

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
(UAPA)**



**ESCUELA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**

**APLICACIÓN DEL PROCESO DE DESLINDE JURISDICCIONAL A  
DESLINDE ADMINISTRATIVO AL TENOR DE LA RESOLUCIÓN NO.3642-  
2016 EN LA PROVINCIA DE SANTIAGO, AÑO 2019-2020**

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

**SUSTENTANTES:**

**LISBEL JOSEFINA ALEJO LIBERATO**

**HILDA IVONNE MEDINA DÍAZ**

**ASESORA**

**DRA. MARTHA TORIBIO VENTURA**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,  
REPÚBLICA DOMINICANA**

**DICIEMBRE, 2022**

## ÍNDICE

DEDICATORIAS	i
AGRADECIMIENTOS	iv
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
INTRODUCCIÓN	ix
CAPÍTULO I. EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	
1.1 Planteamiento del problema	2
1.2 Formulación del problema	3
1.2.1 Sistematización del problema	3
1.3 Objetivos de la investigación	4
1.3.1 Objetivo general	4
1.3.2 Objetivos específicos	4
1.4 Justificación	4
1.5 Descripción del contexto de estudio	5
1.6 Delimitación del tema	6
1.7 Limitaciones	6
1.8 Operacionalización de las variables	6
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Antecedentes de la investigación	10
2.2 Bases conceptuales que sustentan el estudio	13
2.2.1 Conceptualización de Deslinde	13
2.2.2 Tipos de deslinde y su base legal	15
2.2.2.1 Deslinde administrativo	16
2.2.2.2 Deslinde litigioso	18
2.3 Aplicación del principio de publicidad en el proceso de deslinde administrativo	19
2.3.1 Principio de publicidad judicial	19
2.3.2 Formas de publicidad	21
2.3.2.1 Publicidad en el periódico	21
2.3.2.2 Publicidad por vía acto de alguacil	22
2.3.2.3 Publicidad del aviso de mensura en el terreno (letrero)	22
2.3.3 La publicidad en relación con las partes o los terceros	23
2.4 Etapas del proceso de deslinde	24

2.4.1 Etapa técnica del deslinde	24
2.4.1.1 Especificaciones técnicas del deslinde	25
2.4.1.2 Aprobación del trabajo técnico	26
2.4.2 La etapa judicial	27
2.4.3 La etapa registral	28
2.5 Efectos jurídicos del deslinde administrativo	28
2.5.1 Violación al debido proceso constitucional	29
2.5.2 Violación al derecho de defensa	30
2.5.3 Violación del plazo razonable	31
2.6 Contradicciones jurídicas del Reglamento 3642-2016 con respecto a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario	32
2.6.1 Proceso Contradictorio del artículo 130 de la Ley 108-05 y la resolución no. 3642-2016	33
2.6.2 Contradicción de la desjudicialización del deslinde	34
<b>CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1 Enfoque, diseño y tipo de investigación	39
3.1.1 Enfoque	39
3.1.1 Tipos de investigación	40
3.2 Técnica e instrumento	41
3.3 Población o muestra	41
3.4 Validez y confiabilidad	44
3.5 Procedimiento para la recolección de los datos	44
3.6 Procedimiento para el análisis de los datos	44
<b>CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS</b>	45
4.1 Presentación de los resultados de la encuesta aplicada a los Agrimensores	46
4.2 Presentación de los resultados de la encuesta aplicada a los Abogados.	59
4.3 Análisis de los resultados	70
<b>CONCLUSIONES</b>	75
<b>RECOMENDACIONES</b>	79
<b>REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA</b>	82

## RESUMEN

El problema esencial de la investigación reside en que la desjudicialización del deslinde trae como consecuencia violación al derecho a defensa, al plazo razonable entre otros aspectos importantes. La importancia de la investigación radica en el fundamento de la publicidad, las etapas del deslinde, los efectos jurídicos, así como las consecuencias que trajo la resolución 3642/2016. La metodología de la investigación estuvo compuesta por el enfoque cuantitativo, tipos de investigación documental, de campo y explicativa, para la indagación de campo se elaboraron dos encuestas que se aplicaron a agrimensores y abogados. Dentro de las conclusiones se encontró que la publicidad que conllevan los trabajos de deslinde, las cuales son: la publicidad en un período de circulación nacional, la publicidad vía ministerial y la publicidad que se realiza en el terreno a deslindar, se encontró que el 59% de los agrimensores como el 47% de los abogados dicen que siempre se cumplen con las mismas. Al encuestar a abogados y agrimensores se encontró que la etapa más compleja del deslinde según el 81% de ellos y el 78% de los abogados es la etapa judicial. Dentro de la contradicción jurídica la más preocupante que se encontró fue que la discordancia del artículo 130 de la Ley 108-05 en su párrafo establece que el deslinde es un proceso contradictorio presidido por un tribunal de jurisdicción territorial de jurisdicción originaria. El 86% de los agrimensores y el 32% de los abogados entienden que la eliminación de la etapa judicial es la mayor contradicción que existe entre la Ley 108-05 y el reglamento.

**Palabras clave:** Deslinde, desjudicialización, publicidad, etapa, efectos, consecuencias.

## CONCLUSIONES

En este apartado se presentan las conclusiones luego de analizar los resultados de la investigación, proporcionando contestación a cada uno de los objetivos propuestos en la misma.

**Objetivo específico No. 1. Determinar la medida en que se respeta el principio de publicidad con el proceso de deslinde administrativo.** Con la Resolución 3642-2016 el principio de publicidad per se que trata de que los juicios deben conocerse a puertas abiertas, al entrar en vigencia la resolución se restringe la etapa en que se conocía el juicio entonces no aplica el principio de publicidad.

Ahora bien, cuando se habla de la publicidad que conllevan los trabajos de deslinde, las cuales son: la publicidad en un período de circulación nacional, la publicidad vía ministerial y la publicidad que se realiza en el terreno a deslindar, se encontró que el 59% de los agrimensores como los 47% abogados dicen que siempre se cumplen con las mismas y es que dichas publicidades son obligatorias para presentar los trabajos técnicos de deslinde a mensura catastral.

**Objetivo específico No.2. Identificar la etapa más compleja del proceso de deslinde.** Al encuestar a abogados y agrimensores se encontró que la etapa más compleja del deslinde según el 81% de ellos y el 78% de los abogados es la etapa judicial. La complejidad de esta etapa luego de la resolución 3642-2016 es que dicha etapa está condicionada a resolver las quejas que se presenten que no se puedan dilucidar en mensura catastral, de no presentarse ningún reclamo no es necesario acudir a la etapa judicial, de presentarse un oponente luego que el proceso está en la etapa registral dicho oponente debe proceder a una litis sobre derecho registrado.

**Objetivo específico No.3. Indagar sobre los efectos jurídicos del deslinde administrativo.** Cuando se habla de los efectos jurídicos del deslinde administrativo, en principio el efecto más conocido es la rapidez de la obtención del certificado de título, ahora bien, dentro de los efectos jurídicos del deslinde administrativo se encuentran la infracción al debido proceso constitucional, la violación al derecho de defensa y la violación al plazo razonable. El 56% de los agrimensores y el 48% de los abogados se

enfocaron en especificar que la violación al derecho de defensa es el efecto jurídico del deslinde administrativo que más se presenta en los procesos.

**Objetivo específico No. 4. Establecer las contradicciones jurídicas de la Resolución 3642-2016 con respecto a la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.** Dentro de la contradicción jurídica la más preocupante que se encontró fue que la discordancia del artículo 130 de la Ley 108-05 en su párrafo establece que el deslinde es un proceso contrapuesto que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente. En este aspecto la resolución condiciona la etapa judicial del deslinde entra en contradicción con la ley 108-05.

El 86% de los agrimensores y el 32% de los abogados entienden que la eliminación de la etapa judicial es la mayor contradicción que existe entre la Ley 108-05 y el reglamento.

Otra contradicción palpable es la que se establece en el Principio VII de dicha ley 108-05, estableciendo que “Cuando existe contradicción entre esta ley y sus reglamentos, prevalece la presente ley”. Entonces en la práctica aquí se está aplicando la resolución 3642-2016 e inobservando la supremacía de la ley. En cuanto al objetivo general el cual fue: Analizar los efectos jurídicos de la transición del proceso de deslinde jurisdiccional a deslinde administrativo en la provincia de Santiago, al tenor de la promulgación de la resolución 3642-2016.

El objetivo general fue: **Analizar los efectos jurídicos de la transición del proceso de deslinde jurisdiccional a deslinde administrativo en la provincia de Santiago, al tenor de la promulgación de la resolución 3642-2016.**

El deslinde como proceso individualizador tiene como finalidad obtener un certificado de título definitivo, pero sí el mismo es jurisdiccional no puede obtenerse en no menos de un año, trayendo como consecuencia el retardo para hacer valer el derecho de propiedad garantizado por el Estado.

En este aspecto se encontró que el 73% de los agrimensores dice que después de la entrada en vigencia de la resolución 3542-2016, mensura catastral aprueba los trabajos en un plazo de 15 días situación esta contraria a lo que pasaba antes de esta resolución donde

se duraba hasta meses. En otro orden, el 93% de los encuestados dice que no existe un plazo definido para las notificaciones, pero es notable que a falta de esto las notificaciones que en este caso fungen de publicaciones se harán en la octava franca de ley.

En el deslinde administrativo no solo se obtiene el certificado de título en menor tiempo, sino también la economía procesal, tanto para los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y los usuarios del sistema. El propietario deslindante puede garantizar el inicio de proyectos inmobiliarios, sin la necesidad de depender de una sentencia. En cuanto a la etapa más difícil que posee el proceso de deslinde es la etapa judicial, donde el 78% de los agrimensores entiende que dicha etapa fue anulada, mientras que el 73% de los abogados respondieron que efectivamente la etapa judicial del deslinde es la más difícil y por ello está condicionada.

De los efectos que trajo la resolución al deslinde administrativo está la violación al derecho de defensa el cual nace cuando un oponente al deslinde se presenta cuando el deslinde ya está en la etapa registral, el director de registro no posee la facultad para paralizar por sí mismo dicha aprobación, sino que el oponente debe someter una Litis sobre derechos registrados y a lo que esta se conoce ya el título ha sido emitido por el registrador. Por lo que se entiende que no existe un plazo establecido suficiente que le permita al oponente que se le reconozca su derecho de defensa en un proceso de deslinde luego de la entrada en vigencia de la resolución 3642-2016.

El área inmobiliaria y sus efectos en la economía de nuestro país juega un papel importante, por lo que, no es posible que viva en la incertidumbre del plazo indefinido para la obtención del certificado de título producto de un proceso de deslinde. La contradicción fundamental que presenta la resolución es que la misma no puede estar por encima de una ley, donde existe contradicción entre una cosa y otra, prevalecerá la ley.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, D. (2006). Estudios sobre la ley de tierras en la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Dalis.

Capitant., H. (S. F). Vocabulario Jurídico. Buenos Aires: Ediciones De palma.

Catastrales. Publicaciones de la Suprema Corte de Justicia.

[http://www.suprema.gov.do/novedades/reglamentos/suprema/Reglamento\\_Mensuras.pdf](http://www.suprema.gov.do/novedades/reglamentos/suprema/Reglamento_Mensuras.pdf)

Ciprián, R. (2007). Tratado de Derecho Inmobiliario. Santo Domingo: Centenario.

Ciprián, Rafael. (2009) Tratado de Derecho Inmobiliario, base constitucionales y legales; jurisprudencia, doctrina y procedimientos, volumen II, segunda edición, Santo Domingo, República Dominicana. Editora Alfa y Omega.

De la Fuente, R. y Lavalle, S. (2006). Aspectos del derecho inmobiliario positivo. México: La Fuente.

Galeano, M., (2004). Diseño de proyectos en la investigación cualitativa. Medellín: Fondo Editorial Universidad Eafit.

Goldstein, M, (2008) Diccionario Jurídico Consultor Magno, primera edición, editado en by Circulo Latino Austral S.A., Buenos Aires, Argentina.

González (2019) La vulneración del derecho a la defensa en el procedimiento directo. Ecuador.

Guerrero Bautista, Fabio, (2012) Guía procedimental y otros aspectos legales, ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria. Editora papiros, Santiago, República Dominicana.

Hernández Perera (2019). Los principios rectores del proceso inmobiliario una mirada práctica a su aplicación.

Hernández, G. (2007). Registro de Inmuebles. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Soto Castillo.

Medrano, M. (1998). Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Palacio, S. (2008). Los procedimientos de tierra. Santo Domingo, República Dominicana: Capeldom.

Reglamento Disciplinario aplicable a los Oficiales Públicos. Resolución núm. XXX-2021

República Dominicana. (2005). Ley No, 108-05 del 23 de marzo de 2005 sobre Registro Inmobiliario. Santo Domingo, República Dominicana. Editora Manatí.

República Dominicana. (2005). Reglamento para la Aplicación de la Ley 108-05. Santiago de los Caballeros: Manatí.

República Dominicana. Ley 834 y 845 sobre procedimiento civil del 15 de julio de 1978, Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana. (2006). Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo: Manatí.

República Dominicana. Resolución 355-2009. Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde.

República Dominicana. Resolución 3642-2016, que Aprueba el Reglamento de Desjudialización de Deslinde y Procedimientos Diversos.

Ruiz, M. (1952). Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana. Santo Domingo: Editora del Caribe, C. por A.

Santana, V. (2007). Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

Santana, V. (2008). Derecho procesal de la jurisdicción inmobiliaria. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

Sentencia TC/0345/19 del Tribunal Constitucional sobre la Resolución 3642

Suprema Corte de Justicia. (2017). Reglamento General de Mensura

## **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)