos para obtener un título definitivo que identificara la propiedad de cualquier otra.

De manera final, se concluye en base al objetivo general de la investigación, que son diversas las situaciones jurídicas que tienen lugar producto de los procedimientos de deslinde, que degeneran en la aplicación de recursos de nulidad de los mismo fruto de los errores humanos cometidos por los agrimensores. Se observó la existencia de notables problemas en la ejecución correcta de los procedimientos de deslinde, trayendo consigo el estancamiento y acumulación de expedientes por ante Tribunal

de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, resultando elevados el número de casos que son presentados no así los que llegan a ser conocidos.

Es notable que fruto de las situaciones así como de los efectos que surgen producto de las nulidades de deslinde, la incidencia jurídica se social, puesto que afecta mayormente a las partes envueltas en dicho procedimiento, quienes ven retardadas sus pretensiones, unidos a los excesivos gastos que incurren y a las constante pérdida de tiempo, situación está que aprovechan muchos abogados representante de la parte contraria, quienes incoan excesivos recursos, a fin de tornar tenso y difícil el ambiente.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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

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

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

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

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 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;

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

Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificado mediante la Resolución No. 1737-2007, de fecha 12 de julio 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;

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



## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)