

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



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

**INCIDENCIAS DE LA ETAPA TÉCNICA EN EL PROCESO DE
SANEAMIENTO DE LA DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS
CATASTRALES DE LA PROVINCIA MONSEÑOR NOUEL, PERÍODO
ENERO 2016-2017**

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

POR

**ESTEFANÍA ROSARIO GEREZ
FAUSTO ARACENA GUZMÁN
GENARO DEL CARMEN FRANCISCO**

ASESORES:

**DRA. DAISY TAVERAS
MIGUEL ANGEL DIAZ THOMAS, M. A.**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
AGOSTO 2017**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I. INTRODUCCION	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.3 Formulación del Problema	6
1.3.1 Sistematización	6
1.4. Objetivo General	7
1.4.1 Específicos	7
1.5 Justificación	7
1.6 Delimitación	8
1.7 Limitaciones	8
CAPITULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Marco Contextual	10
2.1.1 Aspectos Generales de la Provincia Monseñor Nouel	10
2.1.2 Historia	11
2.1.3 Geografía	13
2.1.4 Economía	14
2.1.5 Cultura	14
2.1.6. La Jurisdicción Inmobiliaria	15
2.1.7. Composición de la Jurisdicción Inmobiliaria	16
2.2 Tribunal Superior de Tierras	16
2.2.6. Tribunal de Jurisdicción Original	17
2.2.7. Dirección Nacional de Registro de Títulos	17
2.2.8. Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	18
2.2.9. La Jurisdicción Inmobiliaria de Monseñor Nouel	18
2.2 Marco Teórico	19
2.2.1 Concepto de Saneamiento	19
2.2.1.1 Saneamiento Litigioso	21
2.2.2 Antecedentes Históricos del Saneamiento	22
2.2.2.1 El Sistema Torrens	25
2.2.3 Importancia del Saneamiento	27
2.2.4 Requisitos del Saneamiento	29
2.2.4.1 La Posesión	29
2.2.4.2 La posesión como forma de adquirir el inmueble sometido al proceso de saneamiento inmobiliario	30

2.2.4.3	Posesión para el Saneamiento	31
2.2.4.4	Los medios de pruebas sobre la posesión	32
2.2.4.5	La posesión precaria	32
		33
2.2.4.6	La Prescripción	
2.2.5	Etapas del proceso de saneamiento	35
2.2.5.1	Mensura o Etapa Técnica	35
2.2.5.2	Plazos y procedimientos en Mensura	36
2.2.5.3	Tipos de Mensura Catastral	38
2.2.5.4	Proceso Judicial	40
2.2.5.5	El Registro	41
2.2.6	La Perención	43
2.2.7	La Perención de la Instancia	43
2.2.8	Función de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en el proceso de saneamiento	45
2.2.9	Agrimensor	46
2.3	El trabajo de campo	46
2.3.1	Trabajo de gabinete	47
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO		
3.1	Diseño, Enfoque, Tipo de Investigación y Método	49
3.1.1	Diseño	49
3.1.2	Tipo de investigación	49
3.1.3	Método	50
3.2	Técnicas e Instrumentos	50
3.3	Población y Muestra	51
3.4	Procedimiento para la Recolección de Datos	53
3.5	Procedimiento para el Análisis de Datos	53
3.6	Validez y Confiabilidad	53
CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS		
4.1	Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados	56
4.2	Encuesta aplicada al personal del Departamento Regional de Mensura Catastral	69
4.3	Entrevista al Director del Departamento Regional Mensura Catastral del Departamento Norte	75
CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS		
5.1	Análisis de los Resultados	76
	CONCLUSIONES	83
	RECOMENDACIONES	88
	BIBLIOGRAFÍA	90
	APÉNDICES	93
	Operacionalización de Variables	
	Instrumentos	
	Certificaciones	
	Glosario	

LISTADO DE TABLAS

Tabla No. 1. Tiempo en ejercicio	56
Tabla No. 2. Ha llevado usted procesos de saneamiento en la Provincia Monseñor Nouel en el período Enero 2016-2017	56
Tabla No. 3. Cantidad de procesos de saneamientos que han llevado	57
Tabla No. 4. Nivel de cumplimiento del procedimiento en la etapa técnica del proceso de saneamiento	58
Tabla No. 5. Nivel de cumplimiento de plazo para la etapa técnica del proceso de saneamiento	59
Tabla No. 6. Depositán la documentación necesaria para la etapa técnica del proceso de saneamiento	61
Tabla No. 7. Efectos que genera la etapa técnica del proceso de saneamiento en la provincia Monseñor Nouel	62
Tabla No. 8. Situaciones más comunes que se presentan en la etapa técnica del proceso de saneamiento	63
Tabla No.9. Nivel de cumplimiento de la función que tiene la Dirección Regional de Mensura Catastrales en la etapa técnica del proceso de saneamiento	64
Tabla No. 10. Revisan los expedientes en el tiempo previsto	65
Tabla No. 11. Realizan la aprobación de los trabajos en el tiempo establecido en la ley y reglamentos	66
Tabla No. 12. Remiten los expedientes de mensuras finalizada en el tiempo establecido en la ley y reglamentos	67
Tabla No. 13. Tiempo tiene trabajando en este departamento	67
Tabla No. 14. Causas por las que son observados los expedientes	68
Tabla No. 15. A los expedientes que han sido observados les dan seguimiento	69
Tabla No. 16. Cumplen con los plazos para la revisión de los expedientes en casos de saneamiento	70
Tabla No. 17. Mayor problema como departamento	71

Tabla No. 18. Cumplimiento de los plazos por parte de los	72
---	----

LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1. Tiempo en ejercicio	56
Gráfico No. 2. Ha llevado usted procesos de saneamiento en la Provincia Monseñor Nouel en el período Enero 2016-2017	56
Gráfico No. 3. Cantidad de procesos de saneamientos que han llevado	57
Gráfico No. 4. Nivel de cumplimiento del procedimiento en la etapa técnica del proceso de saneamiento	58
Gráfico No. 5. Nivel de cumplimiento de plazo para la etapa técnica del proceso de saneamiento	59
Gráfico No. 6. Depositán la documentación necesaria para la etapa técnica del proceso de saneamiento	61
Gráfico No. 7. Efectos que genera la etapa técnica del proceso de saneamiento en la provincia Monseñor Nouel	62
Gráfico No. 8. Situaciones más comunes que se presentan en la etapa técnica del proceso de saneamiento	63
Gráfico No.9. Nivel de cumplimiento de la función que tiene la Dirección Regional de Mensura Catastrales en la etapa técnica del proceso de saneamiento	64
Gráfico No. 10. Revisan los expedientes en el tiempo previsto	65
Gráfico No. 11. Realizan la aprobación de los trabajos en el tiempo establecido en la ley y reglamentos	66
Gráfico No. 12. Remiten los expedientes de mensuras finalizada en el tiempo establecido en la ley y reglamentos	67
Gráfico No. 13. Tiempo tiene trabajando en este departamento	67
Gráfico No. 14. Causas por las que son observados los expedientes	68
Gráfico No. 15. A los expedientes que han sido observados les dan seguimiento	69

Gráfico No. 16. Cumplen con los plazos para la revisión de los expedientes en casos de saneamiento	70
Gráfico No. 17. Mayor problema como departamento	71
Gráfico No. 18. Cumplimiento de los plazos por parte de los	72

COMPENDIO

El saneamiento es un proceso de orden público mediante el cual se determina e individualiza el terreno, de modo que se depuran los derechos que se poseen sobre este, para registrarlos por primera vez, sustentándose en la emisión de un Certificado de Títulos a favor de los reclamantes que indica la sentencia correspondiente, este proceso puede ser iniciado tanto por el Estado Dominicano y por toda persona física o moral que tenga la posesión material.

Como es de conocimiento, para que el reclamante pueda realizar un procedimiento de saneamiento debe demostrar la posesión, requiriendo una mensura para depurar el terreno realizada por un agrimensor quien a su vez lo deposita en la Dirección Regional de Mensura Catastral correspondiente, no obstante a este proceso constar de tres etapas: la etapa técnica, la judicial y la registral, se observa que en la etapa técnica que es donde se inicia el proceso de saneamiento, ya que se ubica y se determina el terreno, no se está cumpliendo con el debido proceso de ley, ya que se están violentando el procedimiento y los plazos otorgados por la Ley 108-05.

Esta realidad provoca que los agrimensores reclamen el cumplimiento que se le debe dar a la etapa técnica por la Dirección Regional de Mensura Catastrales, poniendo en tela de juicio la función de los actores que tienen a su cargo dicha autorización y aprobación, ya que estos tienen la obligación de pronunciarse en los plazos estipulados, lo cual no se realiza.

A pesar de estar debidamente señalado el tratamiento jurídico a seguir, en esta etapa se observan ciertas situaciones contradictorias, en cuanto a los plazos establecidos en Reglamento General de Mensura Catastral (resolución no.628-2009), tanto en el plazo de 20 días para la autorización otorgada al agrimensor para iniciar los trabajos técnicos como en el plazo de los 45 días para pronunciarse ya sea aceptando o rechazando el expediente, causando este escenario el cumulo de solicitudes en dicho Departamento.

De esta realidad no escapa la Dirección Regional de Mensura Catastral del Departamento Norte, con sede en la ciudad Monseñor Nouel donde se ve afectada la dinámica jurídica, por lo que se hace necesario dar respuesta a tan importante problemática, ya que de continuar esta situación los saneamientos se verían afectados por la tardanza, lo cual trae consigo consecuencias jurídicas, siendo la económica para los poseedores la más relevante, ya que esta le impediría realizar actividades financieras en el mercado.

La presente investigación tiene por objetivo general: Analizar las incidencias de la etapa técnica en el proceso de saneamiento por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de la Provincia Monseñor Nouel, período 2016-2017.

Los objetivos específicos son:

1. Verificar la cantidad de solicitudes de la etapa técnica que han sido realizadas por la Dirección Regional de Mensura Catastrales de casos pertenecientes a la provincia Monseñor Nouel, período 2016-2017.
2. Determinar el tratamiento jurídico dado a los procesos de saneamiento en la Provincia Monseñor Nouel.
3. Verificar los efectos que genera la etapa técnica del proceso de saneamiento en la provincia Monseñor Nouel.
4. Determinar las situaciones más comunes que se presentan en la etapa técnica del proceso de saneamiento en la Provincia Monseñor Nouel?
5. ¿Cuál es el nivel de cumplimiento de la función que tiene la Dirección Regional de Mensura Catastrales en la etapa técnica del proceso de saneamiento?

La presente investigación fue realizada en la Provincia Monseñor Nouel, localizada en la región Norte del país. Monseñor Nouel (Bonaó) tiene los siguientes límites:

Al Norte: provincia de La Vega y Sánchez Ramírez; al Sur: con la provincia de San José de Ocoa y San Cristóbal; al Este: con las provincias Sánchez Ramírez y Monte Plata.

La extensión territorial de la provincia es de 992.39 Kms². Se divide en 3 municipios y 7 distritos municipales. Los 3 primeros son: Bonao, Maimón, Piedra Blanca. Los 4 distritos municipales son: Sabana del Puerto, Jayaco, Sonador, Juan Aldrián, Los Quemados, Arroyo Toro y Juma Bejucal.

En cuanto al marco teórico, el artículo 20 de la Ley 108-05 define el saneamiento como “el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez”.

Guerrero, F., (2017, p. 491). El saneamiento es definido como “el procedimiento y el resultado de sanear. Este verbo refiere a subsanar, limpiar, aclarar, recuperar o reparar algo”.

Ciprián, R. (2013, p. 315), define el saneamiento de la siguiente manera: “Para nosotros el saneamiento es el proceso técnico-judicial de orden público y de alto interés social, que puede ser litigioso o no, por medio del cual se ubica y se individualiza un terreno con la finalidad de depurar los derechos que recaen sobre el mismo, para adjudicarlo a quien o quienes pertenezcan y ordenar el registro de rigor, con lo que se expide el Certificado de Título correspondiente”.

Se debe precisar que cuando el referido artículo dice que los derechos saneados quedan registrados por primera vez, se refiere a que los mismos quedan registrados por primera vez en el Sistema Torrens, pues dichos derechos pudieron haber estado registrados en la conservaduría de hipoteca correspondiente bajo las normas del Sistema Ministerial, como se ha explicado anteriormente en este mismo estudio.

Este artículo también establece que el proceso de saneamiento puede ser iniciado por:

- a) El Estado Dominicano;
- b) Todas aquellas personas que reclamen un derecho que poseen sobre un terreno.

Ciprián, Rafael. (2009, p. 421), "Cuando la ley dice que el Estado Dominicano, puede iniciar el proceso de saneamiento, se puede entender que hay algún tipo de contradicción, pues he sabido que todos los terrenos son considerados originariamente propiedad del Estado.

El proceso de saneamiento lo puede iniciar el Estado Dominicano o toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado. En el proceso de saneamiento no se requiere el ministerio de abogado, salvo que la misma técnica y jurídicamente se torne litigiosa.

El saneamiento inmobiliario está consagrado en artículos del 20 al 27 de la Ley de Registro Inmobiliario, así como por los artículos 46 letra e, 50, 51, 70 al 73, y del 115 al 131 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y del 136 al 139 del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Mensura o Etapa Técnica

Es el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar. Este proceso de ubicación y determinación requiere la colocación de puntos GPS.

La mensura se inicia con la autorización para la realización de la misma otorgada por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro territorialmente competente, la cual debe estar precedida por la solicitud de autorización hecha por el reclamante.

Ley de Registro Inmobiliario la establece en el artículo 25: Artículo 25.- “Mensura. Es el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar”.

De su parte el Reglamento General de Mensuras Catastrales, instituido mediante la Resolución Núm. 628-2009 del 23 de abril del 2009, la consagra en los artículos del 136 al 147, y el 136 sobre el concepto de mensura establece: “Artículo 136. Mensura para saneamiento es el acto de levantamiento parcelario por el cual se individualiza, ubica y determina el inmueble sobre el que se reclama un derecho de propiedad.

Proceso Judicial

Sobre el proceso judicial del saneamiento, Santana, V. (2002, p. 346), establece que: “Es el procedimiento por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que depura el derecho a registrar: el apoderamiento de un Tribunal de Jurisdicción Original para el proceso judicial de saneamiento inmobiliario, se produce por intermedio de la Dirección Regional de Mensura Catastral que haya autorizado y aprobado los trabajos de mensura”.

El proceso judicial o etapa intermedia del saneamiento, está prevista en el artículo 26 de la Ley de Registro Inmobiliario, y a partir del artículo 115 del Reglamento General de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, modificado por la Resolución 1737-2007 del 12 de julio del 2007.

El artículo 26 de la Ley de Registro Inmobiliario, la define de la siguiente manera: “*Es el procedimiento por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar*”. Esta etapa inicia con el apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original competente. Ciprián, R. (2013, p. 348), al referirse a al proceso judicial, dice: “A partir de este momento, con la etapa judicial, comienza la oportunidad para que los reclamantes hagan valer jurídicamente sus pretensiones.

Aquí conocerán los alegatos de todos los interesados en el inmueble sometido al proceso de saneamiento, y se adjudicará los derechos a quien o quienes corresponda”.

De manera, que siendo la etapa donde se adjudica el derecho, es la más importante, ya que es en donde se determina a cual reclamante corresponde el mismo. Vale decir que ese derecho puede ser adjudicado a un reclamante diferente del que inició el proceso de saneamiento, pero que el juez entiende que es el verdadero dueño. Esta etapa como se ha indicado, inicia con el apoderamiento del tribunal, luego le sigue la publicidad que hay que hacer de la misma, a continuación la celebración de la audiencia, y termina con la sentencia que adjudica el derecho.

El Registro

El registro es la última de las etapas del proceso de saneamiento, que precisamente busca conseguir que después que se ha individualizado, ubicado y determinado el terreno (mensura), además de depurado el derecho (proceso judicial), pues que sea registrado.

La Ley de Registro inmobiliario define el registro en el artículo 27, de la siguiente manera: *“Es 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”*. El registro es efectivo una vez que el derecho se inscribe, además de ser constitutivo del derecho registrado, y el contenido del mismo se presume exacto no admitiendo prueba en contrario, a menos que se trate de una revisión de error por causa de error material o de fraude.

Un aspecto muy importante del registro, es que a partir de su constitución, sobre el inmueble no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén registrados, habiendo una excepción cuando procedan de las leyes de Aguas y Minas.

El Certificado de Títulos, el artículo 91 de la Ley de Registro Inmobiliario establece: “Certificado de Título. El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo”.

Significando esto, que el derecho de propiedad está avalado en un documento de carácter oficial, y que tiene todas las garantías que el Estado puede ofrecer. El certificado debe contener la forma en que se individualizó el derecho, extensión del inmueble, designación catastral, la causa del derecho, fecha de adquisición, inscripción y generales del o los propietarios.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular y de elementos concretos, es decir, que se partirá del planteamiento del problema, el objetivo general y específicos, hasta llegar a conclusiones concretas acerca de la problemática a las excepciones del procedimiento, portando recomendaciones prácticas para reforzar las debilidades que puedan encontrarse en este estudio. La técnica utilizada fue la encuesta, la cual busca conocer los fenómenos estudiados a través de la aplicación de un cuestionario.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según los resultados obtenidos, la cantidad de solicitudes de mensura que entraron al Departamento Norte en el período analizado de la provincia Monseñor Nouel fueron alrededor de 1,300 expedientes. En este sentido, de los 34 agrimensores encuestados, el 65% llevaron proceso de saneamiento en la Provincia de Monseñor Nouel en el período enero 2016-2017, mientras que el 35% restante no. En cuanto a la cantidad de procesos de saneamientos que han llevado en el periodo delimitado el 45% llevó más de 16 o más casos, el 32% llevó de 11 a 15 casos de saneamientos, mientras que el 23% solo llevaron de 6 a 10 procedimientos de saneamientos en la Provincia Monseñor Nouel.

En este sentido, en cuanto al nivel de cumplimiento del proceso de la etapa técnica del saneamiento en el Departamento Regional de Mensura, el 41% de los agrimensores opinan que es bajo, para el 32% dice que es medio y solo para el 27% el nivel de cumplimiento del proceso es alto.

El nivel de cumplimiento de los plazos en la etapa técnica del proceso de saneamiento es crucial para determinar por qué duran más de lo establecido en la ley los procesos, en este sentido el 59% de los agrimensores encuestados entienden que este cumplimiento es bajo, el 27% que es medio y solo el 14% opinan que es alto.

El 86% de los encuestados dicen que se depositan la documentación necesaria para la etapa técnica del proceso de saneamiento, mientras que el 14% opinan que casi siempre la documentación se deposita completa para la etapa técnica.

El Director de Mensuras por su lado, evalúa como alto nivel de cumplimiento del procedimiento en la etapa técnica del proceso de saneamiento en el Departamento Regional de Mensura Catastral del Departamento Norte, ya que considera que después de la aplicación de la resolución No. 3643 ha venido a ajustar obligatoriamente a presentar vía una red un mosaico de las mediciones calculadas inmediatamente han tomado las medidas. Por otro lado, evalúa como bajo el nivel de cumplimiento de plazo por los agrimensores para dicha etapa, debido a que solicitan muchas prorrogas para realizar el trabajo de campo, en ocasiones se presentan con la prorroga ya vencida para solicitar otras más. En cuanto a la documentación exigida, el Director expresó que por lo general no se deposita, aunque en algunos casos depositan copias de documentos los cuales se necesitan las originales.

El 100% de los encuestados dicen que la ubicación parcelaria es el principal efecto que genera la etapa técnica del proceso de saneamiento en la provincia Monseñor Nouel.

Por otra parte el Director de Mensura expresó que el incumplimiento de los agrimensores a la hora de presentar los está generando como efecto que dicha etapa se torne lenta, ya que en muchas ocasiones se les rechaza el expediente por falta de algunas documentaciones. También se dan las observaciones de los expedientes por la falta de presentar certificación lo que trae como efecto que los trabajos no sean aprobados con la rapidez que ameritan.

Para los agrimensores, dentro de las situaciones más comunes que se presentan en la etapa técnica del proceso de saneamiento están: falta de documentación 41%, cúmulo de expedientes con un 32%, los errores en los expedientes con un 9%, el incumplimiento de los plazos con un 9%, mientras que el 9% entienden que es la Perención de instancia. Por otro lado el 50% del personal de mensura entiende que la situación más común que se presenta es el depósito de los expedientes incompleto, situación está que hace que la etapa técnica demore, en virtud de que en ocasiones se les otorga un plazo a los agrimensores para completar el expediente en caso de estos no resolver entonces se les rechaza, es por esto que ellos se quejan porque según los agrimensores esta lentitud es por el personal, pero ha quedado demostrado que es por su negligencia a la hora del depósito.

Al cuestionarle sobre las dificultades más comunes que se presentan en esta etapa, el Director argumenta que son: a) El depósito de expediente mayormente se excede en los plazos. b) El depósito de títulos en copia a color para tratar de confundir. c) Olvido de la notificación a mensura. Además, que en ocasiones se les permite hacer depósito con copias para iniciar los procesos pero luego deben presentar el original y cuando estos originales dependen de alguna institución bancaria o cooperativa a veces se la complican al agrimensor viéndonos nosotros en la necesidad de otorgarles prorrogas.

El 54% de los agrimensores encuestado dice que es medio el nivel de cumplimiento de la función que tiene la Dirección Regional de Mensura Catastrales en la etapa técnica del proceso de saneamiento, para el 32% alto y para el 14% restante es bajo.

Para el 68% de los encuestados los expedientes nunca lo revisan en el tiempo previsto, el 18% opinan que siempre son revisado en el tiempo habitual que la ley otorga, mientras que el 14% entienden que casi siempre estos expedientes son revisados a tiempo.

Para el 82% de los agrimensores la aprobación de los trabajos nunca se realizan en el tiempo establecido por la ley y reglamento, el 9% opinan que casi siempre se realizan a tiempo la aprobación de los trabajos, mientras que el 9% restante entiende que siempre la aprobación de los trabajos salen en el tiempo establecido por la ley. Por su lado, el Director de mensuras Catastrales considera que el órgano que dirige ha estado cumpliendo con su función en la etapa técnica del proceso de saneamiento, ya que desde que un expediente entra se le da seguimiento, ahora bien, cuando hay que hacer inspecciones ya la cosa cambia.

CONCLUSIONES

Luego de analizar los resultados, se procede a concluir por objetivo para que la investigación pueda ser más entendible.

Objetivo No. 1. Verificar la cantidad de autorización de saneamiento que han sido realizadas por la Dirección Regional de Mensura Catastrales de casos pertenecientes a la provincia Monseñor Nouel, período enero 2016-2017, se concluye que:

Según los resultados obtenidos, la cantidad de solicitudes de mensura que entraron al Departamento Norte en el período analizado de la provincia Monseñor Nouel fueron alrededor de 1,300 expedientes. En este sentido, de los 34 agrimensores encuestados, el 65% llevaron proceso de saneamiento en la Provincia de Monseñor Nouel en el período enero 2016-2017, mientras que el 35% restante no. En cuanto a la cantidad de procesos de saneamientos que han llevado en el periodo delimitado el 45% llevó más de 16 o más casos, el 32% llevó de 11 a 15 casos de saneamientos, mientras que el 23% solo llevaron de 6 a 10 procedimientos de saneamientos en la Provincia Monseñor Nouel.

Objetivo No. 2. Determinar el tratamiento jurídico dado al proceso de la etapa técnica en el saneamiento en el Departamento Regional de Mensura, se concluye:

En este sentido, en cuanto al nivel de cumplimiento del proceso de la etapa técnica del saneamiento en el Departamento Regional de Mensura, el 41% de los agrimensores opinan que es bajo, para el 32% dice que es medio y solo para el 27% el nivel de cumplimiento del proceso es alto.

El nivel de cumplimiento de los plazos en la etapa técnica del proceso de saneamiento es crucial para determinar por qué duran más de lo establecido en la ley los procesos, en este sentido el 59% de los agrimensores encuestados entienden que este cumplimiento es bajo, el 27% que es medio y solo el 14% opinan que es alto.

El 86% de los encuestados dicen que se depositan la documentación necesaria para la etapa técnica del proceso de saneamiento, mientras que el 14% opinan que casi siempre la documentación se deposita completa para la etapa técnica.

El Director de Mensuras por su lado, evalúa como alto nivel de cumplimiento del procedimiento en la etapa técnica del proceso de saneamiento en el Departamento Regional de Mensura Catastral del Departamento Norte, ya que considera que después de la aplicación de la resolución No. 3643 ha venido a ajustar obligatoriamente a presentar vía una red un mosaico de las mediciones calculadas inmediatamente han tomado las medidas. Por otro lado, evalúa como bajo el nivel de cumplimiento de plazo por los agrimensores para dicha etapa, debido a que solicitan muchas prorrogas para realizar el trabajo de campo, en ocasiones se presentan con la prorroga ya vencida para solicitar otras más. En cuanto a la documentación exigida, el Director expresó que por lo general no se deposita, aunque en algunos casos depositan copias de documentos los cuales se necesitan las originales.

Objetivo No. 3. Verificar los efectos que genera el proceso de la etapa técnica en el saneamiento en la provincia Monseñor Nouel, se concluye:

En este sentido, el 100% de los encuestados dicen que la ubicación parcelaria es el principal efecto que genera la etapa técnica del proceso de saneamiento en la provincia Monseñor Nouel.

Por otra parte, el Director de Mensura expresó que el incumplimiento de los agrimensores a la hora de presentar los expedientes está generando como efecto que dicha etapa se torne lenta, ya que en muchas ocasiones se les rechaza el expediente por falta de algunas documentaciones. También se dan las observaciones de los expedientes por la falta de presentar certificación lo que trae como efecto que los trabajos no sean aprobados con la rapidez que ameritan.

Objetivo No. 4. **Determinar las situaciones más comunes que se presentan en el proceso de la etapa técnica del saneamiento en la Provincia Monseñor Nouel,** se concluye:

Para los agrimensores, dentro de las situaciones más comunes que se presentan en la etapa técnica del proceso de saneamiento están: falta de documentación 41%, cúmulo de expedientes con un 32%, los errores en los expedientes con un 9%, el incumplimiento de los plazos con un 9%, mientras que el 9% entienden que es la Perención de instancia.

Por otro lado el 50% del personal de mensura entiende que la situación más común que se presenta es el depósito de los expedientes incompleto, situación está que hace que la etapa técnica demore, en virtud de que en ocasiones se les otorga un plazo a los agrimensores para completar el expediente en caso de estos no resolver entonces se les rechaza, es por esto que ellos se quejan porque según los agrimensores esta lentitud es por el personal, pero ha quedado demostrado que es por su negligencia a la hora del depósito. Al cuestionarle sobre las dificultades más comunes que se presentan en esta etapa, el Director argumenta que son: a) El depósito de expediente mayormente se excede en los plazos. b) El depósito de títulos en copia a color para tratar de confundir. c) Olvido de la notificación a mensura. Además, que en ocasiones se les permite hacer depósito con copias para iniciar los procesos, pero luego deben presentar el original y cuando estos originales dependen de alguna institución bancaria o cooperativa a veces se la complican al agrimensor viéndonos nosotros en la necesidad de otorgarles prorrogas.

De lo anterior se concluye que las situaciones más comunes que se presentan en la etapa técnica del proceso de saneamiento de la Provincia Monseñor Nouel, son: cúmulo de expedientes, los errores en los expedientes, la falta de documentación, el incumplimiento de los plazos, el depósito de expediente que exceden los plazos.

Objetivo No. 5. **Verificar el nivel de cumplimiento de la función que, de la Dirección Regional de Mensura Catastrales en los procesos de la etapa técnica del saneamiento, se concluye:**

El 54% de los agrimensores encuestado dice que es medio el nivel de cumplimiento de la función que tiene la Dirección Regional de Mensura Catastrales en la etapa técnica del proceso de saneamiento, para el 32% alto y para el 14% restante es bajo. Para el 68% de los encuestados los expedientes nunca lo revisan en el tiempo previsto, el 18% opinan que siempre son revisado en el tiempo habitual que la ley otorga, mientras que el 14% entienden que casi siempre estos expedientes son revisados a tiempo.

Para el 82% de los agrimensores la aprobación de los trabajos nunca se realiza en el tiempo establecido por la ley y reglamento, el 9% opinan que casi siempre se realizan a tiempo la aprobación de los trabajos, mientras que el 9% restante entiende que siempre las aprobaciones de los trabajos salen en el tiempo establecido por la ley.

Por su lado, el Director de mensuras Catastrales considera que el órgano que dirige ha estado cumpliendo con su función en la etapa técnica del proceso de saneamiento, ya que desde que un expediente entra se le da seguimiento, ahora bien, cuando hay que hacer inspecciones ya la cosa cambia.

En cuanto al Objetivo general: **Analizar las incidencias de la etapa técnica en el proceso de saneamiento por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de la Provincia Monseñor Nouel, período 2016-2017, se concluye:**

Al analizar los datos arrojados por la investigación, se ha podido comprobar que ha tenido incidencia la etapa técnica en el proceso de saneamiento por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de la Provincia Monseñor Nouel, ya que la cantidad de solicitudes de mensura que entraron al Departamento Norte en el

período analizado de la provincia Monseñor Nouel fueron alrededor de 1,300 expedientes en el periodo analizado.

Se ha podido comprobar que existen diferencias entre los agrimensores y el Director Regional de Mensuras Catastrales, en cuanto al tratamiento Jurídico dado en la Etapa Técnica a los Procesos de Saneamientos en la Provincia de Monseñor Nouel. En este sentido, el 63% de los agrimensores es malo el tratamiento jurídico en la etapa técnica del proceso de saneamiento es malo, lo que evidentemente deja muy mal parada a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte. Sin embargo, al Cuestionar al Director de dicho órgano, el mismo considera que la institución que dirige ha estado cumpliendo con su función en la etapa técnica del proceso de saneamiento, ya que desde que un expediente entra se le da seguimiento, destacando que la dificultad más común que se presentan es el depósito incompleto de expedientes, los cuales mayormente exceden en los plazos.

Definitivamente, a juicio del Director de mensuras Catastrales, la falta de responsabilidad de los agrimensores es el factor primordial de la lentitud del proceso de saneamiento en la etapa técnica, además hay que agregar que en ocasiones el departamento se congestiona con la cantidad de expedientes que se depositan, así como la cantidad de solicitudes de prórrogas por incumplimiento de los plazos, que en algunas ocasiones son justificados cuando se presentan inspecciones o en caso de las instituciones bancarias las cuales le complican la entrega del título original al agrimensor. Por lo cual se concluye que es bajo el nivel de cumplimiento del tratamiento Jurídico dado en la Etapa Técnica a los Procesos de Saneamientos en la Provincia de Monseñor Nouel por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, período 2016-2017.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Sánchez, D. (2006). *Estudios sobre la ley de tierras en la República Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Dalis.

Ciprián, R. (2007). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo: Centenario.

Ciprián, Rafael. (2009), *Tratado de Derecho Inmobiliario, base constitucionales y legales; jurisprudencia, doctrina y procedimientos*, volumen II, segunda edición, Santo Domingo, República Dominicana. Editora Alfa y Omega.

De la Fuente, R. y Lavalle, S. (2006). *Aspectos del derecho inmobiliario positivo*. México: La Fuente.

Enciclopedia Dominicana (2013). Santo Domingo: Eduprogreso.

Hernández, G. (2007). *Registro de Inmuebles*. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Soto Castillo.

Medrano, M. (1998). *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Palacio, S. (2008). *Los procedimientos de tierra*. Santo Domingo, República Dominicana: Capeldom.

República Dominicana. (2005). *Ley No, 108-05 del 23 de marzo de 2005 sobre Registro Inmobiliario*. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Manatí.

República Dominicana. (2005). *Reglamento para la Aplicación de la Ley 108-05*. Monseñor Nouel de los Caballeros: Manatí.

República Dominicana. (2006). *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Manatí.

República Dominicana. (2006). *Reglamento General de Mensuras Catastrales*. Santo Domingo: Manatí.

Ruiz, M. (1952). *Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana*. Santo Domingo: Editora del Caribe, C. por A.

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

Santana, V. (2008). *Derecho procesal de la jurisdicción inmobiliaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

Capitán t., H. (S. F). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones De palma.

Galeano, M., 2004. *Diseño de proyectos en la investigación cualitativa*. Medellín: Fondo Editorial Universidad Eafit.

Guerrero Bautista, Fabio, (2012), *Guía procedimental y otros aspectos legales, ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria*. Editora papiros, Monseñor Nouel, República Dominicana.

Goldstein, M, (2008), *Diccionario Jurídico Consultor Magno*, primera edición, editado en by Círculo Latino Austral S.A., Buenos Aires, Argentina.

Ley no. 108-05 de Registro Inmobiliario. Anotada y comentada, primera edición (2009).

Ley 834 y 845 sobre procedimiento civil del 15 de julio de 1978, Santo Domingo, República Dominicana.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

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

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

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

809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

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

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

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

809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do