

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



Educación para todos.

**EFFECTOS DE LA ELABORACIÓN DE DOS PLANOS DE
MENSURA EN EL PROCESO DE SANEAMIENTO EN LA
CIUDAD DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
PERÍODO 2005-2006**

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

POR

**RAFAEL LEONARDO MIRABAL VARGAS
SEGUNDO ELIGIO MONCIÓN**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
ENERO, 2007.**

ÍNDICE GENERAL

| | Pág. |
|--|-----------|
| DEDICATORIA | I |
| AGRADECIMIENTO | II |
| COMPENDIO | IV |
| INTRODUCCIÓN | V |
| | |
| CAPÍTULO I | |
| LA JURISDICCIÓN DE TIERRAS EN LA CIUDAD DE SANTIAGO | |
| 1.1 Reseña Histórica de la ciudad de Santiago de los Caballeros | 2 |
| 1.2 El Tribunal de Tierras en la ciudad de Santiago | 4 |
| 1.3 Tribunal de Jurisdicción Original | 7 |
| 1.3.1 Estructura organizacional | 7 |
| 1.4 Oficina del Abogado del Estado | 8 |
| 1.5 Oficina de los Registradores de Título | 9 |
| 1.5.1 El Registrador de Títulos | 9 |
| 1.6 Dirección General de Mensuras catastrales | 10 |
| 1.7 La Jurisdicción inmobiliaria del Municipio de Santiago | 11 |
| 1.7.1 Jurisdicción ordinaria | 12 |
| 1.7.2 Jurisdicción Catastral | 13 |
| | |
| CAPÍTULO II | |
| ASPECTOS GENERALES SOBRE LA MENSURA Y EL PROCESO DE SANEAMIENTO | |
| 2.1 Los Planos de la Mensura en el Proceso de Saneamiento Catastral | 16 |
| 2.1.1 El Plano General | 17 |
| 2.1.2 El Plano Definitivo | 20 |
| 2.1.3 Catastro | 22 |
| 2.2 La Posesión Como Generadora Del Derecho De Propiedad | 22 |
| 2.2.1 Modos de adquirir la propiedad | 26 |
| 2.2.2 Justificación de la posesión Inmobiliaria | 29 |
| 2.2.3 Conflictos de Posesión | 31 |
| 2.2.4 Las Acciones Posesorias | 32 |
| 2.2.5 Protección de la Posesión | 36 |
| 2.2.6 Adquisición y Conservación de la Posesión | 38 |
| 2.2.7 Los Linderos | 39 |
| 2.2.8 La Parcela y sus mejoras | 41 |
| 2.3 La Prescripción | 44 |
| 2.3.1 Tipos de Prescripción | 44 |
| 2.3.2 Requisitos para la Prescripción adquisitiva o Usucapión | 45 |
| 2.3.3 Plazos de la Prescripción Inmobiliaria | 47 |

| | |
|--|----|
| 2.4 La Concesión de Prioridad en la Mensura | 50 |
| 2.4.1 Ejecución de la Mensura Catastral | 55 |
| 2.5 El Saneamiento Catastral | 81 |
| 2.5.1 Concepto de Sanear | 81 |
| 2.5.2 Fases del Saneamiento | 82 |
| 2.5.3 Inicio del Saneamiento: el Contrato de Mensura | 85 |

CAPÍTULO III

PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

| | |
|---|----|
| 3.1 Presentación | 94 |
| 3.2 Resultados sobre el cuestionario aplicado a los agrimensores que trabajan en materia catastral | 95 |

CAPÍTULO IV

DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 4.1 Análisis de los Resultados | 108 |
|---------------------------------------|-----|

| | |
|---------------------|-----|
| CONCLUSIONES | 113 |
|---------------------|-----|

| | |
|------------------------|-----|
| RECOMENDACIONES | 122 |
|------------------------|-----|

| | |
|------------------|-----|
| APÉNDICES | 123 |
|------------------|-----|

| | |
|---------------------|-----|
| BIBLIOGRAFÍA | 182 |
|---------------------|-----|

COMPENDIO

En esta investigación se trata el tema: **Efectos de la Elaboración de dos Planos de Mensura en el Proceso de Saneamiento Catastral en la Ciudad de Santiago de los Caballeros, Período 2005-2006.**

Al abordar esta problemática, es oportuno señalar que, actualmente en el proceso de saneamiento catastral que se sigue con la Ley No.1542 de Registro de Tierras, primero el agrimensor tiene que preparar un plano provisional, y cuando el Tribunal Superior de Tierras, revisa y confirma la Decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original (si no hay apelación), y la Sentencia del saneamiento se hace definitiva, con la autoridad de la cosa juzgada, entonces el agrimensor tiene que elaborar un segundo plano o plano definitivo del terreno, que en la práctica siempre es el mismo plano provisional sin ningún tipo de modificaciones.

En el proceso de saneamiento catastral establecido en la nueva Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, se seguirá el mismo esquema o procedimiento en el aspecto de la mensura.

Estos procedimientos de mensuras para el saneamiento catastral seguidos por la actual Ley No.1542 de Registro de Tierras y la nueva Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, provocan retardo en la obtención de los Certificados de Títulos por los reclamantes, lo que retarda el acceso a préstamos hipotecarios con garantía de los inmuebles y gastos innecesarios para los interesados, que tienen que pagar doble trabajo a los agrimensores (plano provisional y plano definitivo).

Por otro lado, también implican pérdida de tiempo para los reclamantes, porque a veces el agrimensor que realizó los trabajos del plano provisional se desconoce su domicilio o ha fallecido, lo que retrasa los trabajos del segundo plano o plano definitivo que no es aceptado por la Dirección General de Mensuras Catastrales.

En cuanto al desarrollo de la investigación, se ha abordado desde cuatro capítulos. El primero trata de la Jurisdicción de Tierras en la ciudad de Santiago y la contextualización del estudio. El segundo capítulo, versa sobre los aspectos generales de la mensura y el proceso de saneamiento. En el tercer capítulo, se presentan los resultados y en el cuarto capítulo se analizan esos resultados.

Sobre el contexto se precisa señalar que este estudio se realiza en la ciudad de Santiago de los Caballeros, la cual fue fundada en el año 1504 por Don Bartolomé Colón, hermano del descubridor del nuevo mundo, es la capital de la Región del Cibao, la segunda ciudad de importancia de la República Dominicana.

Originalmente, el Tribunal de Tierras como institución, fue creado por la Ley No.1542 de Registro de Tierras, de fecha 11 de octubre del año 1947, siendo el organismo judicial con capacidad para aplicar la ley en materia de tierras. Fue un tribunal creado exclusivamente con el fin de registrar todos los terrenos que constituyen el territorio de la República Dominicana, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos, y los otros derechos reales que puedan afectarlos. En el aspecto Jurisdiccional, el Tribunal de Tierras, está conformado por los Tribunales Superiores de Tierras y los Tribunales de Jurisdicción Original.

Los Tribunales Superiores de Tierras están compuestos por no menos, ni más de cinco Jueces, exceptuando el del Departamento Central, denominados Jueces del Tribunal Superior de Tierras. Son tribunales colegiados. En virtud de la Ley No.1542 de Registro de Tierras, hacen las funciones de tribunales de revisión y apelación, pero con la nueva Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, sólo harán las funciones de Cortes de Apelación en materia catastral.

Los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original están compuestos por un solo Juez, denominado Juez de Jurisdicción Original. Es un tribunal

unipersonal. Cumple la misión de instruir y fallar en primer grado todos los asuntos para los cuales sea designado por auto del Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento al cual pertenezca. Con la nueva Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, los Jueces de Jurisdicción Original conocerán de los casos que sean apoderados por los interesados de manera directa, tomando en cuenta la ubicación del inmueble.

El Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, fue creado en virtud de la Ley No.267-98 del 22 de julio del año 1998, abarcando dicho Tribunal competencia para las catorce provincias del Cibao, que son: Santiago, Valverde, Santiago Rodríguez, Dajabón, Montecristi, Puerto Plata, Espaillat, La Vega, Monseñor Nouel, María Trinidad Sánchez, Samaná, Sánchez Ramírez, Salcedo y Duarte; correspondiéndole a cada una de esas provincias un Tribunal de Jurisdicción Original, con una sola sala, exceptuando San Francisco de Macorís, La Vega y Santiago, que tienen dos salas.

Con la promulgación de la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, y la creación del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en la ciudad de San Francisco de Macorís, la competencia del Tribunal Superior de Tierras Departamento Norte, se redujo a sólo nueve provincias, que son: Santiago, La Vega, Monseñor Nouel, Espaillat, Valverde, Puerto Plata, Montecristi, Santiago Rodríguez y Dajabón.

En cuanto a los planos de la mensura en el proceso de saneamiento catastral, es oportuno señalar que la escala de los planos catastrales es de gran importancia. Como la finalidad del plano es proporcionar una descripción precisa de la tierra y facilitar su identificación, la escala debe ser suficientemente grande como para que cada parcela o solar, que pueda ser objeto de posesión separada, convencionalmente conocida con el nombre de parcela o solar, aparezca en el plano como una unidad reconocible.

Si los datos de los planos se almacenan en una computadora, se podrán trazar casi en cualquier escala, hecho que dará la impresión de una mayor

exactitud de la que exige la calidad de los datos de un levantamiento parcelario. Puesto que tanto el plano como los correspondientes registros son partes complementarias del mismo sistema de descripción e identificación, debe existir algún sistema de correspondencia entre lo que se muestra en el plano y lo que se incluye en los registros.

Por regla general esto significa que se debe asignar un número a cada parcela o solar. Estas referencias se conocen con el nombre de identificadores de la propiedad o números de referencia de la parcela única.

Los autores de este estudio consideran que el plano definitivo es aquel plano que prepara el Agrimensor, luego de que se ha obtenido por parte del Tribunal Superior de Tierras, la decisión dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original, con motivo del saneamiento catastral, debidamente revisada y confirmada, y que el Agrimensor deberá depositar debidamente certificada, por ante la Dirección General de Mensuras Catastrales, acompañando la documentación para la conversión del plano provisional en plano definitivo.

Este tipo de plano es el que se realiza después de revisada y conformidad por el Tribunal Superior de Tierras o haberse hecho definitiva con la autoridad de la cosa juzgada, la sentencia de adjudicación de los derechos de propiedad sobre el inmueble (parcela o solar), y que la Dirección General de Mensuras Catastrales exige y aprueba para fines de expedición por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras, del Decreto de Registro que da nacimiento al primer Certificado de Título, producto del saneamiento catastral o al primer Certificado de Título que el Registrador de Títulos donde se encuentra ubicado el inmueble debe expedir una vez le sea remitida la sentencia acompañada del plano definitivo debidamente aprobado, conforme la nueva Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario.

La confección del plano catastral está determinado por la posesión que se tenga en el terreno, y esa posesión es lo que determinará la forma del polígono o figura geométrica de la parcela o solar del cual se expedirá el Certificado de Título.

Según Ruiz Tejada, Manuel Ramón, (en su obra “Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana, 1952, p. 168), “La posesión es un hecho que en principio se caracteriza por la ocupación, la aprehensión material de la cosa.”

De conformidad con el artículo 2228 del Código Civil Dominicano, p. 376, la posesión no es más que “la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho de nuestro nombre.”

De dicho texto legal se puede inferir que existe la posesión tanto en materia de bienes muebles, como en materia de bienes inmuebles. Algunos autores tienen una definición particular de la posesión.

Un término fundamental en este estudio es lo que se conoce como mensura catastral.

Según Ciprián, Rafael, (en su obra “Tratado de Derecho Inmobiliario”, 2003, P. 396), “mensurar un terreno es medirlo, determinar sus colindancias. Es la operación técnica y matemática que consiste en determinar el perímetro de un terreno y calcular el área que le corresponde”. Esta mensura puede ser realizada de dos formas:

1. Rudimentariamente, es decir, con cualquier instrumento de medida. De esta forma, la mensura puede ser realizada por cualquier persona, sin embargo, sólo se puede saber el área aproximada que abarca el terreno y sirve solamente para saber esta información.
2. Científicamente, es decir, con los equipos o instrumentos que se utilizan para esos fines. Este tipo de mensura necesariamente debe ser realizada por un profesional que tenga los conocimientos técnicos necesarios para realizar dichos trabajos, que es el Agrimensor.

Plantea Mirabal, Leonardo, (en su trabajo sobre “El Saneamiento Catastral”, 2005, P. 2, que es utilizado como material de apoyo en la Maestría

en Legislación de Tierras, que se imparte en la Universidad Abierta para Adultos, UAPA), que existen dos tipos de Mensuras que son:

La Mensura Oficial, que es aquella que debe ser revisada y aprobada por la Dirección General de Mensuras Catastrales, que es la oficina técnica adscrita al Tribunal de Tierras, como órgano que tiene a su cargo supervisar, revisar y aprobar todas las mensuras catastrales que se ejecuten en el territorio de la República Dominicana.

La Mensura no Oficial, que es aquella que no ha sido revisada ni aprobada por la Dirección General de Mensura Catastral.

Con la nueva Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, las mensuras catastrales para que sean oficiales deberán ser aprobadas por las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.

En ese mismo tenor de la mensura, Mirabal, Leonardo (op. Cit.), hace alusión a los artículos 44 y 57 de la Ley No. 1542 Sobre Registro de Tierras, en el sentido de que es muy importante saber que existen dos tipos de Mensuras Oficiales:

- a) La Mensura realizada por Administración.
- b) La Mensura realizada por Iniciativa Particular.

Para Mirabal, Leonardo (op. cit.), es muy sencillo poder distinguir entre una Mensura Oficial y una Mensura no oficial. Esta distinción se puede hacer con una simple observación al pie del plano catastral, ya que en la Mensura Oficial, el plano catastral tiene que estar firmado tanto por el Agrimensor Contratista como por el Director General de Mensuras Catastrales y contener el sello de dicha Dirección General; mientras que en una Mensura no Oficial el plano catastral sólo está firmado por el Agrimensor Contratista y no contiene la firma del Director General de Mensuras Catastrales ni el sello de esa Dirección General.

Hay un Principio que establece que: “No Hay Saneamiento Sin Mensura Previa”, lo que significa que es una condición indispensable que previo al saneamiento el terreno sea mensurado, es decir, medido catastralmente, de una manera científica, para que la Dirección General de Mensuras Catastrales o las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro puedan darle una designación catastral, que significa darle un nombre específico que lo diferencie de los demás inmuebles de la República Dominicana. La designación catastral siempre se inicia con un número decimal.

Es preciso agregar en lo que respecta a la mensura, que un terreno puede estar mensurado y no necesariamente tiene que estar saneado, pero para que el terreno esté saneado, necesariamente tiene que estar mensurado.

El artículo 38 de la Ley No.1542 de Registro de Tierras, deja establecido que cuando el Tribunal Superior de Tierras haya emitido la Resolución que concede la prioridad, la Dirección General de Mensuras Catastrales requerirá al agrimensor que dentro de los 30 días presente el aviso correspondiente para fines de publicación de la mensura.

Para realizar la mensura catastral se precisa de dos maneras diferentes para efectuarla:

La Mensura realizada por Administración: De acuerdo a lo expresado por Ciprián, Rafael (op. Cit. 2003, P. 402), la mensura catastral por administración, se le denominó así a la mensura que en los primeros tiempos de la instauración en nuestro país del Sistema Torrens realizaba la Dirección General de Mensuras Catastrales como una tarea del Estado.

Mensura realizada por Iniciativa Particular: En este tipo de mensura para Ciprián, Rafael (op. Cit. 2003, p. 403) impera la voluntad de las partes en lo concerniente al precio de la mensura y la modalidad de pago de la misma, el contrato es suscrito entre el interesado y el agrimensor contratista, y el costo de la mensura y los honorarios del agrimensor son cubiertos con fondos del

propio interesado. Sin embargo, aunque la mensura sea realizada por iniciativa particular, y este no haya pagado los honorarios convenidos al agrimensor no puede en modo alguno ser detenida, porque la mensura es una fase de un procedimiento con carácter de orden público como lo es el saneamiento inmobiliario.

En este orden, el artículo 180 de la Ley No.1542 de Registro de Tierras, establece de manera categórica que “cuando la mensura catastral ha sido hecha por iniciativa particular, el Agrimensor Contratista podrá requerir al Registrador de Títulos, para garantizar el pago de sus honorarios profesionales, que registre en su favor un privilegio por la suma que se le adeude de la mensura, si no se hubiese expedido el duplicado del dueño, libre de todo derecho”.

De acuerdo a Mirabal, Leonardo (op. Cit. 2005, p.15) una vez cumplidas las formalidades exigidas por la ley y llegada la fecha fijada en el aviso de mensura el agrimensor contratista con sus aparatos y el personal auxiliar, se presentará al terreno a proceder a mensurarlo conforme lo ha ordenado el Tribunal Superior de Tierras.

El autor sigue señalando, que la ejecución de la mensura tiene dos fases, una denominada trabajo de campo y la otra trabajo de gabinete. El trabajo de campo consiste en realizar en el terreno la medición de los ángulos y distancias, colocación de los bornes, hitos o mojonaduras y anotaciones de las declaraciones obtenidas en el terreno o libreta de campo y el trabajo de gabinete consiste en la elaboración del plano catastral en la oficina del agrimensor.

Según la lectura del párrafo III del artículo 60 de la Ley 1542 (2001, p. 22), una vez el agrimensor contratista practique sobre el terreno, rural o urbano, la mensura deberá preparar un plano provisional que estará sujeto a la revisión y aprobación de la Dirección General de mensuras Catastrales, limitándose el papel de esta oficina, en esta fase del procedimiento, a revisarlo,

y si los halla correcto, los remitirá al Abogado del Estado, para que éste dirija al Tribunal Superior de Tierras su requerimiento en virtud del artículo 61 de la misma ley, para fines de someterlo a juicio oral, público y contradictorio del saneamiento del inmueble de que se trate, ya sea un solar o una parcela.

En lo que respecta a la mensura, el párrafo IV del artículo 25 de la Ley 108-05, una vez otorgada, la autorización tiene una vigencia de sesenta (60) días durante los cuales el agrimensor debe ejecutar la mensura y presentar los documentos y elementos justificativos a la Dirección General de Mensuras y Catastro para su revisión y aprobación.

Como se puede observar de la lectura de los dos artículos anteriores, se colige que tanto con la Ley No.1542 de Registro de Tierras, como con la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, el agrimensor debe presentar los trabajos de mensura para su revisión y aprobación, sólo variando el nombre de la institución a la cual debe dirigirlos, pues de acuerdo a la primera ley debe dirigírselo a la Dirección General de Mensuras Catastrales y en virtud de la segunda, a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro correspondiente (opinión de los autores).

Ejecutado los trabajos de campo y gabinete, el Agrimensor Contratista presenta a la Dirección General de Mensuras Catastrales toda la documentación relativa a la mensura, para fines de revisión y aprobación. Los expedientes se revisan siguiendo un turno de presentación, en consecuencia, el tiempo que transcurre entre la presentación de un trabajo y su revisión y aprobación es muy variable.

La Dirección General de Mensuras Catastrales dentro de los sesenta (60) días de recibidos los planos provisionales y las actas de mensura preparados por el Agrimensor Contratista, procederá a la aprobación o rechazamiento de los mismos. Este plazo podrá ser prorrogado mediante decisión dictada por el Tribunal Superior de Tierras en vista de las razones que lo justifiquen (párrafo del artículo 61 de la Ley No.1542 de Registro de Tierras).

De acuerdo con la Ley No.1542 de Registro de Tierras, después de revisado y aprobado el trabajo de mensura por el Departamento de Revisión de la Dirección General de Mensuras Catastrales, el Director General de dicho órgano, envía al Abogado del Estado el expediente completo, incluyendo copia del plano o planos para audiencia debidamente aprobado.

De acuerdo con el artículo 38 de la Ley No.1542 de Registro de Tierras (2001, p. 11), la prioridad no es más que la orden emanada del Tribunal Superior de Tierras de forma administrativa, que autoriza al agrimensor a realizar la mensura del terreno, para el establecimiento y adjudicación de los derechos susceptibles de registro.

Esta prioridad deberá ser solicitada al Tribunal Superior de Tierras, a través del Abogado del Estado ante dicho Tribunal, quien una vez ha examinado que se han cumplido todas las formalidades de ley, y que la Dirección General de Mensuras Catastrales ha hecho la designación catastral, procederá a remitirla con su opinión al Tribunal Superior de Tierras, para su aprobación.

Es por ello que el Abogado del Estado ante el Tribunal de Tierras, juega un papel importante en el saneamiento catastral, actuando para salvaguardar los derechos del Estado como propietario originario de todas las tierras, pero también velando por el fiel cumplimiento de la ley, en este aspecto. A esta responsabilidad del abogado del Estado se refiere Ciprián, Rafael, en su libro "El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras" (1999, p.92-95), cuando expresa que: "el Abogado del Estado estará enterado de todos los pormenores de la mensura catastral. Esto le permitirá cumplir con su obligación de supervisar y asegurarse de que el agrimensor no viole ninguna de las disposiciones de la ley, mientras realiza su trabajo", esto es en su calidad de Juez de la seriedad de la solicitud de concesión de prioridad o solicitud de saneamiento catastral.

De acuerdo a Ciprián, Rafael (2003, p. 375), “el saneamiento catastral es el gran procedimiento que establece la Ley de Registro de Tierras para lograr sus objeto y finalidad”, agregando los autores de este estudio, que es el procedimiento por medio del cual se depuran y se establecen judicialmente todos los derechos e intereses que puedan recaer sobre un terreno en proceso de su primer registro.

Por su lado Mirabal, Leonardo (“El Saneamiento Catastral”, 2006, p. 3) define el saneamiento como el proceso de “limpiar, depurar o legalizar, legitimar, individualizar el derecho o los derechos que recaen sobre dicho terreno.”

De acuerdo a Monción, Segundo y Mirabal, Leonardo, (“Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario”, 2005, p. 7), con la Ley No.1542 de Registro de Tierras, en los actuales momentos se podría decir que el saneamiento inmobiliario tiene dieciséis pasos tediosos, por la burocracia y el gran trabajo que hay que realizar y obsoletos, por el mucho tiempo que se tiene haciendo el procedimiento de esa manera, pero que con la nueva Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, esos pasos se reducen significativamente.

En cuanto a los aspectos metodológicos, es preciso indicar que esta investigación es descriptiva, porque se describe la situación actual de la mensura, documental porque se apoya en aportes previos de textos de diferentes autores y de campo porque se obtienen informaciones de fuentes directas a través de cuestionarios.

La población está compuesta por los 70 agrimensores que se encuentran actualmente matriculados en el Colegio Dominicanos de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), Seccional de Santiago, de los cuales se trabajó con una muestra probabilística de 59 agrimensores, seleccionados mediante fórmula estadística.

En esta investigación se utilizó el método deductivo, porque se parte de las teorías generales sustentadas por los diferentes autores citados en este estudio, y además, porque la realidad estudiada es de ámbito nacional en toda la República Dominicana; habiéndose aplicado a una situación en particular, que en este caso es la ciudad de Santiago de los Caballeros.

La técnica utilizada es la encuesta y las informaciones se obtuvieron utilizando como instrumento el cuestionario con preguntas cerradas, que se aplicaron a una muestra de los agrimensores de la ciudad de Santiago de los Caballeros, que realizan trabajos de mensura para el saneamiento catastral, cuyos resultados son presentados, analizados e interpretados. La presentación se hizo por escrito, la tabulación es hecha por medio de cuadros y el análisis e interpretación de los resultados se presenta por medio de tablas y gráficos de pastel.

Dentro de los resultados encontrados, los más relevantes fueron:

- El 59% de los agrimensores cuestionados estuvo de acuerdo que las consecuencias de la elaboración de dos planos de la mensura en la ciudad de Santiago de los Caballeros, son: retardo en la obtención de los Certificados de Títulos, retardo en acceso a préstamos hipotecarios y pérdida de tiempo.
- El 36% de los agrimensores cuestionados consideró que los tres gastos de manera conjunta en que más se incurren para la elaboración de los planos de mensura son: el pago de doble trabajo a los agrimensores, los gastos de trámite en la Dirección General de Mensuras Catastrales y los gastos de combustible o pasaje para depositar y retirar los documentos del plano definitivo.
- El 43% de los agrimensores cuestionados estimó que la razón por la que se elabora un segundo plano de la mensura es por la posibilidad de variación del primer plano durante el proceso de saneamiento.

- El 83% de los agrimensores estimó que no se obtiene ningún beneficio con la elaboración de un segundo plano de mensura.
- El 78% de los agrimensores estimó que los beneficios de elaborar un solo plano de la mensura, serían rapidez en la obtención de los Certificados de Títulos.
- En relación al tiempo del proceso de saneamiento con la elaboración de dos planos de la mensura en el saneamiento catastral, el 51% de los agrimensores cuestionados consideró que dura de 4 a 5 años.
- Sobre el tiempo del proceso de saneamiento con la elaboración de un solo plano de la mensura en el saneamiento catastral, el 56% de los agrimensores estimó que duraría de 6 meses a 1 año.

CONCLUSIONES

Tomando en consideración los resultados encontrados en esta investigación, así como los objetivos perseguidos, es pertinente concluir de la manera siguiente:

Partiendo del objetivo No. 1, que busca **determinar las consecuencias que se derivan de la elaboración de dos planos de la mensura en el proceso de Saneamiento Catastral, en la ciudad de Santiago de los Caballeros**, se debe indicar que el 59% de los agrimensores cuestionados estuvo de acuerdo que las consecuencias son: retardo en la obtención de los Certificados de Títulos, retardo en acceso a préstamos hipotecarios y pérdida de tiempo; un 17% estimó que retardo en acceso a préstamos hipotecarios; un 15% consideró que pérdida de tiempo; y un 9% que sólo retardo en la obtención de los Certificados de Títulos.

A partir de las experiencias de los autores de esta investigación en las funciones de jueces del Tribunal de Tierras de la ciudad de Santiago de los Caballeros, se plantearon como posibles consecuencias que se derivan de la elaboración de dos planos de la mensura en el proceso de saneamiento catastral, fundamentalmente tres consecuencias, que son: retardo en la obtención de los Certificados de Títulos por los reclamantes, retardo en acceso a préstamos hipotecarios de los reclamantes por carecer de los Certificados de Títulos y la pérdida de tiempo, tanto por los agrimensores que trabajan en las mensuras catastrales, como por los abogados que son apoderados para llevar a cabo procesos de saneamiento catastral; que dicho sea de paso el Reglamento General de Mensuras Catastrales, no establece ninguna condiciones para la elaboración de un segundo plano o plano definitivo durante el proceso de saneamiento, sino que por la práctica generada en los Tribunales de Tierras, se da como un hecho que la razón por la cual se exige ese segundo plano es por la posibilidad de variación del primer plano o plano provisional durante el proceso de saneamiento, cuya variación puede ser ordenada por el Juez desde el punto de vista jurídico y desde el punto de vista técnico realizada por la Dirección General de Mensuras Catastrales.

Por tanto, es preciso señalar que los resultados de este estudio concuerdan con los planteamientos iniciales de los sustentantes del mismo. Para confirmar esto, se partió del hecho de que como la mensura catastral es

un trabajo eminentemente técnico, donde no se tocan aspectos jurídicos, se consideró como única fuente de información primaria o de campo a los agrimensores que son los únicos profesionales habilitados tanto por la Ley No.1542 de Registro de Tierras, como por la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, para realizar trabajos de mensuras, evidenciándose de esta manera que éstos profesionales están conscientes de las consecuencias que se derivan por la elaboración de dos planos de la mensura.

Tomando en consideración el objetivo No. 2, a través del cual se busca **establecer los gastos en que se incurren con la elaboración de dos planos de la mensura en el proceso de saneamiento catastral, en la ciudad de Santiago de los Caballeros**, en este estudio se encontró lo siguiente:

El 36% de los agrimensores cuestionados consideró que los tres gastos de manera conjunta en que más se incurren son: el pago de doble trabajo a los agrimensores, los gastos de trámite en la Dirección General de Mensuras Catastrales y los gastos de combustible o pasaje para depositar y retirar los documentos del plano definitivo; mientras que el 32% estimó que sólo gastos de combustible o pasaje para depositar y retirar los documentos del plano definitivo; en tanto que un 20% se refirió a sólo gastos de trámite en la Dirección General de Mensuras Catastrales; un 10% que sólo pago de doble trabajo a los agrimensores; y solamente un 2% respondió que otros gastos.

Es oportuno resaltar, que ciertamente en la elaboración de los planos de las mensuras catastrales se incurren en gastos, los cuales a final de cuenta corren o deben ser cubiertos por los interesados o reclamantes, pero, a veces hay gastos que tienen que ser desembolsados por los agrimensores que trabajan en las mensuras, y en casos excepcionales hay gastos que tienen que hacer los abogados que están apoderados de los procesos de saneamiento, lo que implica que si en lugar de dos planos de la mensura, sólo fuera necesario la elaboración de uno, hay la posibilidad de que esos gastos sean más reducidos o menores, sin tomar en cuenta por quien son cubiertos.

Es por estas razones que en esta investigación se plantearon como posibles gastos adicionales en que se incurren con la elaboración de dos planos de la mensura en el proceso de saneamiento catastral, el pago de doble trabajo a los agrimensores, los gastos de trámites en la Dirección General de Mensuras Catastrales y los gastos de combustibles o pasajes para depositar y retirar los documentos del plano definitivo, por lo que se hace necesario que para los reclamantes obtener el primer Certificado de Título producto del saneamiento, se reduzcan esos gastos.

En lo relativo al objetivo No.3, que pretende **verificar las razones por las que se elabora un segundo plano de la mensura en el proceso de saneamiento catastral, en la ciudad de Santiago de los Caballeros**, los resultados de esta investigación revelaron que el 43% de los agrimensores cuestionados estimó que la razón es por la posibilidad de variación del primer plano durante el proceso de saneamiento; un 12% consideró que es porque lo exige la ley; un 10% que es por inexactitud de los equipos que se utilizan para realizar la mensura; un 10% que es por una mala práctica de la Dirección General de Mensuras Catastrales; un 10% que es por ninguna de esas causas; otro 10% que es por otras causas; y un 5% que es por todas las causas anteriores.

Antes de concluir respecto a estos resultados, es preciso indicar que para poder llevar a feliz término un proceso de saneamiento catastral, los agrimensores como únicos profesionales hábiles contratados para realizar los trabajos de mensuras, se ven obligados a realizar una primera mensura provisional, lo que implica que no pueden cobrar al interesado o reclamante el monto total del trabajo, debido a que tienen que esperar la sentencia definitiva del Tribunal de Tierras, luego de la espera, la cual es indeterminada, esa mensura provisional, debe ser convertida en mensura definitiva, de donde surge lo que se denomina el plano definitivo.

Las razones por las que se exige esa segunda mensura o plano definitivo en el proceso de saneamiento, para los objetivos de esta investigación son de suma importancia, motivo por el cual se plantearon

inicialmente como posibles razones las siguientes: la inexactitud de los equipos que se utilizan para realizar las mensuras, por la posibilidad de variación del primer plano durante el proceso de saneamiento, por una mala práctica de la Dirección General de Mensuras Catastrales y porque lo exige la ley, lo que fue confirmado por los agrimensores encuestados.

Esto indica que si la mensura catastral del plano provisional se realiza cumpliendo con todos los requisitos que establecen la indicada Ley y el referido Reglamento, entonces sería innecesario realizar una segunda mensura o la elaboración de un plano definitivo, porque desde el primer momento que sea realizada con todos los requisitos que se exigen, puede ser definitiva.

Partiendo de lo perseguido por el objetivo No. 4, que busca **especificar los beneficios que se obtienen con la elaboración de dos planos de la mensura en el Saneamiento Catastral en la ciudad de Santiago de los Caballeros**, el 83% de los agrimensores estimó que no se obtiene ningún beneficio; un 7% consideró que pago de menos gastos; un 5% indicó pronto acceso a préstamos hipotecarios; y un 5% rapidez en la obtención de los Certificados de Títulos.

En esta parte se debe resaltar, que los beneficios que se obtienen de un proceso o actividad cualquiera que sea, son cuantificables o medidos en tiempo, dinero y esfuerzo para llevarlo a cabo, si en el proceso se gasta poco dinero, se hace en un tiempo razonable y se hace con poco esfuerzo, se puede decir que el proceso es beneficio; por el contrario, si se gasta mucho dinero, dura mucho tiempo y requiere de mucho esfuerzo, entonces se dice que es perjudicial.

Partiendo de lo planteado anteriormente, observando los resultados encontrados y tomando en cuenta las experiencias de los autores de esta investigación en las funciones de jueces del Tribunal de Tierras de la ciudad de Santiago, todo indica que son ningunos los beneficios que se obtienen elaborando una segunda mensura en el proceso de saneamiento catastral, lo que se confirma por el 83% de las respuestas de los agrimensores encuestados, que estimaron que con la elaboración de una segunda mensura o

plano definitivo en el proceso de saneamiento catastral, no se obtiene ningún beneficio.

En otro orden, para dar respuesta al objetivo No. 5, a través del cual se busca **explicar los beneficios que se obtendrían con la elaboración de un solo plano de la mensura en el saneamiento catastral en la ciudad de Santiago de los Caballeros**, los resultados de la investigación demuestran que el 78% de los agrimensores estimó que los beneficios serían rapidez en la obtención de los Certificados de Títulos; un 15% consideró que pago de menos gastos; y un 7% que pronto acceso a préstamos hipotecarios. Lo que hace innegable que con la elaboración de un solo plano de la mensura en el proceso de saneamiento, los Certificados de Títulos se obtendrán con más rapidez y por tanto los beneficios que se obtendrían serían cuantificables, tanto por el dinero que se gasta, el tiempo que se toma, como por el esfuerzo que hay que realizar, que en este caso serían muchos menores.

De esto se infiere, que en el caso de las mensuras catastrales como trabajo humano técnico, si en lugar de una mensura provisional (plano provisional) y una mensura definitiva (plano definitivo), sólo fuera necesario realizar una sola mensura que desde el principio sea definitiva, hay la posibilidad de que se obtengan muchos beneficios, tanto para los reclamantes que obtendrán sus Certificados de Títulos más rápido y, por lo tanto, no tendrán que esperar mucho tiempo para poder acceder a préstamos hipotecarios, pero también para los abogados que cobrarán sus honorarios más rápido, ya sean estos honorarios en naturaleza o en numerario, como para los agrimensores que también cobrarán sus trabajos de mensuras sin tener que esperar los resultados de la sentencia del Tribunal de Tierras.

Si se comparan las consecuencias y los beneficios que se derivan por la elaboración de dos planos de la mensura, con los beneficios que se podrían obtener con la elaboración de un solo plano, es evidente que con esta última opción existen muchos más beneficios, tales como: menores gastos, más rapidez del proceso, acceso rápido a créditos y préstamos hipotecarios y, por ende, menos pérdida de tiempo.

En relación al objetivo No. 6, a través del cual se pretende **determinar el tiempo del proceso de saneamiento con la elaboración de dos planos de la mensura en el saneamiento catastral, en la ciudad de Santiago de los Caballeros**, se debe indicar que el 51% de los agrimensores cuestionados consideró que de 4 a 5 años; un 37% que es de 2 a 3 años; un 7% que de 6 meses a 1 año; y un 5% que dura más de 5 años.

El factor tiempo es una de las variables que más debe ser tomada en cuenta para determinar la bondad o desventaja de un proceso, por tanto, es de suma importancia el tiempo que se toma realizar un proceso de saneamiento desde la primera fase o etapa que es la mensura, hasta la última que es el registro del inmueble y la expedición del Certificado de Título, por lo que, observando los resultados antes referidos, se considera un tiempo bastante largo para un proceso que es sencillo y que además es de interés y orden público.

Por otro lado, para dar respuesta al objetivo No. 7, que tiene como finalidad **señalar el tiempo del proceso de saneamiento con la elaboración de un solo plano de la mensura en el saneamiento catastral, en la ciudad de Santiago de los Caballeros**, es preciso señalar que el 56% de los agrimensores estimó que duraría de 6 meses a 1 año; un 41% de 2 a 3 años; y un 3% que sólo duraría menos de 6 meses.

Esto significa, que con la elaboración de dos planos de la mensura el tiempo que dura el proceso de saneamiento es muy largo, o sea, entre 4 y 5 años, como se ha venido observando a través de la experiencia de los años en los diferentes tribunales del país; en contradicción con lo que pasaría si sólo se elabora un plano de la mensura, con lo que el tiempo se reduciría bastante, es decir, entre 6 meses y 1 año y a lo máximo de 2 a 3 años, según la estimación de los agrimensores encuestados.

Como se dijo anteriormente, el tiempo es una de las variables de más influencia para determinar lo ventajoso de un proceso, si en lugar de una mensura provisional (plano provisional) y una mensura definitiva (plano definitivo), el agrimensor sólo tuviera que realizar una sola mensura que desde el principio sea definitiva (plano definitivo), hay la posibilidad de que el tiempo

que se tome finalizar el proceso de saneamiento y obtener el Certificado de Título, sea menor.

En conclusión, es preciso señalar en este estudio, que con la elaboración de dos planos de la mensura en el proceso de saneamiento catastral en la ciudad de Santiago de los Caballeros, se generan consecuencias negativas en contra de las personas interesadas, que van desde retardo en la obtención de los Certificados por los reclamantes, retardo en el acceso a préstamos hipotecarios, pérdida de tiempo tanto para los agrimensores como para los abogados, y otros efectos más; además conlleva a incurrir en grandes gastos para realizar el proceso, lo que también hace que el tiempo de duración del mismo se torne más lento.

Contrario a esto surge la idea de la elaboración de un solo plano de la mensura en el proceso de saneamiento catastral, lo que podría conllevar a grandes beneficios si se compara con las consecuencias derivadas anteriormente, además produciría menos gastos, más agilidad, viabilidad y más eficiencia en la realización del proceso de saneamiento, lo que se infiere al analizar todos los resultados arrojados en esta investigación.

En otras palabras, se puede inferir de los resultados de esta investigación, que ciertamente la elaboración de un solo plano de la mensura agiliza el proceso del saneamiento, y además, un aspecto muy preponderante, reduce los gastos en que se incurre y a la vez produce en las personas la satisfacción de saber que en corto tiempo tendrán en sus manos su correspondiente Certificado de Título, con lo que pueden acceder a los créditos bancarios sin ninguna restricción.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, Arístides (1986). **Estudio de la Ley de Registro de Tierras**. Santo Domingo. Editora Tiempo, S.A.
- Álvarez Sánchez, Arístides. (2001). **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, Editora Punto Mágico. 2da. Edición. 2001
- Bonillas Atilas, Juan (1974). **Legislación de Tierras Dominicana**. Santo Domingo, 2da. Edición. Librería Dominicana.
- Cabanella de Torres, Guillermo (1980). **Diccionario Jurídico Elemental**. Buenos Aires, Argentina. Editora Heliasta.
- Capitant, Henri (1930). **Vocabulario Jurídico**. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Depalma.
- Ciprián, Rafael (2003). **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.
- Ciprián, Rafael (2001). **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras**. Santo Domingo, Editora Centenario.
- Código Civil Dominicano (1999). Editora Corripio, S. A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Diccionario Enciclopédico Uno Color (2002). Editorial Océano, Barcelona, España.
- Diccionario Jurídico Espasa Siglo XXI (1998). Ediciones Espasa Calpe, S.A. Madrid, España.
- Gómez, Wilson (2003). **Derecho Inmobiliario Registral**. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Claridad.
- Guzmán Bencosme, Juan Luis (2003). **El Registrador de Títulos en Perspectiva**. Santo Domingo, Editora Centenario, S.A.
- Josserand, Louis. **Derecho Civil**. Tomo I, Vol. III. Ediciones Jurídicas. Europa-América. Editores Bosch y Cía. F(s/f)
- Ley No.1542 de Registro de Tierras del 11 de octubre de 1947. Gaceta Oficial No. 6707 y sus modificaciones. Santo Domingo, República Dominicana, 2001.
- Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, República Dominicana, 2005.

- Luperón Vásquez (2001). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras.** República Dominicana. Editora Corripio, S.A.
- Mazeaud, H. (1976). **Derecho Civil.** Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires.
- Medrado Vásquez, Manuel, W. (1988). **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras.** Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.
- Medrano Vásquez, Manuel W. (1998). **Formularios sobre el Saneamiento Inmobiliario en Santo Domingo.** 2da. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D.
- Mirabal, Leonardo (2003). **El Saneamiento Catastral.** (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE_UAPA, Santiago, República Dominicana.
- Monción, Segundo (2003). **Las Acciones Posesorias.** (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE_UAPA), Santiago, República Dominicana.
- Préstol Castillo, Freddy (1956). **Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo.** Editora del Caribe, C. por A. Ciudad Trujillo.
- Ravelo de la Fuente Julio E. (1989). **Manual de Procedimiento y Reglamentaciones Catastrales.** Santo Domingo. Talleres Gráficos de la UASD,
- Ravelo de la Fuente Julio E. (1995). **Jurisprudencia del Tribunal de Tierras.** Santo Domingo. Editora Centenario.
- Ruiz Tejada, Manuel Ramón (1952). **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana.** Santo Domingo. Editora del Caribe, C. Por A.
- Santana Polanco, Víctor (2002). **Derecho Procesal en Materia de Tierras.** Tomo I, Ed. Centenario, S. A. República Dominicana.
- Santana Polanco, Víctor (2000). **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras.** Ed. Cocolo, Editorial Búho, República Dominicana.
- Vega, Wenceslao (1981). **Historia del Derecho Colonial Dominicano.** Santo Domingo. Editora Taller.

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