

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

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



**Educación para todos.**

**SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES AMPARADOS  
EN CONSTANCIA ANOTADA DENTRO DEL ÁMBITO DE LAS  
PARCELAS NUMEROS 99-B, 36 Y 503-REF., DEL DISTRITO  
CATASTRAL No. 5, DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO  
DE MACORIS, CIUDAD DE TENARES, 2002-2005**

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

**POR**

**LEVI ANTONIO GONZÁLEZ  
YASMÍN YLEANA ROSARIO**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
DICIEMBRE, 2006.**

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>II</b>
<b>COMPENDIO.....</b>	<b>IV</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>CONTEXTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA CIUDAD</b>	
<b>DE TENARES</b>	
1.1 Reseña histórica y aspectos generales de la ciudad de Tenares.....	2
1.1.1 Población de Tenares.....	2
1.1.2 Clima.....	5
1.1.3 Avance.....	5
1.1.4 Estilo de Vida.....	5
1.1.5 Economía.....	6
1.1.6 Aspecto Cultural y Social.....	6
1.2 Aspectos generales sobre las Parcelas Nos. 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del municipio de San Francisco de Macorís, ciudad de Tenares.....	7
1.3 Antecedentes.....	11
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>ASPECTOS LEGALES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA LEY 1542</b>	
2.1 Origen de la Propiedad Inmobiliaria.....	16
2.2 El Registro de la Propiedad.....	26
2.3 El Sistema Torrens.....	27
2.4 El Certificado de Título.....	29
2.5 La Constancia Anotada.....	32
2.5.1 Diferencia entre el Certificado de Título y la Constancia Anotada...	34
2.5.2 La expedición de la Constancia Anotada.....	35

2.5.3 Proliferación en la expedición de la Constancia Anotada.....	36
2.6 Riesgos Jurídicos y Económicos de las Constancias Anotadas.....	37
2.7 Operaciones tendentes a individualizar los inmuebles.....	40
2.7.1 El Deslinde.....	41
2.7.1.1 El Deslinde por Resolución Administrativa.....	42
2.7.1.2 Requisitos Exigidos por la Ley para el Deslinde.....	44
2.7.1.3 Procedimiento del Deslinde.....	46
2.7.1.4 Diferencia entre Deslinde y Subdivisión.....	54
2.7.2 La Subdivisión.....	55
2.7.2.1 Procedimiento de la Subdivisión.....	55
2.7.3 La Refundición.....	59
2.7.4. Las Operaciones Simultáneas.....	59
2.8 Las Litis sobre terrenos registrados.....	60
2. 9 Inmuebles en estado de indivisión como garantía de préstamo hipotecarios.....	62
2.9.1 Requisitos de los Bancos de Servicios Múltiples.....	63
2.9.2 Requisitos Exigidos por las Asociaciones de Ahorros y Créditos...	64

### **CAPÍTULO III**

#### **PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS**

3.1 Presentación de tablas y gráficas.....	67
--------------------------------------------	----

### **CAPÍTULO IV**

#### **DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Análisis de los resultados.....	109
Conclusiones.....	119
Recomendaciones.....	125
Apéndices.....	127
Bibliografía.....	151

## COMPENDIO

El tema tratado en esta investigación es la **Situación Jurídica de los inmuebles amparados en Constancia Anotada dentro del ámbito de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, Ciudad de Tenares, 2002-2005.**

A ese respecto, es oportuno indicar que uno de los problemas fundamentales con que se puede enfrentar un copropietario de un inmueble amparado en una Constancia Anotada, es la inseguridad de que otro adquirente posterior pueda ocupar el inmueble de su pertenencia, en razón de que jurídicamente la verdadera ubicación del inmueble no ha sido determinada por el tribunal, que es lo mismo decir, no tiene linderos oficiales; esto último sólo se consigue con el deslinde del inmueble o con la subdivisión, en caso de particularizar varios inmuebles a la vez que conforman una parcela.

Esta problemática antes planteada es la que se ha venido observando en la ciudad de Tenares en los últimos años, específicamente dentro del ámbito de las Parcelas bajo estudio, donde se encuentran las urbanizaciones que han adquirido mayor desarrollo entre los años 2002 al 2005. Esto así, porque la mayoría de ellas no se han deslindado ni subdividido, por lo que la gran mayoría de los inmuebles que existen en ellas, están amparados por Constancias Anotadas.

Esta situación ha generado otros inconvenientes, siendo uno de ellos el hecho de que a los copropietarios se les dificulte en cierto modo, acceder a créditos hipotecarios y en otras ocasiones se les dificulte identificar su propiedad frente a terceros que la perturban. Por lo que es oportuno formularse el siguiente problema:

- ¿Cuál es la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, situados en la ciudad de Tenares, en los años 2002-2005?

El problema expuesto, se ha sistematizado como sigue:

- 1) ¿Cuál es la cantidad de inmuebles que se encuentran amparados en Constancias Anotadas dentro de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, situados en la ciudad de Tenares?
- 2) ¿Cuáles son las razones por las cuales los copropietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas en las referidas parcelas, no han particularizado su propiedad?
- 3) ¿Cuáles riesgos sociales, económicos y jurídicos corren los copropietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas en las referidas parcelas?
- 4) ¿Cuáles operaciones técnicas se pueden realizar para evitar la proliferación de Constancias Anotadas?

Realizar un estudio como el presente resulta de suma importancia y a la vez se justifica en el hecho de que en la medida en que el municipio de Tenares vaya desarrollándose social y económicamente, en esa misma medida debe mejorar la seguridad jurídica para las personas que invierten su capital en el renglón de la construcción y el negocio de bienes raíces.

Lo dicho anteriormente encuentra sustentación teórica en las opiniones vertidas por los doctrinarios de Derecho en materia de tierras y las opiniones jurisprudenciales de la especie, y de manera específica, en lo establecido por la Ley 1542 de Registro de Tierras, la cual exige que cada persona que posea un derecho de propiedad se le otorgue un Certificado de Título. Muchas veces ese Certificado de Título no garantiza del todo la seguridad jurídica de su propietario.

El objetivo general es determinar la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, ciudad de Tenares, en los años 2002-2005.

Este objetivo se conseguirá a través de los siguientes objetivos específicos:

- 1) Determinar la cantidad de inmuebles que se encuentran amparados en Constancias Anotadas dentro de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, situados en la ciudad de Tenares.
- 2) Describir las razones por las cuales los copropietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas en las referidas parcelas, no han particularizado su propiedad.
- 3) Indicar los riesgos sociales, económicos y jurídicos que corren los copropietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas en las referidas parcelas.
- 4) Especificar las operaciones técnicas que se pueden realizar para evitar la proliferación de Constancias Anotadas.

El desarrollo de la investigación ha sido abordada desde diferentes capítulos, empezando con el contexto de la copropiedad inmobiliaria en la ciudad de Tenares; el segundo capítulo que trata los aspectos legales de la propiedad inmobiliaria en la Ley 1542; en el tercer capítulo se presentan los resultados y el cuarto y último capítulo que trata de la discusión de los hallazgos.

Para esbozar el desarrollo de la misma, es preciso empezar diciendo que varios autores se han referido al origen de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana, sin embargo, quien con más acierto la trata es el jurista Ciprián, Rafael (2003, pp. 47-48), quien adopta los cinco períodos de la propiedad inmobiliaria planteados por Ruiz Tejada, Manuel Ramón (1986, p. 4), y agrega un sexto que resulta ser la entrada en vigencia de la Ley 1542 de Registro de Tierras.

Al parecer, estos autores toman en cuenta el origen de la propiedad privada, considerando que antes de la llegada de los españoles a nuestra isla no existía la propiedad privada.

Por otro lado, este estudio trata un esbozo sobre el registro de la propiedad inmobiliaria, y a ese respecto, es oportuno señalar que registrar un derecho, le permite a su titular oponerlo a terceros, es decir, que otras personas, sea física o moral, no puedan perturbar ese derecho de propiedad alegando ignorancia de la pertenencia del bien.

El registro de la propiedad inmobiliaria le permite al titular de un derecho inmobiliario disfrutar de todos los beneficios del derecho de propiedad, sin incertidumbre; ahora bien, depende de la forma de registro, pues en nuestro país existen dos sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria que son: el Sistema Ministerial y el Sistema Torrens. Éste último deriva su nombre de su autor Sir Robert Torrens de Australia del Sur. Fue establecido en nuestro país en el año 1520 por la orden ejecutiva 511 de fecha 22 de julio.

Álvarez Sánchez, Arístides (1996, p.17), explica detalladamente que en nuestro país la implantación de este sistema no sólo fue con la intención de organizar un método realmente científico y seguro para el registro de la propiedad inmobiliaria sino que el propósito principal era resolver el problema de los terrenos comuneros que afectaba a todo el país y que constituya un verdadero desastre y caos profundamente perjudicial a la economía nacional, la estabilidad social y el buen crédito de la nación.

El Sistema Torrens parte del principio de que el Estado es el propietario originario de todas las tierras del país y que en consecuencia, en la depuración del derecho de propiedad inmobiliaria, es frente al Estado que hay que probar que se es dueño, de determinada porción de terreno.

La Ley de Registro de Tierra (Ley 1542) adopta en gran parte la Orden Ejecutiva No. 511. Esta ley que, por consiguiente, es la ley que está Vigente en el país esta inspirada en el Sistema Torrens.

Cuando se habla de Certificado de Títulos, Álvarez Sánchez, Arístides (1996, p. 327), señala que es una transcripción completa del Decreto de Registro en el libro registro en la oficina de título o de la anotación posterior al primer registro de cualquier documento resolución o sentencia que tenga por objeto el transferimiento o modificación de un derecho registrado.

Es un documento auténtico, con fuerza ejecutoria, imprescriptible que tiene la garantía del Estado, su fuerza probatoria es absoluta ya que su principio de legalidad se cumple al depurar el tribunal por su sentencia el derecho cuyo registro se ordena. El certificado de título le da al propietario de un inmueble la garantía de disponer de su derecho en cualquier momento y oponerlos frente a cualquier persona sea física o moral incluso frente al Estado.

El certificado de título nace, producto de una decisión del Tribunal de Tierras de otorgar el derecho de propiedad de un inmueble a una persona sea moral o física, la cual es remitida por el secretario del Tribunal de Tierras al registrador de títulos correspondiente mediante el Decreto Registro.

En otro orden, se resalta el hecho de que no se puede desligar la Constancia Anotada del Certificado de Título; pues ella surge fruto de la transmisión de la propiedad inmobiliaria cuya transmisión no ha consistido en el traspaso de la totalidad de una parcela sino que se ha transferido una parte de la misma.

Una parcela completa es amparada por un certificado de título, todas las transferencias que se registran sobre dicha parcela dará como resultado una constancia anotada, al certificado de título que ampara dicha parcela.

La Constancia no se hace acompañar de ningún plano y las informaciones contenidas en ella solo se remiten a especificar la medida exacta de la porción de terreno amparada por ella, la parcela en la cual está ubicado el terreno, el distrito catastral y el municipio en que se encuentra.

Aunque la fuerza ejecutoria de la constancia anotada es la misma a la del certificado de título, la primera tiene limitaciones a la hora de garantizar el

derecho de propiedad en cuanto a la posible perturbación de la misma por un tercero que por consiguiente es copropietario dentro de la parcela.

La Constancia Anotada al no dar a su titular un lugar exacto donde pueda ejercer su derecho, es una puerta abierta a futuras litis judiciales, hasta tal punto que una gran cantidad de litis sobre terrenos registrados son frutos de una Constancia Anotada.

Es innegable el hecho de que en los bienes inmuebles descansan las riquezas más importantes con la que cuenta una sociedad. Es primordial que esas riquezas sean aseguradas y para tales motivos existen instituciones que la salvaguardan.

La propiedad inmobiliaria en la República Dominicana está protegida por el Estado. Siempre y cuando el beneficiario de dicho derecho ejecute los procedimientos exigidos por la ley.

La Ley de Registro de Tierras 1542 ordena que se le otorgue un Certificado de Título a cada adquirente de un bien inmueble, siempre y cuando éste último registre en la oficina correspondiente la operación que hizo nacer dicho derecho.

Esta situación, ha traído como consecuencia que los propietarios de inmuebles que permanecen en comunidad con otros, dentro de una parcela, corren riesgos no sólo jurídicos sino también económicos.

La propiedad inmobiliaria se ha convertido en el derecho de propiedad mas importante de nuestro ordenamiento jurídico, no solo porque esta es un símbolo, de requisas e impulsos al desarrollo económico de un pueblo sino también que auxilia a sus titulares en los momentos en que ven en ella un puente para atravesar situaciones económicas difíciles sobre todo la falta de liquidez.

Los inmuebles son la garantía por excelencia que buscan las instituciones crediticias a la hora de otorgar créditos. Dichas instituciones velan

porque estos inmuebles estén amparados por documentos confiables que puedan asegurarle sus acreencias.

El documento por excelencia para amparar un inmueble es el certificado de título, pues es un documento auténtico inacatable imprescriptible y con la garantía del Estado.

Por tales motivos una de las exigencias primarias que hacen las instituciones crediticias para otorgar créditos hipotecarios es la presentación de certificado de título.

La inexistencia de este documento hace casi imposible que un propietario de un inmueble pueda acceder a créditos hipotecarios sobre todo si son créditos fijados a un interés blando.

La Constancia Anotada tiene la misma fuerza ejecutoria que el certificado de título es imprescriptible y tiene la garantía del Estado.

Sin embargo, la falta de garantía de este documento en asegurar el lugar exacto que el propietario ocupa dentro de la parcela, la hace vulnerable para garantizar créditos. Pues a la falta de un plano que indique el lugar exacto dentro de la parcela, donde el propietario del inmueble disfruta su derecho. Trae confusiones que en muchas ocasiones se convierten en fraudes en que ya han sido víctima varias instituciones crediticias.

Es pues entendible por las razones expuestas anteriormente que los propietarios de inmuebles amparados en constancia anotada se les dificulte en muchas ocasiones disponer de su propiedad para conseguir préstamos a tasa de interés competitiva en el mercado.

A continuación a citar las principales instituciones crediticias autorizadas por la ley para tal fin en la ciudad de Tenares:

- Bancos de servicios múltiples
- Asociación de ahorros y prestamos
- Otras instituciones financieras del mercado informal

En la ciudad de Tenares hay tres sucursales de bancos de servicios múltiples que son:

- 1) El Banco de Reservas
- 2) Banco Hipotecario Dominicano (BHD)
- 3) Banco Popular

Ningunas de las instituciones de referencia anteriormente ofertan préstamos con garantía hipotecaria a los propietarios de inmuebles amparado en constancia anotada, la única excepción existente es si los inmuebles que se van a facilitar como garantía están en proceso de deslinde o subdivisión.

Es decir, que estas instituciones crediticias no confían en la seguridad jurídica que otorga la constancia anotada como documento que ampara la propiedad.

Esta es una de las desventajas que tiene el propietario del inmueble amparado en constancias anotadas, lo cual es una evidencia de que la situación jurídica de los propietarios de inmuebles amparados en constancia anotada es de inseguridad e incertidumbre.

En otro orden, en relación a los resultados encontrados sobre la investigación hecha en la ciudad de Tenares, se debe precisar que como primer punto, se muestran los resultados sobre la encuesta practicada a los copropietarios de los inmuebles dentro del ámbito de las Parcelas Nos. 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No.5, del municipio de San Francisco de Macorís, ciudad de Tenares, en el período 2002-2005, en relación a la situación jurídica de dichos inmuebles. En segundo lugar, se esbozan los resultados sobre la encuesta hecha a los abogados que tienen su oficina radicada en la ciudad de Tenares.

Estos resultados fueron tabulados en tablas estadísticas sobre los hallazgos más relevantes y haciendo una distribución de cantidad y porcentaje para cada indicador medido, terminando con la respectiva interpretación de cada tabla presentada.

Esta investigación concluye estableciendo que la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, ciudad de Tenares, en los años 2002-2005, es una situación de poca credibilidad que conlleva a la inseguridad de que otra persona pueda ocupar el inmueble de su pertenencia, en razón de que jurídicamente la verdadera ubicación del inmueble no ha sido determinada por el tribunal, que es lo mismo decir, no tiene linderos oficiales.

Aunque la Constancia Anotada posee garantía del Estado, siendo también inatacable e imprescriptible en la medida superficial exacta consignada en ella; sin embargo, no le brinda al interesado la seguridad de ubicación del lugar exacto a donde pertenece su propiedad, convirtiéndolo en copropietario de un derecho de propiedad, dentro de una porción de terreno comprendida en una parcela, sin especificar los linderos particulares que posee. Provocando con esto inconvenientes tales como el hecho de que a los copropietarios se les dificulte en cierto modo, acceder a créditos hipotecarios y en otras ocasiones se les dificulte identificar su propiedad frente a terceros que la perturban.

## CONCLUSIONES

Tomando en consideración los resultados encontrados en este estudio, el análisis de los mismos y los objetivos perseguidos, se cree oportuno concluir en la forma siguiente:

En relación al objetivo No. 1 de esta investigación, que trata de **determinar la cantidad de inmuebles que se encuentran amparados en Constancias Anotadas dentro de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, situados en la ciudad de Tenares**, se encontró que en las referidas parcelas se han expedido un total de 94 Constancias Anotadas durante el período 2002-2005, cantidad esta que constituyó el universo de este estudio y del cual se tomó como muestra a 64 copropietarios, los cuales a la fecha actual no han realizado ninguna operación que les permita cambiar la Constancia Anotada por un Certificado de Título.

Esto último se sustenta en que el 59% de las personas encuestadas en las referidas parcelas, no tienen conocimiento sobre lo que es una Constancia Anotada y no saben establecer la diferencia entre ésta y el Certificado de Título; no obstante haber respondido en un 83% que el inmueble que posee se ampara en Constancia Anotada. Pero la realidad es, que es difícil establecer en la actualidad qué documento ampara el inmueble, cuando ni siquiera ellos mismos saben establecer la diferencia que existe entre el Certificado de Título y la Constancia Anotada.

Sobre este particular, se debe indicar que sólo el 58% de los abogados encuestados señaló las opciones correctas cuando se les preguntó al respecto, por lo que un 42% de ellos no tiene un conocimiento preciso, lo que podría atribuirse a que el mayor porcentaje (29%) de los abogados apenas tiene entre 1 y 3 años ejerciendo la carrera; el 16% de 4 a 6, un 18% de 7 a 10, el 24% entre 11 y 15 y el 13% más de 15 años; y además, un 44% manifestó que no ejerce su carrera en materia de tierras y sólo el 56% si la ejerce.

Partiendo del objetivo No. 2, a través del cual se busca **describir las razones por las cuales los copropietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas en las referidas parcelas, no han particularizado su propiedad**, dentro de las razones encontradas se tienen las siguientes: la falta de conocimiento del procedimiento a seguir por parte de los copropietarios; el costo excesivo del procedimiento, la duración y la permisibilidad de la ley.

Se ha llegado a esta conclusión porque el 37% de los copropietarios encuestados expresó que no ha subdividido ni deslindado su propiedad por falta de conocimiento del procedimiento a seguir; un 27% por el costo excesivo; el 19% por la duración y un 14% por la permisibilidad de la ley; lo que se corresponde con las respuestas dadas por los abogados encuestados.

Los abogados contestaron en un 51% de ellos que las razones por las cuales los copropietarios de inmuebles no han subdividido su propiedad, es por la falta de conocimiento, el desinterés y la falta de recursos económicos; mientras que el restante 49% respondió por las razones anteriores por separadas, o sea, un 27% dijo que es por la falta de conocimiento, que es el desinterés con 13% y la falta de recursos económicos un 9%.

Lo plasmado anteriormente, se sustenta también porque el 33% de los copropietarios considera que el tiempo es muy largo y un 36% dice que hay incertidumbre en el tiempo de duración; el 23% se refirió a estas dos consideraciones juntas y el 8% lo considera adecuado; confirmado esto por el 51% de los abogados; además del 29% que dijo muy largo y el 20% que considera incertidumbre en el tiempo de duración.

Con todos estos datos, se puede establecer que la Ley 1542 de Registro de Tierras, es la causante de la proliferación de las Constancias Anotadas, ya que no obliga que los inmuebles deben ser subdivididos o deslindados, sino que prescribe una exhortación con lo señalado en el artículo 195 en su párrafo II; convirtiéndose en una opción facultativa, no obligatoria del Registrador de Títulos, en retener el Certificado de Título después de tres transferencias.

Por otro lado, en lo relativo al objetivo No. 3 que busca **indicar los riesgos económicos y jurídicos que corren los copropietarios de**

**inmuebles amparados en Constancias Anotadas en las referidas parcelas,** el estudio reveló que ciertamente existen riesgos económicos y jurídicos que provocan lesión al derecho de propiedad de las personas cuando el inmueble está amparado en Constancia Anotada.

A este respecto, el 41% de los copropietarios expresó que se le ha lesionado su derecho de propiedad, siendo la mayor de esta lesión sufrida la pérdida de dinero para un 42%; además han sido víctimas de fraude (23%); al 19% le han ocupado parte del terreno y el 16% ha sufrido otra lesión.

Estas lesiones conllevan a riesgos económicos tales como: poca credibilidad ante instituciones financieras (negación de crédito); el inmueble tiene menor valor económico, entre otros.

Lo anterior expuesto se sustenta en la respuesta dada por los abogados, quienes contestaron en un 7% que el riesgo económico que corre un copropietario de inmueble amparado en Constancia Anotada, es poca credibilidad ante instituciones financieras; en tanto que un 13% dijo que el inmueble tiene menos valor económico y el 2% dijo que produce lesión al derecho de propiedad; mientras que el 78% respondió que corren todos los riesgos económicos enumerados anteriormente.

Además, al comparar la Constancia Anotada con el Certificado de Título, es evidente que el inmueble amparado en éste último documento goza de mayor credibilidad para acceder a créditos financieros; ya que las personas que solicitaron algún crédito con un inmueble amparado en Constancia Anotada, al 55% de ellos no se le aprobó el crédito y al 22% se le aprobó con condiciones.

Por estas razones, el 75% de los copropietarios considera que tiene más valor un inmueble que está amparado en un Certificado de Título; y el 71% de los abogados también lo considera así.

En cuanto a los riesgos jurídicos que corren los copropietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas, el 64% de los abogados expresó que los principales riesgos son la confusión entre inmuebles y la litis judicial. Mientras que el 16% dijo que sólo era la litis judicial y el 20% de ellos dijo que era la confusión entre inmuebles.

Esto se evidencia al observar que un 22% de los copropietarios manifestó haber ocupado por error o confusión un inmueble diferente al que creyó haber adquirido; y el 27% se ha visto envuelto en litis judicial; lo que se confirma con el 36% de las respuestas de los abogados, que manifestó haber participado en litis judicial a causa de algún cliente que tiene su inmueble amparado en Constancia Anotada.

Para dar respuesta al objetivo No. 4, que trata de **especificar las operaciones técnicas que se pueden realizar para evitar la proliferación de Constancias Anotadas**, las principales de estas operaciones técnicas son el deslinde y la subdivisión, habiéndose encontrado en esta investigación que el 70% de los copropietarios no conoce estas operaciones técnicas; por lo que, el 88% de ellos manifestó que no ha realizado ninguna de las operaciones técnicas para terminar el estado de indivisión y sólo un 12% contestó que ha sometido un deslinde y que todavía se encuentra pendiente de fallo.

El desconocimiento por parte de los copropietarios en torno a estas operaciones técnicas, se debe en gran parte a la falta de asesoría al respecto, ya que el 67% de ellos dijo que no ha recibido asesoría.

Lo anterior se corrobora con lo respondido por los abogados encuestados, los cuales contestaron en un 56% de ellos que tanto el deslinde como la subdivisión son operaciones técnicas que terminan el estado de indivisión; mientras que un 19% dijo que es sólo la subdivisión y un 24% dijo que sólo el deslinde; mientras que un 7% dijo ninguna de éstas.

De manera general, se puede concluir estableciendo que la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles amparados en Constancias Anotadas dentro de las Parcelas Números 99-B, 36 y 503-Ref., del Distrito Catastral No. 5, del Municipio de San Francisco de Macorís, ciudad de Tenares, en los años 2002-2005, es una situación de poca credibilidad que conlleva a la inseguridad de que otra persona pueda ocupar el inmueble de su pertenencia, en razón de que jurídicamente la verdadera ubicación del inmueble no ha sido determinada por el tribunal, que es lo mismo decir, no tiene linderos oficiales.

Se debe resaltar el hecho de que aunque la Constancia Anotada posee garantía del Estado, siendo también inatacable e imprescriptible en la medida superficial exacta consignada en ella; sin embargo, no le brinda al interesado la seguridad de ubicación del lugar exacto a donde pertenece su propiedad, convirtiéndolo en copropietario de un derecho de propiedad, dentro de una porción de terreno comprendida en una parcela, sin especificar los linderos particulares que posee.

Provocando con esto inconvenientes tales como el hecho de que a los copropietarios se les dificulte en cierto modo, acceder a créditos hipotecarios y en otras ocasiones se les dificulte identificar su propiedad frente a terceros que la perturban.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Almonte Hierro, Rebeca y Rodríguez Morel, Evelyn Margarita (2006). Tesis: **La Copropiedad en los Proyectos Urbanísticos dentro de la Parcela No. 44 de San Francisco de Macorís, amparadas en Constancias Anotadas durante los años 2002-2006.** Universidad Abierta Para Adultos (UAPA). Santiago.
- Álvarez Sánchez, Arístides (1996). **Estudio de la Ley de Registro de Tierras.** Editora Tiempo, S.A., Santo Domingo.
- Brito, Jacqueline y Brito, Sandra (2005). Tesis: **Problemática Jurídica en la adquisición del derecho de propiedad en el municipio de San Francisco de Macorís, año 2004.** Universidad Abierta Para Adultos (UAPA). Santiago.
- Capitant, Henry (1930). **Vocabulario Jurídico,** Ediciones Desalma, Buenos Aires. Pág. 241.
- Ciprián Rafael (2001). **El Abogado del Estado y Fiscal Ante el Tribunal de tierras,** Segunda Edición, Santo Domingo.
- Ciprián Rafael (2003). **Tratado de Derecho Inmobiliario.** Primera Edición editora printed in Dominican Republica.
- Concepción, Gavino (1995). **Historia del Municipio de Tenares.** Santo Domingo.
- Franco, Ubaldo Antonio (2002). **El Deslinde: Consecuencias y Dificultades Jurídicas.** Santo Domingo.
- Gabriel, Francisco y Olivares Betances, Pascasio (2006). Tesis: **Causas y Consecuencias de la Constancia Anotada expedida sobre Terrenos Registrados en las Urbanizaciones de San Francisco de Macorís, 2000-2005.** Universidad Abierta Para Adultos (UAPA). Santiago.
- Hernández Hernández, Gisela (2005). **Trámites.** Primera edición, Diseño y Diagramación Maxan, S.A., Santo Domingo.

República Dominicana (1978). **Ley de Registro de Tierras con sus modificaciones (No. 1542)**. Impresos en Publicación América, S.A. Santo Domingo.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón (1989). **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana**. Editorial Taller, Santo Domingo.

Santana Polanco, Víctor (2000), **Vocabulario Doctrinal en Materia de tierras**, Tomo 1, Editora Centenario, S.A. Santo Domingo.

Santana Polanco, Víctor (2002). **Derecho Procesal en Materia de Tierras**. Tomo 1, Editora Centenario, S.A. Santo Domingo.

Suprema Corte de Justicia. Boletín Judicial No. 1066, del 15 septiembre de 1999, Vol. II, p. 923

Suprema Corte de Justicia. Boletín Judicial No. 739, año 1982, Pág. 1419.

Terrero Peña, Plinio (1985). **Código Civil de la República Dominicana**. Leyes que lo modifican y lo complementan. Editora Corripio, C.X.A., Santo Domingo.

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

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

### **Dirección**

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

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana  
809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

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

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

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

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.  
809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)