

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**APLICACIÓN DEL PROCESO DE DESLINDE A LA LUZ DE LEY
108-05 DE REGISTRO INMOBILIARIO Y SUS MODIFICACIONES
EN LA JURIDICCIÓN INMOBILIARIA DE COTUÍ Y POR ANTE LA
DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DE
SAN FRANCISCO DE MACORÍS, DURANTE EL PERIODO
FEBRERO 2012 - FEBRERO 2013**

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

POR

HÉCTOR JOSÉ BRITO

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Agosto 2013**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I. INTRODUCCION	
1.1 Antecedentes	2
1.2 Planteamiento del Problema	6
1.2.1 Pregunta generadora	8
1.2.2 Preguntas específicas	8
1.3 Objetivos de la Investigación	9
1.3.1 Objetivo General de la Investigación	9
1.3.2 Objetivos Específicos	9
1.4 Justificación	10
1.5 Delimitación de la Investigación	11
1.6 Limitaciones	11
CAPÍTULO II. MARCO CONTEXTUAL Y TEÓRICO	
2.1 Generalidades de la Provincia Sánchez Ramírez	13
2.1.1 Historia	13
2.1.2 Geografía	15
2.1.3 Economía	15
2.1.4 Cultura	17
2.2 Marco Institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria	17
2.2.1 Tribunal Superior de Tierras	17
2.2.2 Tribunales de Jurisdicción Original	18
2.2.3 Abogado del Estado	18
2.2.4 Dirección Nacional de Registro de Títulos	19
2.2.5. Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	20
2.2.6 La Secretaría de los Despachos Judiciales	20
2.3 Aspectos Generales del Deslinde	21
2.3.1 Concepto de Deslinde	21
2.3.2 Caso en que no procede el Deslinde	22
2.3.3 Deslinde sobre Parcelas Complejas	22
2.3.4 Deslinde según la resolución 355-2009	24
2.3.5 Diferencias entre Deslinde, Regularización Parcelaria y Partición	27
2.4 Etapas del proceso de deslinde	29
2.4.1 Primera Etapa: Proceso Técnico	29
2.4.1.1 Solicitud de Mensura	29
2.4.1.2 Trabajo Técnico del Agrimensor	30
2.4.1.3 Trabajo de campo	31
2.4.1.4 Trabajo de gabinete	33
2.4.1.5 Aprobación de Mensura	34
2.4.1.6 Funciones de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en la Etapa Técnica del Deslinde	35

2.5. Segunda Etapa: Proceso Judicial	36
2.5.1 Notificación	36
2.5.2 Celebración de Audiencia	37
2.5.3 Posibles Incidentes en Audiencias de Deslinde	38
2.5.4 Sentencia de Deslinde	42
2.5.5 Demanda en nulidad de deslinde	43
2.5.6 Conflicto de deslinde sobre superposición de planos	43
2.6. Tercera Etapa: Registro	44
2.6.1 Certificado de Título	45
2.6.2 Constancia Anotada	46
2.6.2.1 Diferencia entre Certificado de Título y Constancia notada	47
2.6.3 Registro Complementario al Certificado de Título	47
2.6.3.1 Contenido del Registro Complementario	48

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	52
3.1.1 Diseño de la Investigación	52
3.1.2 Tipo de Investigación	52
3.1.3 Método	53
3.2 Técnicas e Instrumentos	53
3.3 Universo y Muestra	54
3.4 Procedimientos para la Recolección de Datos	55
3.5 Procedimientos para el Análisis de Datos	56
3.6 Confiabilidad y Validez	57

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

4.1 Resultados de la Encuesta realizada a los Abogados	59
4.2 Resultados de la encuesta realizada a los Agrimensores	74
4.3 Resultados de la entrevista aplicada al Juez	82
4.4 Resultados de la entrevista aplicada al Director Regional de Mensuras Catastrales.	83
4.5 Resultados de la entrevista aplicada al Registrador de Títulos	83

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de los resultados	86
--------------------------------	----

CONCLUSIONES	91
RECOMENDACIONES	97
BIBLIOGRAFÍA	100
APÉNDICES	103

COMPENDIO

La presente investigación gira en torno al análisis de la aplicación del proceso de deslinde a la luz de ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí y por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de San Francisco de Macorís, durante el periodo febrero 2012 - febrero 2013.

La implementación de la Ley 108-05, ha traído consigo una revolución en el sector inmobiliario, principalmente en lo que se refiere al aumento de trabajos de deslindes sometidos por ante la Jurisdicción Inmobiliaria, inducidos por la Resolución 517-2007, emitida por la Suprema Corte de Justicia, el 22 de Marzo de 2007, y modificado por la Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007, que instituye el Reglamento de Control y Reducción de constancia anotadas.

Monción (2011), define el deslinde como un operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en constancia anotada. La Ley 108-05 de Registro inmobiliario, en su artículo 130, lo define como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Actualmente en la Jurisdicción de Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí, se presentan algunos inconvenientes en cuanto a la ejecución del proceso de deslinde. En este sentido, se observa en muchos abogados dedicados a la rama inmobiliaria, desconocimiento en cuanto a los procedimientos establecidos en cada etapa del deslinde, generando que no se observen correctamente los procedimientos y plazos establecidos, trayendo como consecuencia que dichos procedimientos no se ejecuten correctamente y la extensión de los mismos.

En la etapa técnica, con mucha frecuencia se presentan objeciones por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, debido a que en muchos casos, los agrimensores no observan correctamente la documentación requerida para la autorización de mensura, causando esto retraso en cuanto al desarrollo de los trabajos técnicos y al mismo

tiempo originando la no aprobación de dichos trabajos, lo que impide la rápida continuidad del procedimiento a la XIII segunda etapa.

Otra problemática existente es el alto costo, para quien ordena el deslinde, causando en la mayoría de los casos que los propietarios de terrenos prefieran no realizarlo, o en otras situaciones abandonar el proceso a la mitad, ya que el proceso a veces resulta más costoso que el terreno.

La etapa registral, en su funcionamiento como órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria, presenta irregularidades en cuanto al manejo de los documentos, tales como: error en el asiento registral, errores ortográficos, lo que provoca cuando se presenta errores, se debe realizar el procedimiento de revisión por error material.

Otro caso que se presenta es el hecho de que el Deslinde supone gastos económicos elevados que la mayoría de los titulares de constancias anotadas no dispone al momento de realizar el procedimiento, dicha situación ha frenado los préstamos hipotecarios y el negocio de bienes raíces, estancando así el movimiento comercial en la Provincia Sánchez Ramírez.

Las problemáticas antes planteadas están ocasionado que el proceso de deslinde sea visto como caro, largo y tedioso, que de continuar, afectara la dinámica jurídica de la jurisdicción inmobiliaria. La realidad antes planteada es la que ha impulsado al investigador a realizar el presente estudio, con el fin de presentar la problemática y llegar a conclusiones puntuales que den traste con recomendaciones efectivas a dichas situaciones.

En el marco teórico se analiza todo lo concerniente al deslinde. Se entiende por deslinde al acto formal de distinguir los límites de una propiedad. El procedimiento de deslinde, necesariamente realizado por un agrimensor implica la individualización de su propiedad respecto a los otros inmuebles que la rodean, lo que va a permitir que tenga su propia designación catastral y un Certificado de Título único y separado.

Desde el 4 de abril de 2007, entró en vigor una nueva Ley de Registro Inmobiliario (Ley No. 108-05). Antes de la promulgación de esta Ley, casi todas las ventas de bienes raíces eran realizadas sin un plano aprobado por el Estado, debido a que este procedimiento tardaba años en concluir. Sin embargo, esta nueva ley limita las ventas, compras, hipotecas, y formación de condominios sobre inmuebles que no han sido deslindados al poner como requerimiento primordial para ello el que los terrenos estén deslindados.

Monción (2011), define el deslinde como un operación técnica que se hace con el objetivo de individualizar un inmueble que está amparado en constancia anotada. La Ley 108-05 de Registro inmobiliario, en su artículo 130, lo define como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

En el Reglamento General de Mensuras Catastrales (2007) artículo 157 se establece que: el Deslinde es el acto de levantamiento realizado para constituir el estado parcelario de una determinada parte 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.

Otra definición de Deslinde se encuentra en la Resolución Sobre Regularización Parcelaria y Deslinde No. 355-2009 (2009) Artículo 10, donde se señala que éste “es un proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en Constancias Anotadas”.

Para realizar un deslinde los derechos de propiedad deben estar amparados en una Constancia Anotada, aunque existe una excepción y es la venta de una porción de tierras representada en un acto de venta y efectuada con fecha anterior a la entrada en vigencia de la Resolución sobre Regularización Parcelaria y Deslinde No. 355-2009, del 23 de marzo de 2009.

El deslinde es considerado como “un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente”. Cualquier propietario de derechos determinados sobre un inmueble registrado en comunidad podrá inicial ante la Jurisdicción Inmobiliaria el deslinde de la porción que le corresponde, en cuyo caso tendrá que buscar el auxilio de un agrimensor para que inicie el proceso de individualización de la porción que le corresponde. Ley No. 108-05, (artículo 130, párrafo, Pág. 62).

El deslinde como figura jurídica, técnica y transitoria por ante la jurisdicción Inmobiliaria es un proceso contradictorio como se ha dicho, que realmente tiene que conocerlo el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente. Comprende tres etapas a saber:

Etapas Técnico

En esta etapa lo que se pretende es ubicar e individualizar la parcela; esta fase se conoce por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente. Ésta inicia con la solicitud de mensura de parte del agrimensor (éste es el profesional que gestiona todo el proceso por ante el órgano) y finaliza con la aprobación técnica de las operaciones realizadas.

Etapas Judicial

En la Etapa Judicial se depuran y se otorgan los derechos del inmueble previamente individualizados con la etapa anterior a los reclamantes que demuestren la calidad y toda la titularidad requerida. La misma inicia con la llegada del expediente a la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original, remitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y termina con la sentencia definitiva de deslinde.

Etapa Registral

Esta es la última fase del proceso del deslinde, ésta inicia con la remisión de la sentencia a Registro de Título por parte de la Secretaría del Tribunal de Jurisdicción Original. La finalidad de esta etapa es la emisión del Certificado de Título, en el cual se van a indicar los derechos depurados en la etapa judicial y es el último medio de dar publicidad al proceso. Dentro de un período máximo de 45 días contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la oficina de Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar todas las gestiones de lugar a fin de expedir el Certificado de Título.

La presente investigación tiene un diseño no experimental, la misma fue realizada sin manipular deliberadamente las variables, bajo un enfoque cuantitativo. Esta investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo, descartándose los aspectos no experimentales, ya que la misma no requiere de la utilización de laboratorio para analizar los datos obtenidos.

En la realización de esta investigación se emplearon distintas técnicas. Entre las cuales se encuentra la encuesta. Esta utilizó como instrumento, el cuestionario.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Respecto a la cantidad de solicitudes de autorización de mensura realizadas por los agrimensores durante el periodo 2012-2013, según el Director de Mensuras Catastrales, han sido cerca de 600 solicitudes específicamente de la Provincia Sánchez Ramírez, de las cuales el 80% fueron autorizadas y las restantes observadas y/o rechazadas. Con relación a la cantidad de casos de deslinde ejecutados en el Tribunal de Jurisdicción Original en el periodo objeto de estudio, según la certificación emitida por la Secretaria General de la Jurisdicción Inmobiliaria, se han recibido la cantidad de cuatrocientos treinta y nueve (439) casos de deslinde, de los cuales, se han fallado 416 casos.

Según el Registrador de Títulos, la cantidad de sentencias recibidas de deslinde falladas por el Tribunal de la Jurisdicción Original es de 640, durante el periodo 2012-2013.

El 53% de los abogados afirma que tiene buen dominio de las terminologías relacionadas con el deslinde y el 47% dice que es excelente. Así mismo el 39% de los encuestados asegura que tiene excelente dominio de las informaciones relacionadas con cada una de las etapas del deslinde, otro 39% dice que su nivel de conocimiento es bueno y el 22% dice que es regular. En tanto que el 60% de los encuestados dicen tener un excelente nivel de conocimiento acerca de las etapas para ejecutar el deslinde, el 32% dice que tiene mucho conocimiento y el 8% dice que tiene poco conocimiento.

Según la opinión de los abogados que litigan en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí, los mismos poseen buen nivel de conocimiento acerca de las etapas del proceso de deslinde. De su lado el Juez considera que es bueno el conocimiento que tienen los abogados acerca de las etapas del deslinde, ya que según el entrevistado, ha observado en algunos procesos ejecutados que los abogados tienen el nivel de conocimiento de los pasos a realizarse en la etapa judicial del deslinde.

Según el resultado de la investigación, se ha podido identificar claramente el procedimiento de deslinde y a la vez se ha evidenciado que ha tenido un alto nivel de cumplimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. En este sentido, el artículo 11 del Reglamento de la Regularización Parcelaria 355-2009, expresa que el deslinde como proceso comprende tres etapas son: etapa técnica, judicial y registral.

En cuanto a la etapa técnica, el 53% de los encuestados asegura que siempre en la etapa técnica se ejecuta el procedimiento establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 47% dice que a veces.

El 64% de los agrimensores encuestados considera que siempre en la etapa técnica se ejecuta el procedimiento establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 36% dice que a veces. Lo que expresa que en esta etapa, el nivel de ejecución del procedimiento es alto.

El Director Regional de mensuras catastrales, expresa que los agrimensores siempre ejecutan correctamente el procedimiento en la etapa técnica según la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones.

En la Etapa Judicial, el 66% de los abogados considera que en todos los casos en la etapa judicial del deslinde se ejecuta correctamente el procedimiento establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 34% dice que en algunos casos. Así mismo, el Juez afirma que siempre se cumple con la ejecución del procedimiento establecido en la etapa judicial, ya que en todo momento se busca cumplir según lo establecido en la ley 108-05.

La etapa registral, 53% de los abogados consideran que es alto el nivel de ejecución de las etapas del deslinde según lo establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 47% dice que es medio. Sin embargo, el Registrador expresa que es regular el cumplimiento del procedimiento en la etapa registral, debido al cúmulo de expedientes y falta de personal para realizar las labores propias de dicho órgano de la jurisdicción Inmobiliaria.

Los resultados de la investigación muestran claramente que, según lo expresado por los entrevistados, el costo elevado del deslinde, el cúmulo de expedientes y el incumplimiento de los plazos establecidos son las situaciones que con mayor frecuencia se presentan en la ejecución del procedimiento del deslinde. Por su lado, según el Juez, las situaciones más comunes que se presentan en la ejecución de la etapa judicial del deslinde, son: No presentación de la certificación actualizada del estado jurídico del inmueble, citación irregular y omisión de las generales de los solicitantes.

Así mismo, el Director Regional de Mensuras Catastrales expresa que las situaciones más comunes que se presentan en la ejecución de la etapa técnica del deslinde, son: error en la solicitud y omisión de documentos.

El Registrador de Títulos, por su lado considera que las situaciones más comunes que se presentan en la ejecución de la etapa registral en la Oficina del Registrador, son: error en la resolución emitida por la Jurisdicción Original, diferencias en la porción de terrenos expresadas en dicha resolución, omisión de las generales de los solicitantes, decisión incompleta en cuanto al número de páginas de la resolución y falta de certificación de la resolución en algunos casos.

CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por la encuesta, se puede concluir de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico no. 1. **Verificar la cantidad de casos de deslinde ejecutados en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí, en virtud de la ley 108-05 en el durante el período febrero 2012 - febrero 2013**, se concluye lo siguiente:

Respecto a la cantidad de solicitudes de autorización de mensura realizadas por los agrimensores durante el periodo 2012-2013, según el Director de Mensuras Catastrales, han sido cerca de 600 solicitudes, de las cuales el 80% fueron autorizadas y las restantes observadas y/o rechazadas. De los resultados obtenidos, se muestra que existe un alto nivel de ejecución en la etapa técnica, dirigida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Con relación a la cantidad de casos de deslinde ejecutados en el Tribunal de Jurisdicción Original en el periodo objeto de estudio, según la certificación emitida por la Secretaria General de la Jurisdicción Inmobiliaria, se han recibido la cantidad de cuatrocientos treinta y nueve (439) casos de deslinde, de los cuales, se han fallado 416 casos. En este sentido el resultado del estudio muestra también, que la cantidad de casos que pasan a la etapa judicial es mucho menor que las aprobaciones que mensura ha emitido.

Según el Registrador de Títulos, la cantidad de sentencias recibidas de deslinde falladas por el Tribunal de la Jurisdicción Original es de 640.

Con relación al objetivo específico no. 2. **Determinar el nivel de conocimiento de los abogados de la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí, acerca de las etapas del deslinde.**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 53% de los abogados afirma que tiene buen dominio de las terminologías relacionadas con el deslinde y el 47% dice que es excelente. Así mismo el 39% de los encuestados asegura que tiene excelente dominio de las informaciones relacionadas con cada una de las etapas del deslinde, otro 39% dice que su nivel de conocimiento es bueno y el 22% dice que es regular.

En tanto que el 60% de los encuestados dicen tener un excelente nivel de conocimiento acerca de las etapas para ejecutar el deslinde, el 32% dice que tiene mucho conocimiento y el 8% dice que tiene poco conocimiento.

Según la opinión de los abogados que litigan en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí, los mismos poseen buen nivel de conocimiento acerca de las etapas del proceso de deslinde. De su lado el Juez considera que es bueno el conocimiento que tienen los abogados acerca de las etapas del deslinde, ya que según el entrevistado, ha observado en algunos procesos ejecutados que los abogados tienen el nivel de conocimiento de los pasos a realizarse en la etapa judicial del deslinde.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Verificar el nivel de ejecución de las etapas del deslinde según la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí**, se concluye lo siguiente:

Según el resultado de la investigación, se ha podido identificar claramente el procedimiento de deslinde y a la vez se ha evidenciado que ha tenido un alto nivel de cumplimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. En este sentido, el artículo 11 del Reglamento de la Regularización Parcelaria 355-2009, expresa que el deslinde como proceso comprende tres etapas son: etapa técnica, judicial y registral.

En cuanto a la etapa técnica, el 53% de los encuestados asegura que siempre en la etapa técnica se ejecuta el procedimiento establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 47% dice que a veces. El 64% de los agrimensores encuestados considera que siempre en la etapa técnica se ejecuta el procedimiento establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 36% dice que a veces. Lo que expresa que en esta etapa, el nivel de ejecución del procedimiento es alto.

El Director Regional de mensuras catastrales, expresa que los agrimensores siempre ejecutan correctamente el procedimiento en la etapa técnica según la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones.

En la Etapa Judicial, el 66% de los abogados considera que en todos los casos en la etapa judicial del deslinde se ejecuta correctamente el procedimiento establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 34% dice que en algunos casos. Así mismo, el Juez afirma que siempre se cumple con la ejecución del procedimiento establecido en la etapa judicial, ya que en todo momento se busca cumplir según lo establecido en la ley 108-05.

La etapa registral, 53% de los abogados consideran que es alto el nivel de ejecución de las etapas del deslinde según lo establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones y el 47% dice que es medio. Sin embargo, el Registrador expresa que es regular el cumplimiento del procedimiento en la etapa registral, debido al cúmulo de expedientes y falta de personal para realizar las labores propias de dicho órgano de la jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí.

Según los resultados se puede concluir diciendo que es alto el nivel de ejecución de las etapas del deslinde, en cada una de sus etapas, excepto en la etapa registral que se ha verificado que el nivel de ejecución del procedimiento es regular.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Identificar las dificultades que se presentan en la aplicación del Deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, el 45% de los abogados encuestados dice que el costo elevado del proceso es una de las mayores situaciones que se presentan en la ejecución del deslinde, el 32% dice que es el cúmulo de expedientes y el 23% dice que es el incumplimiento de los plazos establecidos.

Los resultados de la investigación muestran claramente que, según lo expresado por los entrevistados, el costo elevado del deslinde, el cúmulo de expedientes y el incumplimiento de los plazos establecidos son las situaciones que con mayor frecuencia se presentan en la ejecución del procedimiento del deslinde.

Por su lado, el 64% de los agrimensores encuestados considera que el costo elevado del proceso ha sido la situación más frecuente que se ha presentado en la ejecución de la etapa técnica del procedimiento del deslinde y el 36% dice que es la falta de cumplimiento de las publicaciones requeridas en el deslinde. En este sentido se puede argumentar que, según la mayoría de los encuestados, el costo elevado del deslinde y la falta de cumplimiento de las publicaciones requeridas en el deslinde, son las situaciones más frecuente que se han presentado en la ejecución de la etapa técnica del procedimiento del deslinde.

Por su lado, según el Juez, las situaciones más comunes que se presentan en la ejecución de la etapa judicial del deslinde, son: No presentación de la certificación actualizada del estado jurídico del inmueble, citación irregular y omisión de las generales de los solicitantes. Así mismo, el Director Regional de Mensuras Catastrales expresa que las situaciones más comunes que se presentan en la ejecución de la etapa técnica del deslinde, son: error en la solicitud y omisión de documentos.

El Registrador de Títulos, por su lado considera que las situaciones más comunes que se presentan en la ejecución de la etapa registral en la Oficina del Registrador, son: error en la resolución emitida por la Jurisdicción Original, diferencias en la porción de terrenos expresadas en dicha resolución, omisión de las generales de los solicitantes, decisión incompleta en cuanto al número de páginas de la resolución y falta de certificación de la resolución en algunos casos.

Con relación al objetivo general: **Analizar aplicación del proceso de deslinde a la luz de ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí y por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de San Francisco de Macorís, durante el periodo febrero 2012 - febrero 2013**, se concluye lo siguiente:

Según el resultado de las encuestas y entrevistas aplicadas, puede concluirse que existe un alto nivel de aplicación de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones en el procedimiento de deslinde en la Jurisdicción Inmobiliaria de Cotuí, ya que en todos los procesos realizados de deslinde se actúa acorde con lo establecido por dicha ley.

A pesar de que se actúa en los procesos según lo establecido en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones en el procedimiento de deslinde, la investigación arrojó algunas debilidades existentes, sobre todo en la oficina del Registrador, como son: cúmulo de expedientes y poco personal para operar, lo que impide que se cumpla a cabalidad con los plazos establecidos en la ley.

Solo resta expresar por parte del investigador, los deseos de que la presente investigación constituya un material confiable y actualizado para futuras investigaciones acerca de la problemática objeto de estudio.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alarcón, E. (2006). *Los Recursos del Procedimiento Civil*. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, Santo Domingo.
- Capitant, H. (1977). *Vocabulario Jurídico*. 6ta. Edición Editora Desalma: Buenos Aires.
- Cedeño, V. L. (2006). *Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario*. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, Santo Domingo.
- Ciprian, R., (2001). *La Función del Abogado, Segunda Edición, editora Centenario, S.A., Santo Domingo*.
- Ciprian, R., (2001). *El Abogado del Estado y fiscal Ante el Tribunal de tierras, Segunda Edición, Editora Centenario, S.a., Santo Domingo*.
- Ciprian, R., (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliaria, Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina Y Procedimientos, Segunda Edición, Volumen 1 y 11, Impresora Alfa y Omega, Santo Domingo*.
- Ciprian, R., 2007, *Derechos Sucesorales y Jurisdicción Inmobiliaria, Primera Edición, Impresora Centenario, Santo Domingo*.
- Domínguez, S. C. (2009). *Situación de los deslindes en relación a las constancias anotadas, en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, desde la entrada en vigencia de la ley 108-05 y su modificación 51-07, hasta el mes de abril 2009*. Santiago de los Caballeros, Universidad Abierta para Adultos (UAPA). Tesis de grado.
- Fisher, L. y Navarro, A. (1997). *Introducción a la Investigación de Mercados*. Tercera Edición. México, editora McGraw-Hill.

González Canahuate, L., (2007), *Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas*, Primera Edición, Impresora Centenario, Santo Domingo, República Dominicana.

Guillien y Vincent (2004), *Vocabulario Jurídico*, Temis, Colombia.

Guzmán Ariza, F. J. (2009), *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Comentada, Anotada y Concordada con sus Reglamentos*. Editora Judicial, Santo Domingo.

Hernández Castillo, F. (2002). *Investigación Documental y Comunicación Científica*. Santo Domingo, Rep. Dom., Editora Búho.

Hernández Hernández, G. (2007), *Registro de Inmuebles*. Editora Soto Castillo, Santo Domingo.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C. y Baptista Lucio, P. (2000). *Metodología de la investigación*. México, McGraw-Hill.

López Muñoz, M. y Torres, F. (2009). *Procedimiento de Deslinde y Refundición en Materia Inmobiliaria*. Santo Domingo, Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Tesis de grado.

Meza, C. L (2005). *Metodología de la investigación*. México, Thomson

Mirabal Vargas, L. y Monción, Segundo E. (2007), *Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de la República Dominicana*. Editora Hnos. Capellán. Con Modificaciones de la Ley No.51-07. Santiago de los Caballeros.

Mirabal Vargas, L. y Monción, Segundo E. (2010, p. 539). *Compendio de Legislación Inmobiliaria*. Primera edición. Santiago, Republica Dominicana.

Pérez Méndez, A. (1997), *Procedimiento Civil Tomo I*, Editora Taller, Santo Domingo.

Planiol y Ripert, (1981). *Tratado Elemental de Derecho Civil*, Editora Cárdenas, México.

República Dominicana (1978). *La Ley 834 Sobre Procedimiento Civil*. Santo Domingo.

República Dominicana (2005). *Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus modificaciones*. Santo Domingo.

Romero Confesor, P. (2007). *Ensayo Sobre un Manual de Derecho Inmobiliario. Analogía con la Jurisprudencia*. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana.

Santana Polanco, V. (2008), *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Editora Corripio, Santo Domingo Republica Dominicana.

Tavares, F. (2010), *Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano*, 7ma Ed., Vol.I, Santo Domingo.

Vicente, J. B. (2009). *Efectividad de los Deslindes ante la sala 2 del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, periodo noviembre 2008- noviembre 2009*. Santiago de los Caballeros, Universidad Abierta para Adultos (UAPA). Tesis de grado.

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