

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS

UAPA

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



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

**FACTORES QUE IMPIDEN LA PARTICIÓN DE BIENES ANTE LOS
TRIBUNALES DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE
SANTIAGO, A LA LUZ DE LA LEY 108-05 SOBRE REGISTRO
INMOBILIARIO DURANTE EL PERÍODO 2009- MARZO 2010.**

POR:

JUAN HILARIO GUZMÁN BADÍA

MATRÍCULA: 99-1563

CARMEN FELICITA IVONNE ROSA ARIAS

MATRÍCULA: 98-0968

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA DOMINICANA
ABRIL, 2010.**

INDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	II
LISTA DE TABLAS Y GRÁFICOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I	
INTRODUCCION	
1.1 Antecedentes	2
1.2 Planteamiento del problema	4
1.2.1 Gran pregunta o formulación del problema	7
1.2.2 Sub problemas o sistematización	7
1.3 Justificación e importancia	7
1.4 Objetivos de la investigación	8
1.5 Limitaciones	9
1.6 Delimitación	10
CAPÍTULO II	
MARCO TEORICO	
2.1 Aspectos Generales del Municipio de Santiago	12
2.2 La Jurisdicción inmobiliaria del Municipio de Santiago	20
2.2.1 El Tribunal Superior de Tierras	23
2.2.1.1 Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original	23
2.3 La Partición	26
2.3.1 Conceptualización	27
2.3.2 Formas de Partición	27
2.3.3 Clases de partición	29
2.3.4 Aspectos Generales sobre la partición de bienes	32
2.3.5 Naturaleza	32
2.3.6 Caracteres De La Acción En Partición	33
2.4 procedimiento para hacer la División	34
2.4.1 Presentación de la demanda	35
2.4.2 Presentación de pruebas	37
2.4.3 La Partición del Activo	38
2.4.4 El registro en la partición	39
2.4.5 Gastos de la partición	40
2.4.6 La Representación En Materia De Partición	40
2.4.7 La Prescripción En La Partición	41
2.4.8 En Comunidad conyugal	41
2.5 Competencia del Tribunal de Jurisdicción Original	41
2.5.1 En cuanto a su alcance territorial	42
2.6 La Partición por muerte	43
2.7. En Comunidad Conyugal	45

2.8 Cumplimiento a la Ley 108-05 en la partición	52
CAPÍTULO III	
MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño metodológico	66
3.2 Tipo de investigación	66
3.3 Método de la investigación	67
3.4 Universo y muestra	67
3.4.1 Muestra	68
3.7 Técnica e instrumento usados	69
3.8 Procedimiento de recolección de datos	69
3.9 Procedimiento de análisis de datos	69
3.10 Validez y confiabilidad	70
3.11 Operacionalización de las variables	70
CAPÍTULO IV	
PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Resultados de los cuestionarios aplicados a los abogados litigantes en materia de tierra	72
4.2 presentación de los resultados de la entrevista a los Jueces del Tribunal de Jurisdicción Original.	88
CAPÍTULO V	91
DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
CONCLUSIONES	97
RECOMENDACIONES	103
BIBLIOGRAFÍA	105
APÉNDICES	110
GLOSARIO	123

LISTA DE TABLAS Y GRAFICOS

Tabla y Gráfico No.1	72
Género	
Tabla y Gráfico No.2	73
Tiempo Ejerciendo	
Tabla y Gráfico No. 3	74
¿Cuál De Los Sigüientes Procedimientos Se Cumple En La Jurisdicción Original De Santiago Para Hacer La Indivisión Entre Los Copropietarios, Coherederos Y/O Coparticipes De Un Inmueble Registrado?	
Tabla y Gráfico No.4	76
¿Los Copropietarios, Coherederos Y/O Coparticipes De Un Inmueble Registrado Deben Presentar Las Pruebas Para La Partición?	
Tabla y Grafico No.5	77
¿Usted Conoce El Procedimiento Estipulado Para La Repartición De Activo Entre Los Copropietarios, Coherederos y/o Coparticipes De Un Inmueble Registrado?	
Tabla y Gráfico No.6	78
¿De Dónde Se Deducen Los Gastos De La Partición?	
Tabla y Gráfico No.7	79
¿Cuál es la competencia en cuanto alcance territorial del Tribunal de Jurisdicción Original para conocer los casos de partición de inmuebles registrados?	
Gráfico No.8	
¿En cuales de esos casos de partición este tribunal se considera competente para conocer los casos?	81
Gráfico y Tabla No.9	82
¿Es competente el Tribunal de Jurisdicción Original para realizar la partición cuando esta es amigable?	

Tabla y Gráfico No.11	84
¿Se da cumplimiento a lo que establece la ley 108-05 en cuanto al registro en la partición?	
Tabla y Gráfico. 12	85
¿Se da cumplimiento a lo que establece la ley 108-05 en cuanto al registro en la partición?	
Tabla y Gráfico. 13	86
¿Cuáles considera usted que suelen ser las dificultades que se presentan en la partición de bienes?	

COMPENDIO

El tema de investigación trató sobre las causas que impiden los factores que impidieron la partición de bienes ante los Tribunales de Tierras de Jurisdicción original de la provincia de Santiago, a la luz de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario durante el período 2009-marzo 2009.

En cuanto a la partición de bienes el Artículo 815 del Código Civil que fundamenta la indivisión y conforma un concepto general aplicable a cualquier masa común, susceptible de liquidación, dada una copropiedad y múltiples derechos.

La partición pone término a la titularidad común del derecho sobre los bienes indivisos, adjudicando a los copropietarios, bajo determinadas reglas, la propiedad individualizada de algunos de dichos bienes.

En el ámbito netamente sucesorio, la partición es considerada la aplicación de bienes o valores determinados de los que figuran en el inventario o constituyen la herencia, hecha a cada uno de los partícipes en pago de su haber, según su respectivo título.

La partición se lleva a cabo sobre bienes pertenecientes a copropietarios. Se considera, en consecuencia, que se trata de bienes comunes a dos o más personas, de donde es importante conocer, qué es una comunidad legal de bienes?, cuál es su naturaleza jurídica?, cómo se forma?, ya que al tratarse en el tema objeto de esta investigación de bienes concernientes a terrenos y las causas que impiden la partición, que es la forma en como termina el estado de Indivisión de los bienes en comunidad.

El derecho de pedir la partición de los bienes comunes se incluye entre los derechos potestativos, que son aquellos que permiten a sus titulares, mediante un acto unilateral, cambiar la situación jurídica de otros sujetos, sin que estos últimos nada puedan hacer sino resignarse a sufrir el cambio. El acto que pone fin a la indivisión es la partición; si la misma es una indivisión sucesoria, puede ser ejercitada por todos aquellos que tengan vocación sucesoral a partir de la apertura de la misma sobre los bienes del de cujus desde la muerte hasta la partición.

En el contrato de matrimonio los esposos comunes en bienes son socios por partes iguales. Este principio sufre pocas excepciones, que tratamos a seguidas. Es pertinente recordar que para la existencia de la partición de la masa común era necesario, antes de la Ley 189-01, que la mujer aceptara o renunciara a la comunidad. Los gastos de partición, hechos en interés común de todos los coherederos, se deducirán de la herencia. Es frecuente preguntarse qué ocurre con las escrituras de los inmuebles que son objeto de adjudicación.

Conforme al Artículo 822 del Código Civil, todas las contestaciones de carácter litigioso que se susciten entre coparticipes o herederos, deberán ser resueltas por el Tribunal del Juzgado de Primera Instancia, en sus atribuciones civiles, del lugar de la apertura de la sucesión y homologar los actos bajo firma privada y la determinaciones de herederos, en situaciones amigables cuando los bienes son de carácter mobiliario o se trate de retiros de valores y/o manejos de títulos y acciones, en manos de terceros.

Cuando la jurisdicción civil ordinaria está apoderada de la demanda en partición de la universalidad de los bienes que figuran en el patrimonio de una sucesión determinada, dicha jurisdicción es competente para decidir todo lo relativo a ese patrimonio. Incluso para conocer de las impugnaciones que se hagan a las liberalidades testamentarias, aún cuando estas se refieran a bienes registrados catastralmente.

El Tribunal de Tierras es competente para conocer del estado, capacidad o filiación de las personas envueltas en una litis por ante dicho tribunal. La Partición amigable (en la que los herederos han acordado armoniosamente la división de los bienes comunes. La partición amigable está sujeta a acuerdos entre los coparticipes que le serán sometidos al Tribunal para fines de homologación.

De haber testamento, lo primero es conocer su contenido, el testamento es leído por el Notario a los familiares y la obtención de copias es vital a los fines de investigar su seriedad, para accionar si se ha excedido el testador, dada la porción disponible y pedir la reducción o la nulidad del mismo sobre todo cuando está afectado de un vicio como el dolo, violencia, error etc. Si nadie alega su existencia demande y siga su procedimiento normal.

Es vital la fijación de sellos en los efectos mobiliarios fáciles de distraer y hay que realizar las oposiciones a las transferencias de los inmuebles y los vehículos, así como a la entrega de valores y/o efectivo en depósitos bancarios.

Toda partición supone la existencia de una previa existencia de bienes cuya propiedad es común entre varias personas. Consideraremos, pues, qué es, cuál

es su naturaleza jurídica, cómo se forma y cómo se produce a su división. Naturaleza jurídica de la comunidad legal de bienes. Se procede a la partición de bienes que, previamente, han formado una comunidad.

La adquisición hecha durante el matrimonio a título de licitación u otro modo, de parte de un inmueble, del cual uno de los esposos era propietario, no forma ganancial, salva indemnización a la comunidad de la suma que haya dado para esta adquisición.

Cuando el esposo común en bienes adquiere partes indivisas de un inmueble propio, se produce lo que jurídicamente se denomina 'accesión': las partes antiguas sustraen a las partes nuevas, o se reúnen entre ambas, para atribuirle al esposo común en bienes un título definitivo, ajeno a la comunidad, excepto si la comunidad ha suministrado fondos para esa adquisición, en cuyo caso es necesario compensar a la comunidad.

La partición de la comunidad conyugal produce algunos efectos. Cuando la partición de bienes se ha ejecutado, los cónyuges, o los coparticipes entraran en posesión de la cuota-parte alícuota, que le corresponde con relación a sus derechos y es así que se le pone fin a la indivisión.

En lo que respecta a la suerte del pasivo definitivo de la comunidad, se reparte igualmente entre los esposos o sus herederos, pero en el momento de la división pueden variar las reglas legales de la contribución a las deudas.

Cuando un matrimonio se disuelve, las propiedades de los cónyuges se repartirán Entre ellos por medio de una partición de bienes.

Dicha partición de bienes no será necesaria sin embargo, si los cónyuges únicamente poseen propiedades bajo régimen privativo y ninguno de los dos tiene pretensiones sobre el inmueble o los enseres del otro cónyuge.

La partición de los bienes comunitarios es una operación compleja que supone dos clases de operaciones: en primer lugar, es necesario proceder a la formación de la masa partible. En segundo lugar, luego de haberla formado, es necesario partirla y dar a cada copropietario lo que corresponda.

La partición trata de que ninguno de los patrimonios se enriquezca a costa del otro. Bajo el rigor de este principio se introdujo en el derecho consuetudinario la regla de que cuando un bien de uno de los esposos era vendido y no era reinvertido, el esposo tiene derecho a pedir la restitución del valor o precio de la cosa.

La Ley 108-05 en los artículos 54 al 57 establece aspectos generales sobre la partición. En ese sentido, la define como el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. El Tribunal De Jurisdicción Original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmueble ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será tribunal competente.

Toda partición involucra la totalidad del inmueble. Para los casos contradictorios de partición de derechos registrados indivisos, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado debe actuar de acuerdo al procedimiento establecido en la litis sobre derechos registrados.

En la audiencia de fondo las partes deben presentar sus conclusiones por escrito, pudiendo el juez conceder plazos a las partes, no mayores de quince días consecutivos a los fines de depósito de escritos ampliatorios. Las partes deben ser citadas para la audiencia mediante acto de alguacil conforme a lo que establece el Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al diseño de esta investigación, es no experimental bajo un enfoque cuantitativo, ya que se trabajaron con datos estadísticos que fueron cuantificables debido a que la variable se estudió estableciendo sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, realizando una sola medición de las mismas. La presente investigación es descriptiva porque permitió identificar características del universo en investigación, formas de conducta, comportamientos concretos. Estos estudios describen hechos a partir de un modelo teórico.

Es bibliográfica o documental, debido a que las informaciones recopiladas se obtuvieron a través de libros e Internet en donde los autores habrán recopilado toda la información necesaria de otros estudios realizados, para ampliar los conocimientos sobre el tema de la investigación y de campo porque se realizaron en el lugar de los hechos, que es en Santiago. El método que se implementó fue el deductivo.

Este método consiste en un proceso en el que, partiendo del estudio de casos generales, se obtienen conclusiones específicas que explican los fenómenos estudiados. La población utilizada para obtener los resultados en esta investigación estará compuesta por 94 abogados y 2 Jueces de Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras de Santiago.

Para esta investigación la población consistió en los abogados con maestría en Legislación de Tierras de Santiago, además, forman parte del universo los Jueces del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, por tanto, la población consiste en 94 abogados, según se comprueba en certificación expedida por el

Departamento de Registro de la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA) y 2 jueces del tribunal de Jurisdicción Original de Santiago para un total de 96 sujetos informantes.

En relación a la muestra utilizada correspondió al muestreo probabilístico estratificado, ya que se dividieron los encuestados en aquellos que forman el mismo grupo.

Es intencional o selectivo, ya que según plantea Hernández, F. (2002), p. 149) con este tipo de muestreo se tomaron los informantes que pudieron proporcionar información sobre lo que se deseaba conocer.

La muestra se selección utilizando la fórmula de Fischer y Navarro (1996).

Para la recolección de estos datos, los investigadores procedieron de manera personal a aplicar los cuestionarios, previo aviso a los encuestados, quienes llenaron el instrumento para facilitar las informaciones requeridas, y luego procedieron a analizarlas.

El proceso de analizar los datos consistió en recoger los cuestionarios, organizarlos y tabular los datos de cada una de las preguntas para luego ser analizados y representados a través de tablas y gráficos. De la investigación los datos de mayor relevancia indicaron que:

En cuanto al objetivo General : Analizar el procedimiento llevado a cabo en los casos de división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado durante el período 2009-marzo 2010, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

Según los abogados litigantes, afirmaron que se cumple con el procedimiento de la presentación de pruebas en la jurisdicción original de Santiago, para hacer la

división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, además de cumplir con la presentación de la demanda.

En cuanto a los siguientes procedimientos que se cumple en la Jurisdicción Original de Santiago para hacer la indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, el 29% dijo que Presentación de la demanda, el 10% expresó que Presentación de pruebas, el 4% dijo que Partición del activo y 43% manifestó que Gastos de participe. Los datos evidencian que en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, se cumple lo relativo a la presentación de las pruebas; siguiéndole a este la presentación de la demanda.

El 100% de los abogados litigantes, dijeron siempre presentan las pruebas para la partición de los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. En lo que a esto respecta los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado siempre deben presentar las pruebas para hacer posible la partición, debido a que si no son obtenidas y presentadas las pruebas en tiempo oportuno no sería posible realizar la partición ya que no se apreciaría el alcance y fundamento de la demanda en partición.

Para el 100% de los abogados litigantes encuestados conoce totalmente el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. Los datos arrojados en la investigación realizada establecen que 100% de los abogados encuestados conoce el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble

En cuanto al Objetivo Específico No.1 Indagar las situaciones que se presentan en los Tribunales de Jurisdicción Original de Santiago para conocer los casos de partición de inmuebles registrados contenidos en los artículos 54 al 57 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se comprobó que:

Según el 77% de los abogados litigantes encuestados, considera competente para conocer los casos en partición de los inmuebles, el 16% en la partición amigable, el en operaciones de liquidación de patrimonio. Esto evidencia que el tribunal se considera competente en la partición de los inmuebles, sin embargo también suele conocer partición amigable

El 68% de los abogados litigantes encuestados considera la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados, el 21% considera la partición del inmueble, mientras que el 11% lo considera en la partición amigable. En este caso, la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados, se ha determinado que es la competencia territorial y la partición de inmuebles. Esto se deduce de que la ley 108-05, y sus disposiciones reglamentaria que la complementan, han dejado bien claro lo relativo a la competencia territorial para apoderar a cada tribunal de un caso de los que entran en su competencia, y por otra parte también ha tenido un gran auge lo concerniente a la partición amigable por su economía procesal que reviste.

En cuanto al Objetivo Específico No.2 Determinar el tipo de partición que se solicitó durante el período 2009- marzo 2010 por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

Según la opinión de los Jueces de la Jurisdicción Original de Santiago, las particiones más frecuentes, fueron las partición entre coherederos (determinaciones de herederos) y posteriores transferencias, y que la menos frecuentes es la partición por divorcio, lo que coincide con los expedientes o sentencias analizadas, mientras que los abogados litigantes encuestados afirman que las demandas más frecuentes fueron las particiones amigables.

En cuanto al tipo de partición que se solicitó durante el período 2009 marzo 2010 por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, expresó que el tipo de partición que prevaleció en ese período fue partición entre herederos y la que menos se presentó fue la partición de bienes entre esposos, de la cual el tribunal ha conocido hasta esa fecha dos solicitudes

En cuanto al objetivo No.3 Averiguar la medida en que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago le da cumplimiento a lo establecido en los artículos 54 al 57 de de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Según el 62% de los abogados litigantes se da cumplimiento totalmente a lo que establece la Ley 108-05 en cuanto al Registro en la partición y mientras que el 38% le da cumplimiento parcialmente. Las informaciones suministradas en el campo investigado, arrojan que se da cumplimiento totalmente a lo que establece la Ley 108-05 en cuanto al Registro en la partición, mientras que para otros, tal situación se realiza parcialmente.

Según el 68% de los abogados litigantes se da cumplimiento siempre a lo que establece la Ley 108-05 a las decisiones del tribunal competente, sin embargo el 23% considera que le da cumplimiento casi siempre. Se ha comprobado en la investigación realizada de que se da cumplimiento casi siempre a lo que establece la Ley 108-05, en las decisiones del tribunal, esto se debe a que las partes están en el deber de que una vez frente al tribunal competente deben de dar cumplimiento a las decisiones emanadas del tribunal.

En una entrevista que se hiciera a los jueces de la sala 1 y sala 2 del Tribunal de Jurisdicción original de Santiago, se le cuestionó sobre algunos aspectos sobre la partición: Respecto a las causas que impidieron la partición de bienes ante la Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Santiago, contenidos en los artículos 54 al 57 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se comprobó que se tornó litigioso por lo que no se pudieron conocer, debido a incidentes que surgieron en el transcurso de la partición por parte de los demandados.

En cuanto al procedimiento para hacer la división entre los copropietarios, el mismo consistió en la presentación de expediente con los documentos correspondiente que pudieron determinar la realización de la partición, ya que se presentó el proyecto de subdivisión del inmueble, los certificados de títulos que la avalaron, la existencia de la certificación del estado actual del inmueble la cual fue expedida por el registrador de títulos perteneciente al inmueble.

En cuanto al Objetivo Específico No.4: Establecer las principales dificultades que se presentaron en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago que impidieron que se conozca la demanda en partición, en el período objeto de estudio.

En ese sentido los encuestados afirmaron que se le da cumplimiento a lo establecido en los artículos 54 al 57 de de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, las principales dificultades que se presentan en esta Jurisdicción se relacionan con la ausencia de una propuesta formal de partición de derechos, la no presentación del proyecto de subdivisión del inmueble, la falta en algunas ocasiones de los certificados de títulos que la avalen, la no existencia de la certificación del estado actual del inmueble la cual expide el registrador de títulos perteneciente al inmueble. Además, una falta menos frecuente es la de la copia certificada del acto de notoriedad que pruebe la calidad de los herederos.

Según el 47% de los abogados litigantes dijo que La falta de identidad de los beneficiarios el 17% dijo Cuando se ignora el número de herederos el 4% contestó que cuando muere un solicitante en el proceso. De la investigación realizada se ha extraído que siempre y en otros casos a veces se suelen presentar dificultades o obstáculos en la partición de bienes, lo que es debido en algunas ocasiones a la falta de conocimiento de la materia por los abogados usuarios y en algunas ocasiones a mal manejo del personal.

De la investigación realizada se ha extraído que siempre y en otros casos a veces se suelen presentar dificultades o obstáculos en la partición de bienes, lo que es debido en algunas ocasiones a la falta de conocimiento de la materia por los abogados usuarios y en algunas ocasiones a mal manejo del personal.

Por otra parte, los jueces entrevistados, del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción original de Santiago, expresó que la falta de conocimientos de los abogados de la nueva normativa inmobiliaria, el no depósito del acuerdo de partición y la no presentación del Certificado de Título, son las principales dificultades que se presentan en el tribunal de Santiago al momento de someter una demanda en partición.

En cuanto al Objetivo General, se determinó que las causas que impidieron la partición de bienes en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, durante el período de tiempo objeto de estudio, se destacó que estas fueron: La falta de acompañamiento de las actas constitutivas del acuerdo de partición. También lo es la falta de depósito adjunto al expediente de partición que habrá de regir la misma.

Además los investigadores determinaron que se presentan otras dificultades en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago que entorpecieron para que fuera conocida las demandas en Partición de bienes, entre las que ocupan un lugar más relevantes conforme la opinión de los Magistrados entrevistados, las cuales son las siguientes: La no existencia de la primera copia certificada del acto de Notoriedad que pruebe la calidad de los herederos.

Falta de los certificados de títulos del inmueble que se pretende partir, no existencia de la certificación del estado actual del inmueble, que debe expedir el Registrador de Títulos, perteneciente a la ubicación del inmueble, ausencia de propuesta formal de partición de derechos, no presentación del proyecto de subdivisión del inmueble.

CONCLUSIONES

Dando respuesta a cada uno de los objetivos y tomando los resultados más relevantes se concluyo esta investigación:

En cuanto al objetivo No. 1: **Determinar el procedimiento llevado a cabo en los casos de división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado durante el período 2009-marzo 2010, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.**

Según los abogados litigantes encuestados afirmaron que se cumple con el procedimiento de la presentación de pruebas en la jurisdicción original de Santiago, para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, además de cumplir con la presentación de la demanda.

En cuanto a los siguientes procedimientos que se cumple en la Jurisdicción Original de Santiago para hacer la indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, el 29% dijo que Presentación de la demanda, el 10% expresó que Presentación de pruebas, el 4% dijo que Partición del activo y 43% manifestó que Gastos de participe Los datos evidencian que en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago para hacer la división entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado, se cumple lo relativo a la presentación de las pruebas; siguiéndole a este la presentación de la demanda.

El 100% de los abogados litigantes encuestados siempre presentan las pruebas para la partición de los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. En lo que a esto respeta los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado siempre deben presentar las pruebas para hacer posible la partición, debido a que si no son obtenidas y presentadas las

pruebas en tiempo oportuno no sería posible realizar la partición ya que no se apreciaría el alcance y fundamento de la demanda en partición.

Para el 100% de los abogados litigantes encuestados conoce totalmente el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado. Los datos arrojados en la investigación realizada establecen que 100% de los abogados encuestados conoce el procedimiento estipulado para la repartición de activo entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble

En cuanto al objetivo No.2 identificar las situaciones que se presentan en los Tribunales de Jurisdicción Original de Santiago para conocer los casos de partición de inmuebles registrados contenidos en los artículos 54 al 57 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario

Según el 77% de los abogados litigantes encuestados, considera competente para conocer los casos en partición de los inmuebles, el 16% en la partición amigable, el en operaciones de liquidación de patrimonio. Esto evidencia que el tribunal se considera competente en la partición de los inmuebles, sin embargo también suele conocer partición amigable

El 68% de los abogados litigantes encuestados considera la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados, el 21% considera la partición del inmueble, mientras que el 11% lo considera en la partición amigable. En este caso, la competencia en cuanto alcance territorial del tribunal para conocer los casos de partición de inmuebles registrados, se ha determinado que es la competencia territorial y la partición de inmuebles. Esto se deduce de que la ley 108-05, y sus disposiciones reglamentaria que la complementan, han dejado bien claro lo relativo a la competencia territorial para apoderar a cada tribunal de un caso de los que entran en su competencia, y por otra parte también ha tenido un gran auge lo concerniente a la partición amigable por su economía procesal que reviste.

En cuanto al objetivo específico No. 3: **Determinar el tipo de partición que se solicitó durante el período 2009- marzo 2010 por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.**

Según la opinión de los Jueces de la Jurisdicción Original de Santiago, las particiones más frecuentes, fueron las partición entre coherederos (determinaciones de herederos) y posteriores transferencias, y que la menos frecuentes es la partición por divorcio, lo que coincide con los expedientes o sentencias analizadas, mientras que los abogados litigantes encuestados afirman que las demandas más frecuentes fueron las particiones amigables.

En cuanto al tipo de partición que se solicitó durante el período 2009 marzo 2010 por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, expresó que el tipo de partición que prevaleció en ese período fue partición entre herederos y la que menos se presentó fue la partición de bienes entre esposos, de la cual el tribunal ha conocido hasta esa fecha dos solicitudes

En cuanto al objetivo No.4 **Establecer las principales dificultades que se presentaron en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago que impidieron que se conozca la demanda en partición, en el periodo objeto de estudio.**

En ese sentido los encuestados afirmaron que se le da cumplimiento a lo establecido en los artículos 54 al 57 de de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, las principales dificultades que se presentan en esta Jurisdicción se relacionan con la ausencia de una propuesta formal de partición de derechos, la no presentación del proyecto de subdivisión del inmueble, la falta en algunas ocasiones de los certificados de títulos que la avalen, la no existencia de la certificación del estado actual del inmueble la cual expide el registrador de títulos

perteneciente al inmueble. Además, una falta menos frecuente es la de la copia certificada del acto de notoriedad que pruebe la calidad de los herederos.

Según el 47% de los abogados litigantes dijo que La falta de identidad de los beneficiarios el 17% dijo Cuando se ignora el número de herederos el 4% contesto que Cuando muere un solicitante en el proceso. De la investigación realizada se ha extraído que siempre y en otros casos a veces se suelen presentar dificultades o obstáculos en la partición de bienes, lo que es debido en algunas ocasiones a la falta de conocimiento de la materia por los abogados usuarios y en algunas ocasiones a mal manejo del personal.

De la investigación realizada se ha extraído que siempre y en otros casos a veces se suelen presentar dificultades o obstáculos en la partición de bienes, lo que es debido en algunas ocasiones a la falta de conocimiento de la materia por los abogados usuarios y en algunas ocasiones a mal manejo del personal.

Por otra parte, los jueces entrevistados, del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción original de Santiago, expreso que la falta de conocimientos de los abogados de la nueva normativa inmobiliaria, el no depósito del acuerdo de partición y la no presentación del Certificado de Título, son las principales dificultades que se presentan en el tribunal de Santiago al momento de someter una demanda en partición.

En cuanto al objetivo general, Se determinó que las causas que impidieron la partición de bienes en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, durante el período de tiempo objeto de estudio, se destacó que estas fueron: La falta de acompañamiento de las actas constitutivas del acuerdo de partición. También lo es la falta de depósito adjunto al expediente de partición que habrá de regir la misma.

Además los investigadores determinaron que se presentan otras dificultades en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago que entorpecieron para que fuera conocida las demandas en Partición de bienes, entre las que ocupan un lugar más relevantes conforme la opinión de los Magistrado entrevistado, las cuales son las siguientes:

La no existencia de la primera copia certificada del acto de Notoriedad que pruebe la calidad de los herederos.

Falta de los certificados de títulos del inmueble que se pretende partir

No existencia de la certificación del estado actual del inmueble, que debe expedir el Registrador de Títulos, perteneciente a la ubicación del inmueble

Ausencia de propuesta formal de partición de derechos

No presentación del proyecto de subdivisión del inmueble.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acevedo, C. (2000) Libro Dorado sobre los rincones de mi país, Santo Domingo, República Dominicana.

Álvarez, A. (2001) Estudio de la Ley de Tierras. Santo Domingo, R.D. Editora Punto Mágico. 2001

Asociación de Abogados de Santiago, Inc. (2000) Seminario de Derecho Inmobiliario. Santiago, R.D., 12 de noviembre del 2000

Banreservas (2006) Historia de los pueblos. Efemérides del Banreservas. 2000. Provincia Samaná.

Biaggi, J. (2002) 15 Años de Jurisprudencia Dominicana de Tierras, período 1988-2002,

Biaggi, J. (2003), Suplemento Jurisprudencial en materias de tierra constitucional, Contencioso Administrativo y Judicial, Impresora Soto Castillo, Santo Domingo, República Dominicana.

Bonillas, J. (1974) Legislación de Tierras Dominicana. El Sistema Torren. Santo Domingo. 2ª. Edición.

Cabanellas, G. (1998) Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta, Buenos Aires Argentina.

Calvo, E. (2002) La Sucesión.. Ediciones Libra. Caracas, Venezuela.

Cámara Héctor. (1997) Enciclopedia Jurídica, de Derecho. Tomo I Editora Nacional. Madrid.

Capitant, H. (1997) Vocabulario Jurídico. Ediciones Dipalma. Buenos Aires, Argentina.

Castillo, L. (2004) Léxico Jurídico, Procesal Civil. Segunda Edición. Editora Centenaria. Santo Domingo.

Ciprián, R. (2000) Tribunal de Tierras y Derechos Sucesorales, Editora Centenario, Santo Domingo, República Dominicana.

Ciprian, R. (2001) Constitucionalidad y Derecho del Ciudadano, Editora Centenario S. A., Santo Domingo.

Ciprián, R. (2003) Tratado de Derecho Inmobiliario, bases legales, Jurisprudencia, doctrina y procedimientos. Editora Centenario.

Ciprián, R. (2007) Derechos sucesorales y Jurisdicción Inmobiliaria. Editorial Centenario, S.A. Santo Domingo.

Dale, Meter y Mclaughlin. (2002) Administración de tierras. University Collage, United State American.

De la Rúa, F. (1994) Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, España.

De la Oliva, A. (1990) Las Vías y Ejecutorias de los Recursos. Ediciones Prentice Hall Hispanoamericana, México

De Los Santos, Sánchez, & Yunén (2000) "Santiago de los Caballeros". Colección Ciudades Iberoamericanas. Agencia de Cooperación Española

Díaz, A. (1999) Procedimientos y Formularios sobre la Ley de Registro de Tierras. 2da. Edición. Ed. Impreso & Color, República Dominicana.
Diccionario jurídico Elemental. España, 1999
Diccionario Jurídico Espasa (2000)). Editora Espasa-Calpe, S.A. Madrid, España Dominicana.

Gaceta Judicial del 29 de abril de (1999) Santo Domingo, R.D.

Gaceta Judicial. (2005) El Nuevo Orden Inmobiliario. Editora Judicial, S.A. Santo Domingo, R.D.

Gaceta Jurídica Virtual. (2006) La demanda em partición: por muerte y Divorcio. Santo Domingo, año 3, No. 25.

Gómez, F. (1992) Los Recursos. Ediciones Calpe, S.A., Madrid España.

González C. L. Almánzar. Recopilación Jurisprudencial Integrada. Editora Alfa y Omega. Santo Domingo. 1983.

Gómez, W. (2003) Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Caridad. Santo Domingo, República Dominicana.

Guzmán, J. (2003) El Registrador de Títulos en Perspectiva. Ed. Centenario, S. A. República Dominicana.

Hernández, F. (2002) Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales. Ediciones UAPA, Santiago, República Dominicana.

Hernández, G. (2004) Trámites, guía de Procedimientos Administrativos y Judiciales. Tomo I, Ediciones Soto, Santo Domingo.

Josserand, L. (s/f) Derecho Civil, Tomo I, Vol. III. Ediciones Jurídicas. Europa-América. Editores Bosch y Cía.

Luperón, J. (2001) Compendio de Jurisprudencia de Tierras. Editora Corripio, Santo Domingo, República Dominicana.

Martínez, I. (2003) Los recursos. Ediciones Puerto Alto, Madrid, España,
Medrano, M. (1995) Saneamiento Inmobiliario en Santo Domingo. 2da. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D.

Medrano, W. (1998) Principales acciones ante el Tribunal de Tierras. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Morel, J. Responsabilidad Civil.(1999) Editorial Tiempo. 2da. Edición. Santo Domingo, República Dominicana.

Olasso, J. Ma. (2004) Jurisprudencia de Tierras. Ediciones Caribe,
Pina Vara, Manuel. (1936) Manual de derecho procesal civil. Madrid

Osorio, M. (1957) Diccionario De Ciencias Jurídicas.

Pérez. A., (2005) Sucesiones y Liberalidades, Sexta Edición Editora Amigo del Hogar, Santo Domingo, República Dominicana.

Plan Estratégico de Santiago elaborado por el Ayuntamiento del Municipio de Santiago. 2003-2012

Real Academia Española (2000) Diccionario.

República Dominicana, Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y sus Reglamentos (2006).

República Dominicana Ley No. 267-98 Sobre el Tribunal Superior de Tierras

República Dominicana (2002) Boletín de la Suprema Corte de Justicia.

República Dominicana, (1998) Código Civil de la República Dominicana, Editora Palma, República Dominicana.

Reyes, W. (2001) Partición Hereditaria, editorial Mc Graw Hill, Colombia.

Reyes, W. (2004) El Legado, editorial Mc Graw Hill, México

Reyes, W. (2005) Derecho Sucesoral, editorial Mc Graw Hill, México

Rivas, J. (1992) Derecho de Sucesiones. Común Tomo II 2da ed.: Editorial Dykinson. Colombia.

Rodríguez, L. (2003) Sucesiones, (Comentarios Al Código Civil Ediciones Livrosca, Segunda Edición.

Ruiz, M. Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana. Ed. del Caribe, C. Por A. República Dominicana. 1952.

Sánchez, H. & Cobas, M. (1989) .Apuntes de Derecho de Sucesiones: Editorial ENPES.

Santana, V. (2002) Derecho Procesal en Materia de Tierras, tomo I. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Santana, V. (2000) Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras, Editora Búho, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Santana, V. (2007) Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Editorial Corripio, Santo Domingo, R.D.

Sargués, N. (1992) Compendio de Legislación complementaria. Colombia. Ediciones Soto Castillo. 10ª. Edición.

Sentencia No.4, del 6 de mayo de 1998, B. J. No. 1050, páginas 381 y 382.

Subero, J. (1993) El Procedimiento de Determinación de Herederos en la República Dominicana, Editora Capeldom

Subero, J. (1996) Regímenes Sucesorios en la República Dominicana. Editora Capeldom.

Suprema Corte de Justicia, de fecha 19 de Mayo de 1999, B.J. No.1062, P. 754

Suprema Corte de Justicia. (2007) República Dominicana. Resolución No.517-2007.

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