

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS UAPA

Escuela de Post-Grado
Maestría En Legislación De Tierras



SITUACIÓN DE LOS DESLINDES EN RELACIÓN A LAS CONSTANCIAS ANOTADAS, EN LA JURISDICCION INMOBILIARIA DE SANTIAGO, DESDE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 108-05 Y SU MODIFICACIÓN 51-07, HASTA EL MES DE ABRIL DEL 2009.

Informe final de investigación presentado como requisito en la tesis, para optar por el título de Magister en legislación de tierras.

**SUSTENTADO POR:
SILO CONFESOR DOMÍNGUEZ**

**Santiago de los Caballeros
República Dominicana
Junio 2009**

ÍNDICE GENERAL

	Pag.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del problema	6
1.3 Preguntas generadoras	10
1.3.1 Preguntas específicas	10
1.4 Importancia y justificación	10
1.5 Objetivo general	13
1.5.1 Objetivo específico	14
1.6 Delimitaciones	14
1.7 Limitaciones	15
CAPÍTULO II ASPECTOS GENERALES DE SANTIAGO, DESCRIPCIÓN DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA Y EL DESLINDE	
2.1 La provincia de Santiago	17
2.2 División administrativa	17
2.3 Geografía física	17
2.4 Hidrológica	18
2.5 Economía	18
2.6 La industria	18
2.7 Industrial del tabaco	21
2.8 Remesas familiares	22
2.9 Sector financiero	22
2.10 Zonas francas	23
2.11 Equipamientos sociales	23
2.12 Equipamiento deportivo	24
2.13 Historia	24
2.14 Santiago, tierra de héroes y batallas	25
2.15 Etimología	25
2.16 Organigrama de la jurisdicción inmobiliaria de Santiago	28
2.17 Descripción de la jurisdicción inmobiliaria de Santiago	29
2.17.1 Tribunal Superior de Tierras	29
2.17.2 Tribunales de Jurisdicción Original de Santiago	30
2.17.3 Abogado del Estado de Santiago	30
2.17.4 Dirección Regional de Registro de Títulos de Santiago	31
2.17.5 Dirección Regional de Mensuras Catastrales de Santiago	32

2.17.6 La Secretaria de los Despachos Judiciales	32
2.18 Deslinde	33
2.19 Concepto Alternado	35
2.20 Origen del Deslinde	35
2.21 Concepto	36
2.22 Características del deslinde	37
2.23 Pasos para realizar un deslinde	38
2.24 Revisión de los trabajos de deslinde	41
2.25 Presentación de los trabajos de deslinde	41
2.26 Calificación de trabajo	42
2.27 Aprobación del trabajo del deslinde	42
2.28 Remisión de planos a otras instancias	42
2.28.1 Plano definitivo	42
2.29 Inmueble registrado	43
2.30 Constancias anotadas	44
2.31 Registro complementario	46
2.32 Finalidad del deslinde	48
2.33 Antecedentes históricos del deslinde	48
2.34 Procedimiento para realizar un deslinde	49
2.34.1 Etapas del deslinde	50
2.34.2 Etapa técnica	50
2.34.3 Etapa judicial	50
2.34.4 Etapa registral	51
2.35 Clasificación de la parcela para fines de deslinde	51
2.36 Ejecución de un deslinde sobre una parcela completa	52
2.37 Deslinde sobre parcelas sencillas	53
2.38 Procedimiento para fines del deslinde	55
2.39 Trabajo de campo	55
2.39.1 Obligaciones del agrimensor de realizar los trabajos de campo	56
2.39.2 Jurisprudencia sobre el deslinde agrimensor que no respeta la ocupación de los condueños. Rechazados esos trabajos, para que sean ejecutados nuevamente con arreglo a la ley	57
2.39.3 Trabajo de gabinete	58
2.40 Función de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en el Trabajo de Deslinde	59
2.341 Competencia del Tribunal de Jurisdicción Original para la aprobación de los trabajos de deslinde	59
2.42 Las cartas de conformidad no están previstas en la ley no. 108-05, tampoco se encuentra en el reglamento general de mensuras catastrales	60
2.43 Demanda en nulidad de deslinde	60
2.44 Conflicto de deslinde sobre superposición de planos	61
2.45 Tercer adquirente de buena fe y a título oneroso frente a un deslinde irregularmente aprobado por los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria	62
2.46 Reglamento para la resolución parcelaria y el deslinde 355-2009	63

2.47 Regularización parcelaria	63
--------------------------------	----

CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Diseño, tipo de investigación y método	66
3.2 Técnica e instrumento de recolección de datos	67
3.3 Población y muestra	68
3.4 Confiabilidad y validez	71
3.5 Procedimiento de recolección de datos	72
3.6 Procedimiento y análisis de datos	73

CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Datos de los casos fallados en la sala I y II de la Jurisdicción Original	76
4.2 Resultado de tablas y gráficos del cuestionario aplicado a los agrimensores del municipio y provincia de Santiago, inscritos en el colegio de ingenieros, arquitectos y agrimensores (CODIA)	
4.3 Resultados en tablas y graficas del cuestionario aplicado a los jueces de jurisdicción inmobiliaria del municipio y provincia de Santiago	77
4.4 Resultados en tablas y gráficos del cuestionario aplicado a los propietarios de terrenos sustentados en constancias anotadas en el municipio y provincia de Santiago	87

CAPÍTULO V DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Discusión de los resultados	94
---------------------------------	----

Conclusiones	103
Recomendaciones	110
Bibliografía	112
Glosario	117
Anexos	118

LISTA DE TABLAS

Cuestionario Realizado a Los Agrimensores

Tabla No.1.

Cantidad de casos fallados sobre deslinde desde la entrada de la ley No. 108-05, hasta el 2009. 76

Tabla No. 2.

Motivos de que los propietarios de Constancias Anotadas se acojan a deslindar Sus terrenos. 77

Tabla No. 3.

Causas por los que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las Audiencias. 78

Tabla No. 4.

Incidencia de los costos hechos por los propietarios a los diferentes profesionales en la ejecución del deslinde. 79

Tabla No. 5.

Tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 80

Tabla No. 6.

Cumplimiento de los plazos para darle salida a las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 81

Cuestionario realizado a los Jueces de Jurisdicción Inmobiliaria

Tabla No. 7.

Motivos de que los de Constancias Anotadas se acojan a deslindar sus terrenos. 82

Tabla No. 8.

Causas por los que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las Audiencias. 83

Tabla No. 9.

Incidencia de los costos hechos por los propietarios a los diferentes profesionales en la ejecución del deslinde. 84

Tabla No. 10.

Tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 85

Tabla No. 11.

Cumplimiento de los plazos para darle salida a las solicitudes de deslinde Depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 86

Cuestionario realizado a los propietarios de terrenos sustentados en constancias Anotadas

Tabla No.12

Motivos de que los de Constancias Anotadas se acojan a deslindar sus terrenos. 88

Tabla No. 13.

Causas por los que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias. 89

Tabla No. 14.

Incidencia de los costos hechos por los propietarios a los diferentes profesionales en la ejecución del deslinde. 90

Tabla No. 15.

Tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la
Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 91

Tabla No. 16.

Cumplimiento de los plazos para darle salida a las solicitudes de deslinde
depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 92

LISTA DE GRÁFICOS

Cuestionario Realizado a Los Agrimensores

Gráfico No. 1.

Motivos de que los de Constancias Anotadas se acojan a deslindar sus terrenos.

77

Gráfico No. 2.

Causas por los que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias.

78

Gráfico No. 3.

Incidencia de los costos hechos por los propietarios a los diferentes profesionales en la ejecución del deslinde.

79

Gráfico No. 4.

Tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

80

Gráfico No. 5.

Cumplimiento de los plazos para darle salida a las solicitudes de Deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

81

Cuestionario Realizado a los de Jurisdicción Inmobiliaria

Gráfico No. 6.

Motivos de que los de Constancias Anotadas se acojan a deslindar sus Terrenos.

82

Gráfico No. 7.

Causas por los que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las Audiencias. 83

Gráfico No. 8.

Incidencia de los costos hechos por los propietarios a los diferentes profesionales en la ejecución del deslinde. 84

Gráfico No. 9.

Tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 85

Gráfico No. 10.

Cumplimiento de los plazos para darle salida a las solicitudes de deslinde Depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. 86

Cuestionario realizado a los propietarios de terrenos sustentados en Constancias Anotadas

Gráfico No. 11.

Motivos de que los de Constancias Anotadas se acojan a deslindar sus terrenos. 88

Gráfico No. 12.

Causas por los que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias. 89

Gráfico No. 13.

Incidencia de los costos hechos por los propietarios a los diferentes profesionales en la ejecución del deslinde. 90

Gráfico No. 14.

Tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

91

Gráfico No. 15.

Cumplimiento de los plazos para darle salida a las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

92

COMPENDIO

La investigación llevada a cabo sobre el tema la Situación Jurídica que se presenta en el deslinde en relación a las constancias Anotadas, comprende 5 capítulos que su resumen de las siguientes formas:

La introducción comprende una breve exposición del sistema de tierras desde su implementación en la República Dominicana. Se enfocará de forma simplificada los cuatro sistemas organizado para el registro de la transmisión en el derecho sobre la propiedad inmobiliaria.

Estos sistemas son: El sistema Informal, el sistema Ministerial, el sistema Judicial y el sistema Torrens.

Así mismo, se explicarán los cuatro principios fundamentales en que se apoya el Sistemas Torrens que son: Principio de publicidad, Legalidad, autenticidad y el Principio de Especialidad.

Este capítulo también enfocará de manera minuciosa, los antecedentes de otros trabajos de investigación ya realizados.

Es por esto, que para la realización de esta investigación se hizo preciso acudir a los diferentes centros educativos de educación superior en la Provincia de Santiago. Esto se hizo con el objetivo de obtener las diferentes investigaciones sobre legislación de tierras.

También consta de un planteamiento del problema donde se expone de una forma clara y convincente la problemática de dicho planteamiento y consiste en lo siguiente:

Con la ejecución del deslinde, se logra eliminar una serie de conflictos y trabas que genera la propiedad inmobiliaria registrada en comunidad.

Los conflictos generados son todos aquellos que se presentan cuando los terrenos permanecen en estado de indivisión que se dan entre los codueños, copropietarios, colindantes y dueños de mejoras en terrenos registrados, a que están obligados los que están estrechamente vinculados en el registro de propiedad en comunidad.

Esto es así, porque el inmueble se encuentra registrado y protegido por un Certificado de Títulos que genera las anotaciones correspondientes a los derechos pertenecientes a cada propietario, pero sin especificar los linderos de cada uno de los propietarios o el lugar específico que le corresponde dentro de una parcela.

Esta operación ocasiona grandes dificultades, especialmente cuando un copropietario pretende mantener bajo control a otro propietario.

Estas situaciones producen litis sobre derechos registrados y como tal, tiene que ser resuelto conforme a la ley No. 108-05 de Jurisdicción Inmobiliaria.

La problemática comienza a parecer cuando se procuran realizar las operaciones comerciales que esos derechos inmobiliarios registrados generan. Los compradores y acreedores son atormentados generalmente por las dudas jurídicas que los derechos registrados en comunidad provocan.

Estas dudas son:

- Si será real el lugar que los propietarios señalan objeto de los derechos.
- La incertidumbre de que no se sabe si esos terrenos son llanos.
- La duda de que si esos terrenos se encuentran en las playas.
- Si están en carretera o avenida.
- Si tienen algunas mejoras significativas.

- La duda de que si esos terrenos son montañosos o se encuentran en cañadas o si están en barranco profundo.
- La incertidumbre de que si están en una loma pelada etc.

El posible comprador o acreedor será asaltado por las dudas hasta que se practique el deslinde correspondiente. Estas dudas imposibilitan las operaciones jurídicas. Estas trabas desaparecen cuando se realice la operación técnica del deslinde.

En cuanto a la Constancia Anotada, hay que decir, que al igual que el Certificado de Títulos, dan al propietario un título ejecutorio y con la garantía del Estado, inatacable, imprescriptible y la medida exacta. Pero no le dan la seguridad de la ubicación del lugar exacto de donde se adquirió y donde puede ejercer ese derecho, lo que puede darse, que otro adquirente posterior, es posible que ocupe lo que usted piense como suyo, en razón de que estos derechos jurídicamente.

Su verdadera ubicación no había sido determinada por un tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria, esto significa que no se había medido, ni se había ubicado, tampoco se había determinado, pero mucho menos contaba con un plano catastral ni con una designación catastral.

El tema de investigación se compuso de una pregunta generadora y preguntas específicas que son:

Pregunta Generadora

¿Cuál es la situación que se presenta para deslinde en relación a las constancias anotadas, en la Jurisdicción Inmobiliaria de la provincia de Santiago, a partir de la entrada en vigencia de la ley 108-05 y su modificación por la ley No. 51-07 hasta el mes de Abril del 2009?

Preguntas Específicas

1- ¿Cuál es la cantidad de casos sobre deslinde fallados desde la entrada en vigencia de la ley 108-05, hasta el 2009?

2- ¿Cuáles son los motivos de que los propietarios de constancias anotadas se acogen a individualizar sus terrenos?

3- ¿Cuáles son las causas por lo que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias?

4- ¿Cuáles son los costos en que incurren los propietarios de Constancias anotadas en la realización del deslinde?

5- ¿Cuál es el tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositada en la Dirección Regional de mensuras Catastrales?

6- ¿Cuál es el nivel de cumplimiento de los plazos en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para darle salida a las solicitudes de deslinde?

La investigación también consta de un Objetivo General y de Objetivos Específicos. Los objetivos de la investigación tienen por finalidad, analizar cuál es la situación que se presenta para el deslinde en relación a las Constancias Anotadas, con cada uno de los agentes envueltos en la investigación.

Objetivo General

Analizar la situación que se presenta para deslinde en relación a las Constancias Anotadas, en la Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Santiago, a partir de la entrada en vigencia de la ley No. 108-05 y su modificación no. 51-07, hasta el mes de abril del año 2009.

Objetivos Específicos

- 1- Determinar la cantidad de casos sobre deslinde fallado desde la entrada en vigencia de la ley 108-05, hasta el mes de Abril del 2009.
- 2- Determinar los motivos por lo que los propietarios de Constancias Anotadas se acogen a individualizar sus terrenos.
- 3- Identificar las causas de que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias.
- 4- Verificar los costos en que incurren los propietarios de Constancias anotadas en la realización del deslinde.
- 5- Determinar el tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositada en la Dirección Regional De Mensuras Catastrales.
- 6- Determinar el nivel de cumplimiento de los plazos en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para darle salida a las solicitudes de deslinde.

Este resumen se refiere también a los aspectos generales de Santiago, así, como la descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria de y la exposición del deslinde como tema de investigación.

Con relación a los Aspectos Generales del Municipio y Provincia de Santiago, hay que contemplar que la ciudad de Santiago es una provincia del interior del país, sin costa y que hace linderos con la Provincia de Espaillat y la Vega, con la Provincia de Puerto Plata, San Juan de la Maguana y con las Provincias de Santiago Rodríguez y Valverde Mao.

Esta provincia está dividida en ocho (8) municipios y dieciséis (16) distritos municipales. Posee dos cordilleras, la Cordillera Septentrional y la Cordillera Central.

La Provincia de Santiago además, posee un pico y es el Pico Diego de Ocampo, comparte con otra provincia también el Pico Duarte.

Su principal río es el Yaque del Norte, también el Amina y el Bao y otro como el Río Licey que comparte con otra provincia.

La economía de Santiago es la segunda del país, con el menor número de desempleados. Santiago tiene una diversidad de industrias, como son la del tabaco, zona franca, remesas familiares, sector financiero.

Del mismo modo Santiago cuenta con importantes equipamientos sociales, públicos y privados entre ellos se encuentran 137 centros de salud, siendo los más importantes:

- Hospital de Seguro Médico para Maestros (SEMMA).
- Hospital José María Cabras Y Báez.
- Hospital Estrella Breña.
- Clínica Unión Médica.
- Hospital Metropolitano de Santiago (HOMS).

Así mismo, la Provincia de Santiago posee importantes centros educativos, entre ellos se pueden mencionar las siguientes universidades:

- Universidad Abierta para adultos (UAPA)
- Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).
- Universidad Tecnológica de Santiago (UTESA), entre otros.

En relación al equipamiento deportivo, Santiago cuenta con un Estadio profesional que es el Estadio Cibao y un Centro Olímpico la Arena del Cibao.

Santiago fue fundada en el año 1495 a orilla del Río Yaque, esta ciudad fue destruida en el año del 1562. En esta provincia se dieron los grandes movimientos de independencia que hicieron al país libre. Santiago es cuna de muchas figuras presidenciales como son:

- Joaquín Balaguer.
- Antonio Guzmán.
- Salvador Jorge Blanco.
- Leonel Fernández Reina.

En cuanto a la Etimología, Santiago viene en recuerdo de Santiago de Compostela, Ciudad de Galicia en España, le agregaron de los 30 Caballeros, porque sus primeros pobladores fueron 30 Caballeros de la orden de Santiago el Mayor.

La Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, está compuesta por un Tribunal Superior de Tierras, un Tribunal de Jurisdicción Original, un Abogado del Estado, una Dirección Regional de Registro de Títulos. Así como también, por una Dirección Regional de Mensuras Catastrales y una Secretaria de los Despachos Judiciales.

Con relación al deslinde se resumió cada uno de sus elementos en que lo componen. Esto se fundamenta principalmente en el deslinde con todas sus particularidades como son:

Concepto de deslinde: Es un levantamiento parcelario que tiene por objeto ubicar, determinar e individualizar una porción de terreno para identificarla de las demás parcelas. También el deslinde es un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Se puede decir, que el deslinde tiene por finalidad esencial, obtener de la Jurisdicción Inmobiliaria un Certificado de Título que sea inatacable, imprescriptible y que tenga la garantía del Estado. Además, tiene que estar medido catastralmente de manera científica y ordenada y de esta forma obtener una designación catastral.

Cuando se deslinda un terreno sustentado en Carta Constancia, el titular a nombre el cual se expide el Certificado de Título que lo ampara en el derecho de propiedad de un solar o parcela no sólo la firma seguridad de su derecho, acaparado por el Estado, sino también que tiene seguridad plena de la cantidad exacta de metros cuadrados que le pertenecen y el lugar también exacto donde se encuentran ubicados esos terrenos.

En ese sentido se puede afirmar, que todo poseedor de un terreno ya deslindado, adjunto al Certificado de Título (Duplicado del Dueño), se le anexa un plano definitivo de la porción de terreno deslindado, de esta forma, no podría haber confusión por ejemplo: El solar No. 2 de la manzana 38 del Distrito Catastral No. 1 del Municipio y Provincia de Santiago, con respecto a otros solar ubicado en Republica Dominicana.

En este resumen se encuentra también el origen del deslinde, sus características, que son inmuebles registrados, constancias anotadas y que es el registro complementario.

El origen del deslinde proviene de Australia del Sur, siendo su propulsor el señor Robert Torrens australiano. Su vasto conocimiento en la forma como se hacia las transferencias de navíos, le dio potestad para comenzar un sistema de registro para la transmisión del derecho sobre los inmuebles.

El deslinde puede definirse como el acto de levantamiento realizado para construir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado, sustentado en una constancia anotada, con el propósito de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria.

La característica principal de la ley de Jurisdicción Inmobiliaria es estabilizar el derecho de propiedad en República Dominicana.

En cuanto a los inmuebles registrados, estos se consideran que están registrados, cuando la extensión de la superficie terrestre está individualizada mediante un plano definitivo, registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y también en la Dirección Regional de Registro de Títulos.

En relación a las Cartas constancias es un documento emitido por el Registrador de Títulos que, sin contar con una designación catastral propia ni con un plano individual, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de terreno.

Del mismo modo, se argumentará del registro complementario que es una obra de la nueva ley 108-05, lo que resulta una novedad en el derecho inmobiliario.

Así mismo, la finalidad del deslinde es poner en estado de copropiedad o de comunidad los derechos reales inmobiliarios determinados y registrados individualmente en la oficina de Registro de Títulos correspondiente.

Con relación a la historia del deslinde en la República Dominicana está relacionada a la figura del señor Robert Torrens. La finalidad del deslinde es dar cumplimiento a uno de los principios fundamentales del Sistema Torrens de registro de propiedad.

Con relación a los antecedentes históricos del deslinde, hay que decir, que está relacionada al Sr. Robert Torrens, australiano, director de registro, cuyo sistema es utilizado en República Dominicana, y funciona con Tribunal especializado llamado Jurisdicción Inmobiliaria, cuya competencia comienza con la Mensura Catastral.

En cuanto al procedimiento, el deslinde es un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Con relación a las etapas del deslinde hay que considerar tres etapas principales: Etapa Técnica, Etapa Judicial y Etapa Registral.

Las parcelas para fines del deslinde se pueden clasificar en: Parcelas Sencillas y Parcelas Complejas.

Además, el deslinde se clasifica en Trabajo de Campo y Trabajo de Gabinete.

El trabajo de Campo es aquel que es realizado por los agrimensores, poner hitos, medir, poner anuncio etc.

El trabajo de Gabinete es aquel que es realizado por el agrimensor en su oficina, ejemplo plano, croquis etc.

Con relación a la obligación que tiene el agrimensor al realizar los trabajos de Campos hay que decir, que desde el momento que el agrimensor es contratado para ejecutar los trabajos de mensura tiene la obligación de citar a los colindantes y a los propietarios.

Cuando el agrimensor no respeta los trabajos de Campo puede dar lugar a conflictos entre los copropietarios, por esta razón la Suprema Corte de Justicia se ha declarado al respecto con una Jurisprudencia.

La Dirección Regional de Mensuras Catastrales juega un rol muy importante en los trabajos de deslinde. Esta Dirección Regional de Mensuras Catastrales, es la responsable de indicar el número de parcela que le corresponde a cada parcela que surge de un nuevo deslinde.

En cuanto a la competencia hay que decir, que un proceso contradictorio, es decir, que va hacer entre partes, además, tiene que conocerlo el Tribunal de Jurisdicción Origina.

Las Cartas de conformidad es un documento que se hace bajo firma privada, legalizada por un notario público.

Toda persona que se encuentre perjudicada podrá demandar la nulidad del deslinde, planteando sobre el mismo una Litis sobre Derechos registrados.

Así mismo, el conflicto de deslinde por superposición de planos, es cuando se realiza un deslinde sobre otro deslinde ya aprobado desde el punto de vista técnico por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

El adquiriente de buena fe y a título oneroso frente a un deslinde irregularmente aprobado por los tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria. Estos adquirientes son protegidos por la ley, y sus derechos no pueden ser ignorados, ya que los mismos cuentan con la garantía del Estado Dominicano.

Todo lo dicho anteriormente siempre que el Certificado de Títulos sea legítimo y no sea del resultado de un fraude para despojar al verdadero propietario del terreno o inmueble. Debido a que la naturaleza de la ley de Registro Inmobiliario es de garantía y no de despojo de derechos.

Este resumen comprende también la metodología de la investigación, con su planteamiento del problema, su objetivo general y sus objetivos específicos, el método que es deductivo.

En cuanto a los tipos y diseño de la investigación es cuantitativo, no Experimental, de Campo, Bibliográfica y Descriptiva. Y el método utilizado es el deductivo.

Las técnicas se utilizaron la encuesta y como instrumento el cuestionario, con preguntas de formas cerradas, directas y claras a cada participante

En la población: se utilizó un universo de 82 agrimensores todos registrados en Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), asimismo, se utilizó una población de 8 jueces de Jurisdicción Inmobiliaria y una población infinita de propietarios de terrenos sustentados en Constancias Anotadas.

La muestra consta de 68 agrimensores, obtenidos de la utilización de la formula finita de Munch y Ángeles, citado por Fernando Hernández (2002, Pág. 153). Así mismo, una muestra de Seis (6) jueces de Jurisdicción Inmobiliaria, ya que era la población completa, pero solo se encuestaron 6 jueces. También se utilizó una muestra de cien (100) propietarios de terrenos sustentados en Constancias Anotadas, obtenido ese total de la implementación de la fórmula infinita de Munch y Ángeles, citado por Fernando Hernández, (2002 Pág. 158)

En la investigación se presentan los resultados obtenidos en las encuestas realizadas. Está compuesta por una lista de tablas para agrimensores, jueces de Jurisdicción Inmobiliaria y a los propietarios de terrenos sustentados en Constancias anotadas.

Así mismo, se expondrá una lista de gráficos de los tres agentes encuestados en la investigación.

Los principales hallazgos tomados en cuenta en los objetivos fueron los siguientes:

Al analizar cada uno los objetivos de los cuestionarios realizados específicamente a los agrimensores registrados en el Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA); a los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte; y a los Propietarios de terrenos sustentados en Constancias Anotadas, todos de la Provincia de Santiago, se concluye se la siguiente manera:

Primer objetivo: Determinar la cantidad de casos sobre deslinde fallados a partir de la ley No. 108-05.

Primer objetivo: Determinar la cantidad de casos sobre deslinde fallados a partir de la ley No. 108-05.

Hay que hacer notar, que la Jurisdicción Original está compuesta por dos salas, Que son las siguientes:

	Años	Cantidad de casos	Fallados
• Sala No 1	2007	1	1
• Sala No. 2	2008	74	48
	<u>2009</u>	<u>321</u>	<u>96</u>
Total Sala 1 y 2		396	145

Los casos depositados y fallados en la Jurisdicción Original son presentados por años.

Hay que hacer notar, que la Jurisdicción Original está compuesta por dos salas, estas son:

- Sala No 1
- Sala No. 2

Los casos depositados y fallados en la Jurisdicción Original son presentados por años.

La sala No. 1, fue la primera en entrar en funcionamiento en el mes de Julio del 2007, y sus estadísticas son las siguientes:

En conclusión en el año 2007, desde que se comenzó a realizar deslinde con la ley No. 108-05, se depositó un caso sobre deslinde y se falló un caso. Esto da a

entender que los propietarios tenían ciertos recelos con la implementación de la nueva ley. Estos recelos se han ido disipando a medida que avanza el tiempo, y esto lo demuestra el siguiente año:

En el año 2008, fue más positivo y la confianza iba en ascenso. Entre los meses de Enero a Diciembre se depositaron Setenta y tres (73) casos de deslinde, y en esos mismos meses se fallaron Cuarenta y Siete (47) casos. Lo que significa que el 64% de los casos fueron fallados.

Como se ha observado, ya en el año del 2008, los casos que se han depositados de deslinde se han ido incrementando de manera paulatina, pero de igual forma, los fallos han ido creciendo también.

En el año 2009, sólo ha transcurrido cuatro (4) meses calendario y las estadísticas indican lo siguiente:

Del mes de enero al mes de Abril del 2009, se depositaron Ochenta y Dos (82) casos de deslinde, y se han fallados Cincuenta (50) casos. Esto significa, que de los casos depositados el 61% de ellos han sido fallados.

La Sala No. 2 del Tribunal de Jurisdicción Original se Santiago, entró en funciones a partir del mes de Agosto del 2008, desde éste mes hasta terminar el año, entró un (1) sólo caso de deslinde, pero de igual forma sólo se falló un (1) caso. Esto demuestra que los casos depositados fueron fallados el 100%.

En el año 2009, sólo se computaron cuatro meses, es decir, de Enero al mes de Abril, inclusive. En estos cuatro meses se han depositados la cantidad de 239 casos de deslindes y se han fallados la cantidad de Cuarenta y Seis (46) casos. Esto significa que el 19% de los casos han sido fallados.

Tomado en cuenta los resultados tanto de la Sala No. 1, como los de la Sala No.2, ha habido un incremento considerable, tanto en depósitos de deslinde como en fallos y esto demuestra que los propietarios cada día que pasa se van afianzando más en la ley vigente.

El objetivo No. 2: Determinar los motivos por lo que los propietarios de constancias Anotadas se acogen a individualizar sus terrenos.

Los motivos por lo que los propietarios de constancias anotadas se acogen a individualizar sus terrenos son los siguientes: hacer negocios con los terrenos, ya que el 48% de los agrimensores contestaron que era ese el motivo; mientras que los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria contestaron el 100% que los propietarios deslindaban sus terrenos con el motivo para hacer negocios. De esa misma el 50% de los propietarios de terrenos sin deslindar expresaron que esa era la alternativa más apropiada.

Un 34% de los agrimensores; opinaron que lo hacían para identificar sus terrenos, así mismo, un 17% de los propietarios expresaron lo mismo. Un 15% de los agrimensores expresaron que deslindaban para evitar conflictos y un 13% de los propietarios lo hacían por la misma causa. Para la Opción aumento de precio el 3% de los agrimensores expresaron esa alternativa. Así mismo el 20% de los propietarios de terrenos contestaron que deslindaban para aumentar el precio de los mismos.

Este objetivo establece de forma contundente que los propietarios de terrenos los individualizan cuando se le presenta un percance o interés particular como por ejemplo una venta, una hipoteca, un prestamos con un banco, entre otros.

Objetivo No. 3: Identificar las causas de porque los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias.

Según el cuestionario dirigido a los agrimensores de que cual era la causa por la que los jueces de Jurisdicción Original reenviaban las audiencias. La Causa principal era por expedientes incompletos 67% expresaron esta alternativa. De esa misma forma el 100% de los jueces de Inmobiliaria expresaron que la causa principal es expedientes incompletos; mientras que el 55% de los dueños de terrenos sin deslindar opinaron que esa era la causa.

No obstante, 24% de los agrimensores expresaron que la causa era por instancias mal elaborada, así mismo, expresaron 9% de ellos que las audiencias se reenviaban por la causa de Legalización de algún documento.

Sin embargo, los propietarios dijeron el 17% que la causa era por legalización de algún documento; mientras que el 28% de ellos expresaron que las audiencias se reenviaban por otras causas que no sabían.

Los abogados, los agrimensores y cualquier otra persona que se dedique a este tipo de negocio, antes de depositar los expediente por cualquier institución tienen que observar que los mismo estén completos, para de esta forma no hacerle perder tiempo y dinero a sus clientes.

Objetivo No. 4: Determinar los costos pagados por los propietarios en la realización del deslinde.

Los costos pagados por los propietarios en la realización del deslinde según los mismos, ocupa el 87% de los costos; mientras que 84% de los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria expresaron la misma alternativa; mientras, así mismo el 50% de los propietarios de terrenos opinaron que los costos hechos a los agrimensores era el que mayor influía.

Del mismo modo los agrimensores contestaron que el pago a los abogados constituya el 10% y otros era el 3%. En cuanto a los jueces, el equivalente al 16% no

contestó. Mientras, que los propietarios 50% de ellos expresaron que el pago a los agrimensores, el pago a los abogados y los pagos realizados en Impuestos Internos incidían todos en el deslinde.

Objetivo No. 5: Determinar el tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

La alternativa menos de cuarenta y cinco (45) días, es el tiempo más apropiada para los agrimensores con un 88%; mientras, que para los jueces el tiempo ocupó un 84% y para los propietarios un 80%, lo que significa que las solicitudes depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales salen con rapidez.

El 7% de los agrimensores expresaron que el tiempo es de 60 días y otros 5% opinaron que dura 90 días. Así mismo, un juez equivalente al 16% no contestó. Mientras, que un 20% de los propietarios escogieron otras alternativas, como aquella de que el tiempo es de 15 días.

Objetivo No. 6: Determinar el nivel de cumplimiento de los plazos, por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para darles salidas a las solicitudes.

Según opiniones de los agrimensores el 79% opinaron que el nivel de cumplimiento de los plazos es satisfactorio; según las opiniones de los jueces de Jurisdicción Original el 17% opinan que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales el nivel de cumplimiento de los plazos se ejecuta todo el tiempo. Así mismo, opinaron los propietarios de terrenos que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales cumple el 80% todo con el nivel de los plazos.

Mientras, que el 21% de los agrimensores expresan que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales cumple generalmente con el nivel de los plazos. No obstante, los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria el 67% opinaron que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales generalmente cumple con el nivel de los plazos;

uno de ellos no contestó, equivalente al 16%. De esa misma forma 20% de los propietarios opinaron que la Dirección Regional de mensuras Catastrales a veces cumple con el nivel de los plazos.

Finalmente se concluye en base al objetivo general que es: Analizar la Situación que se presenta para deslinde en relación a las Constancias Anotadas, en la Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Santiago, a partir de la entrada en vigencia de la ley No. 108-05 su modificación No. 51-07, hasta el 2009.

Analizar la situación para el deslinde en relación a las Constancias Anotadas, es un caso muy complejo en estos momentos en que la expedición de Constancias Anotadas está prohibida. Esto es porque la ley 108-05 y el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias anotadas, así lo establecen.

Al estar acostumbrado a las Constancias Anotadas, tal como estaba dispuesto en la ley 1542, donde los propietarios obtenían cientos de Cartas Constancia, sin que nadie lo obligara a realizar el deslinde.

Ahora con la implementación de la ley 108-05, todo propietario que adquiriera una porción de terreno tiene que someterlo al deslinde.

La situación creada es que los propietarios carecen de los recursos necesarios para individualizar sus terrenos, y cuando a estos propietarios se les presentan algunas dificultades de dinero, y se ven en la obligación de buscar los recursos por antes cualquier institución financiera, estos recursos son desnegados por el simple hecho de que sus terrenos no están deslindado y no le ofrece la garantía necesaria.

Lo propietarios alegan que se le dificulta realizar el deslinde, porque los agrimensores cobran una suma muy elevada de dinero por la realización del deslinde, del mismo modo señalan que sólo no es el pago a los agrimensores, sino los pagos que hay que hacer a otras instituciones como a Impuestos Internos y a los abogados.

El costo del deslinde sale tan caro que en muchas ocasiones, el costo es mayor que el precio del terreno.

Otra situación que presenta el deslinde en relación a las Constancias Anotadas, es que los propietarios tienen que esperar demasiado tiempo cuando someten un deslinde ante la Jurisdicción Inmobiliaria para ver respuesta. Esto conlleva que en muchas ocasiones personas que quieren realizar el deslinde se desanimen y pierdan el interés.

Pero de toda forma los propietarios de terrenos están dispuestos a realizar el deslinde porque de esta forma individualizan sus terrenos, sus terrenos aumentan de precio y se evitan conflictos con los copropietarios, codueños y colindantes.

Es obvio que los propietarios de terrenos sin deslindar se encuentren desorientados, porque se estaba acostumbrado a transferir la propiedad por medio de las Constancias Anotadas, sin que nadie lo obligara a realizar el deslinde. Este procedimiento se hacía por voluntad libre de los propietarios que querían individualizar sus porciones de terrenos.

Otro rasgo encontrado es la lentitud en que trabajan los jueces de Jurisdicción Original en relación al reenvió de las audiencias, aunque su opinión es que esos preenvíos se deben a expediente incompletos.

Además de los mencionados anteriormente, otro hallazgo importante que hay que tomarlo en cuenta es el alto costo pagado a los agrimensores, así como a otras instituciones como a Impuestos Internos.

CONCLUSIONES

Al analizar cada uno los objetivos de los cuestionarios realizados específicamente a los agrimensores registrados en el Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA); a los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Norte; y a los Propietarios de terrenos sustentados en Constancias Anotadas, todos de la Provincia de Santiago, se concluye se la siguiente manera:

Primer objetivo: Determinar la cantidad de casos sobre deslinde fallados a partir de la ley No. 108-05.

Hay que hacer notar, que la Jurisdicción Original está compuesta por dos salas, Estas son:

	Años	Cantidad de casos	Fallados
• Sala No. 1	2007	1	1
• Sala No. 2	2008	74	48
	<u>2009</u>	<u>321</u>	<u>96</u>
Total Sala 1 y 2		396	145

Los casos depositados y fallados en la Jurisdicción Original son presentados por años.

El objetivo No. 2: Determinar los motivos por lo que los propietarios de constancias Anotadas se acogen a individualizar sus terrenos.

Los motivos por lo que los propietarios de constancias anotadas se acogen a individualizar sus terrenos son los siguientes: para hacer negocios con los terrenos, ya que el 48% de los agrimensores contestaron que ese es el motivo principal;

mientras que los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria contestaron el 100% que los propietarios deslindan sus terrenos para hacer negocios. De esa misma el 50% de los propietarios de terrenos sin deslindar expresaron que esa era la alternativa más apropiada.

Un 34% de los agrimensores; opinaron que lo hacían para identificar sus terrenos, así mismo, un 17% de los propietarios expresaron que lo hacían para identificar. Un 15% de los agrimensores expresaron que deslindan para evitar conflictos y un 13% de los propietarios lo hacían para evitar conflictos. Para la Opción aumento de precio el 3% de los agrimensores expresaron esa alternativa. Así mismo el 20% de los propietarios de terrenos contestaron que deslindaban para aumentar el precio de los mismos.

Este objetivo establece de forma contundente que los propietarios de terrenos los individualizan cuando se le presenta un percance o interés particular como por ejemplo una venta, una hipoteca, un préstamo con un banco, entre otros.

Objetivo No. 3: Identificar las causas de por que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias.

Identificar las causas de por que los Jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias: según el cuestionario dirigido a los agrimensores de que cual era la causa por la que los jueces de Jurisdicción Original reenvían las audiencias. El factor principal es por expedientes incompletos 67% expresaron esta alternativa. De esa misma forma el 100% de los jueces de Inmobiliaria expresaron que es por expediente incompleto; mientras que el 55% de los dueños de terrenos sin deslindar opinaron que los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria las reenvían por documentos incompletos.

No obstante, 24% de los agrimensores expresaron que era por instancias mal elaborada, así mismo, expresaron 9% de ellos que las audiencias se reenviaban por falta de Legalización de algún documento.

Sin embargo, los propietarios dijeron el 17% que era por legalización de algún documento; mientras que el 28% de ellos expresaron que las audiencias se reenvían por instancias mal elaboradas.

Los abogados, los agrimensores y cualquier otra persona que se dedique a este tipo de negocio, antes de depositar los expediente por cualquier institución tienen que observar que los mismo estén completos, para de esta forma no hacerle perder tiempo y dinero a sus clientes.

Objetivo No. 4: Determinar los costos pagados por los propietarios en la realización del deslinde.

Los costos pagados por los propietarios por la realización del deslinde según los agrimensores, ocupa el 87% de los costos pagados a los agrimensores; mientras que 84% de los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria expresaron que el costo a los agrimensores es lo que influye; mientras, así mismo el 50% de los propietarios de terrenos opinaron que el pago hecho a los agrimensores es el que repercute más.

Del mismo modo los agrimensores contestaron que el pago a los abogados constituya el 10% y el otro 3% es el costo hecho a los agrimensores y abogados. Mientras, que los propietarios 50% expresaron que el pago a los agrimensores y el pago a los abogados es lo que constituye el mayor costo.

Objetivo No. 5: Determinar el tiempo de duración de las solicitudes de deslinde depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

La alternativa menos de cuarenta y cinco (45) días, es el factor más apropiada para los agrimensores con un 88%; mientras, que para los jueces esa alternativa

ocupó un 84% y para los propietarios un 80%, lo que significa que las solicitudes depositadas en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales salen con rapidez.

El 20% de los agrimensores expresaron que dura 60 días.

Objetivo No. 6: Determinar el nivel de cumplimiento de los plazos, por parte de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para darles salidas a las solicitudes.

Según opiniones de los agrimensores el 79% opinaron que todo el tiempo se cumplen los plazos; según las opiniones de los jueces de Jurisdicción Original el 17% opina que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales cumple todo el tiempo con los plazos. Así mismo, opinaron los propietarios de terrenos que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales cumple el 80% todo el tiempo.

Mientras, que el 21% de los agrimensores expresan que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales cumple generalmente con los plazos. No obstante, los jueces de Jurisdicción Inmobiliaria el 67% opinaron que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales generalmente cumple con los plazos; uno de ellos no contestó, equivalente al 16%. De esa misma forma 20% de los propietarios opinaron que la Dirección Regional de mensuras Catastrales a veces cumple con los plazos.

Finalmente se concluye en base al objetivo general que es: Analizar la Situación que se presenta para deslinde en relación a las Constancias Anotadas, en la Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Santiago, a partir de la entrada en vigencia de la ley No. 108-05 su modificación No. 51-07, hasta el 2009.

Analizar la situación para el deslinde en relación a las Constancias Anotadas, es un caso muy complejo en estos momentos en que la expedición de Constancias Anotadas está prohibida. Esto es porque la ley 108-05 y el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias anotadas, así lo establecen.

Al estar acostumbrado a las Constancias Anotadas, tal como estaba dispuesto en la ley 1542, donde los propietarios obtenían cientos de Cartas Constancia, sin que nadie lo obligara a realizar el deslinde.

Ahora con la implementación de la ley 108-05, todo propietario que adquiera una porción de terreno tiene que someterlo al deslinde.

La situación creada es que los propietarios carecen de los recursos necesarios para individualizar sus terrenos, y cuando a estos propietarios se les presentan algunas dificultades de dinero, y se ven en la obligación de buscar los recursos por antes cualquier institución financiera, estos recursos son desnegados por el simple hecho de que sus terrenos no están deslindado y no le ofrece la garantía necesaria.

Lo propietarios alegan que se le dificulta realizar el deslinde, porque los agrimensores cobran una suma muy elevada de dinero por la realización del deslinde, del mismo modo señalan que sólo no es el pago a los agrimensores, sino los pagos que hay que hacer a otras instituciones como a Impuestos Internos y a los abogados.

El costo del deslinde sale tan caro que en muchas ocasiones, el costo es mayor que el precio del terreno.

Otra situación que presenta el deslinde en relación a las Constancias Anotadas, es que los propietarios tienen que esperar demasiado tiempo cuando someten un deslinde ante la Jurisdicción Inmobiliaria para ver respuesta. Esto conlleva que en muchas ocasiones personas que quieren realizar el deslinde se desanimen y pierdan el interés.

Pero de toda forma los propietarios de terrenos están dispuestos a realizar el deslinde porque de esta forma individualizan sus terrenos, sus terrenos aumentan de precio y se evitan conflictos con los copropietarios, codueños y colindantes.

Es obvio que los propietarios de terrenos sin deslindar se encuentren desorientados, porque se estaba acostumbrado a transferir la propiedad por medio de las Constancias Anotadas, sin que nadie lo obligara a realizar el deslinde. Este procedimiento se hacía por voluntad libre de los propietarios que querían individualizar sus porciones de terrenos.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Brito, Ubaldo Franco, 2006, **El Deslinde, Dificultades y Consecuencias Jurídicas**, Diplomado en Legislación de tierras, Santiago, República Dominicana.

Cedeño J., V., 2006, **Ensayo sobre un Manual de Derecho Inmobiliario**, Primera Edición, Impresora Centenario, Avenida Monumental No. 6, Santo Domingo, República Dominicana.

Ciprian, R., 2001, **La Función del Abogado**, Segunda Edición, Impresa en la editora Centenario, S.A., Ave. Monumental No. 6, Santo Domingo, República dominicana.

Ciprian, R., 2001, **El Abogado del Estado y fiscal Ante el Tribunal de tierras**, Segunda Edición, Editora Centenario, S.a., Ave. Monumental No. 6, Santo Domingo, República Dominicana.

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, José Contreras No. 69, Santo Domingo, República Dominicana.

Ciprian, R., 2007, **Derechos Sucesorales y Jurisdicción Inmobiliaria**, Primera Edición, Impresora Centenario, avenida Monumental No. 6, Santo Domingo, República Dominicana.

Evelyn y Reveca, R., A., 2006, **Compras de Terrenos Urbanizados en la Parcela No. 44, del Distrito Catastral No. 9, de San Francisco de Macorís, acaparadas en Constancias Anotadas, en el período 2000-2006**, investigación de tesis, Santiago, República Dominicana.

Francisco y Pascasio, R., y O., 2006, **Causas y Consecuencias de las Constancias Anotadas, en la Parcela No. 5, del Distrito Catastral No. 9, de San Francisco de Macorís, en el período 2000-2005**, investigación de tesis, Santiago, República Dominicana.

Hernández, F., 2002, **Metodología de la Investigación de las Ciencias Sociales**, segunda Edición, Santo Domingo, República Dominicana.

Hernández Sampieri, R., 2004, **Metodología de la Investigación**, Tercera edición, McGraw-Hill Interamericana.

González Canahuate, L. , 2007, **Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas**, Primera Edición, Impresora Centenario, Avenida Monumental No. 6, Santo Domingo, República Dominicana.

González Canahuate, L. A., 2007, **Reglamentos General de Mensuras y Catastro**, Primera Edición, Impresora Centenario, Avenida Monumental No. 6, Santo Domingo, República Dominicana.

González Canahuate, L. , 2007, **Reglamento General de Registro de Titulos**, Primera Edición, Editora Centenario, Avenida Monumental No. 6, Santo Domingo, República Dominicana.

Hirald, S., 2005, **Como se Adquiere el Derecho de Propiedad en los terrenos del Estado Dominicano**, Segunda Edición, Impresora Buho, Santo Domingo, República Dominicana.

Luperón Vásquez, J., 2006, **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**, Segunda Edición, Editora Corripio, Santo Domingo, República Dominicana.

Mazeaud, Derecho Civil, (1982), parte 2, volumen 4, **El derecho de Propiedad y sus desmembraciones.**

Merenciana y Francisco, H., y M., 2006, **Incidencias Jurídicas y Socioeconómicas de las Constancias Anotadas, del Proyecto Habitacional Rosa Smeter del Municipio y Provincia de Santiago**, período 2000-2005, investigación de tesis, Santiago, República Dominicana.

Monción y Mirabal, S. y L., 2006, **Ley 108-05, del 23 de Marzo del 2005**, Primera Edición, Impresora Hermanos Capellán, Santiago, República Dominicana.

República Dominicana, Ley 76-02, 2002, **Nuevo Código Procesal Penal**, Primera Edición, Editada por ediciones Jurídica Trajano Potentini, Santo Domingo Dominicana, República Dominicana.

República Dominicana, Constitución, 1994, Santo Domingo, República Dominicana.
República Dominicana, 2001, Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria.

República Dominicana, 2009, Suprema Corte de Justicia, **Resolución No. 355-2009, Reglamento Para la Resolución Parcelaria y el Deslinde**

Ruiz Tejada, R., 1952, **Estudio sobre propiedad inmobiliaria en la República Dominicana**, Primera Edición, Editora Universidad Autónoma de Santo Domingo, Santo Domingo, República Dominicana.

Romero Confesor, P., 2007, **Reglamento General de Mensuras y catastro y Resolución de Medidas Anticipadas**, Primera Edición, Editora Centenario, Avenida Monumental No. 6, Santo Domingo, República Dominicana.

Romero Confesor, P., 2007, **Ensayo sobre un Manual de Derecho Inmobiliario**, Primera Edición, Impreso en la Editora Buho, Santo domingo, República Dominicana.

Rowland Cruz, J., 2002, **Los Regimenes Matrimoniales**, Primera Edición, Editada por Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, República Dominicana.

Santana Polanco, V., 2008, **Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria**, Segunda Edición abril 2008, Impresa en Editora Corripio, Santo Domingo, República dominicana.

Santana Polanco, V., 2008, **Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria**, Segunda Edición abril 2008, Impresa en Editora Corripio, Santo Domingo, República dominicana.

Santana, T., 2002, **Código Procesal Penal**, Primera Edición, impresa en Talleres Amigo del Hogar, Santo Domingo, República Dominicana.

Soto Castillo, N., 1994, **Código Civil y Compendio de Legislación Complementaria**, Sexta Edición, Impresora Soto Castillo, s.a., Santo Domingo, República dominicana.

Vega B, W., 2006, **Historia del Derecho Dominicano**, Quinta Edición, Impreso en los talleres de Amigo del Hogar, 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