

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POST-GRADO
MAESTRÍA EN DERECHO INMOBILIARIO**



**APLICACIÓN DE LA REGULARIZACIÓN PARCELARIA
EN LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL
MUNICIPIO DE SANTIAGO DURANTE EL PERIODO 01 DE ENERO AL 31
DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012.**

TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN DERECHO INMOBILIARIO

PRESENTADA POR:
LIC. HÉCTOR F. CRUZ PICHARDO
LIC. SANTIAGO CRUZ BENZAN

Santiago de los Caballeros,
República Dominicana.
Mayo, 2013.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes.	2
1.2. Planteamiento del Problema	4
1.3. Formulación del Problema.	7
1.31. Sistematización del Problema.	7
1.4. Objetivos.	7
1.4.1. Objetivo General.	7
1.4.2. Objetivos Específicos.	8
1.5. Justificación.	8
1.6. Delimitación de la Investigación.	9
1.7. Limitaciones de la Investigación.	9
CAPÍTULO II.	
MARCO TEÓRICO.	
2.1. Reseña Histórica de la Ciudad de Santiago de los Caballeros.	12
2.1.1. Marco Geográfico.	12
2.1.2. Marco Económico.	13
2.2. Antecedentes Históricos de la Regularización Parcelaria.	13
2.2.1. Evolución de la Regularización Parcelaria.	14
2.3. Concepto de Regularización Parcelaria.	15
2.4. Base Legal de la Regularización Parcelaria.	15
2.5. Finalidad de la Regularización Parcelaria.	16
2.6. Características de la Regularización Parcelaria.	16
2.7. Condiciones Jurídicas del Inmueble a Regularizar.	17
2.7.1. Las Porciones de Parcela.	18
2.7.1.1. Co-propiedad de Porciones de Parcelas.	18
2.7.2. La Co-propiedad de Inmuebles Registrados.	19
2.7.2.1. Interpretación del Valor Porcentual.	19
2.7.2.2. Indivisión Forzosa.	20
2.7.2.3. Inmuebles no susceptibles de Regularización Parcelaria.	21
2.7.3. Los Trabajos de Mensura.	22
2.7.3.1. Carácter Oficial del Agrimensor.	22
2.7.3.2. El Acto Jurídico de Mensura.	23
2.8. Las Constancias Anotadas de Certificados de Títulos.	24
2.8.1. Efectos de las Constancias Anotadas.	25

2.9. Diligencias para Sustentar el Expediente de Regularización Parcelaria.	25
2.9.1. La Titularidad de un Derecho Real de Superficie Indivisa.	26
2.9.2. Diligencias en el Registrador de Títulos.	26
2.9.2.1. La Obtención de la Certificación de Derechos Vigentes.	26
2.9.3. Acuerdo con los co-propietarios de la Parcela.	27
2.10. Autorización de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para iniciar los Trabajos Técnicos.	28
2.10.1. Contenido de la Instancia.	28
2.10.2. Respuesta de la Dirección Regional de Mensuras.	29
2.11. Ejecución del Aspecto Técnico de la Regularización.	30
2.11.1. El Trabajo de Campo.	30
2.11.2. El Trabajo de Gabinete.	31
2.11.3. El Acto de Conformidad con los Trabajos Técnicos que Realizó el Agrimensor.	32
2.11.3.1. Contenido del Acto de Conformidad.	32
2.11.4. Aprobación de la Regularización Parcelaria.	33
2.12. Fundamentos del Sistema Registral Inmobiliario.	34
2.12.1. Principio de Tracto Continuo.	35
2.12.2. Principio de Imploración.	36
2.13. Las Mejoras en Terrenos Registrados.	36
2.14. La Dirección Nacional de Registro de Títulos.	37
2.14.1 Funciones	38
2.15. El Registrador de Títulos como Garante del Derecho Registral.	39
2.15.1. Estructura Organizacional del Registro de Títulos.	39
2.16. Funciones de los Registrados de Títulos.	40

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO.

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método.	42
3.1.1 Diseño de la Investigación.	42
3.1.2 Tipo de Investigación.	42
3.1.3 Método.	43
3.2 Técnicas e Instrumentos para la Recolección de Datos.	43
3.3. Universo y Muestra.	43
3.3.1. Universo.	43
3.3.2. Muestra.	44
3.4 Procedimiento para la Recolección de los Datos.	45
3.5. Procedimiento para el Análisis de Datos.	45
3.6 Validez y Confiabilidad.	46

CAPÍTULO IV.

PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS.

4.1. Presentación de los Datos del Cuestionario Aplicado a los Agrimensores que Ejercen en el Municipio de Santiago.	48
--	----

CAPÍTULO V. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.

5.1 Situación Jurídica de los Inmuebles objeto de la Regularización Parcelaria en el Municipio de Santiago.	60
5.2 Análisis de la Calidad para Realizar la Regularización Parcelaria.	61
5.3 Análisis del Nivel de Conocimiento de los Agrimensores sobre el Procedimiento de la Regularización Parcelaria.	62
5.4. Análisis de la Aplicación de la Regularización en el Municipio de Santiago	63
5.5 Análisis de las Ventajas de la Aplicación de la Regularización Parcelaria en el Municipio de Santiago.	64

CONCLUSIONES.	68
RECOMENDACIONES.	76
BIBLIOGRAFÍA.	78
ANEXOS.	81

COMPENDIO

La investigación realizada es referente a la Aplicación de la Regularización Parcelaria en la Individualización de los Inmuebles del Municipio de Santiago durante el año 2012.

La problemática planteada pone de relieve que en el Municipio de Santiago la falta de individualización de los inmuebles se debe, en gran medida, a la negligencia que durante muchas décadas tuvieron los registradores de títulos, porque durante décadas inobservaron las disposiciones del artículo 175 de la derogada Ley 1542 de Registro de Tierras, que dispuso que cuando existieran tres ventas parciales dentro de un mismo inmueble, debía retenerse el Certificado de Título para que los compradores procedieran a individualizar sus porciones a fin de tener una exactitud del derecho de propiedad.

Para acreditar el derecho de propiedad de un inmueble indiviso, los registradores de títulos expedían constancias anotadas o extractos de certificados de títulos, en los cuales especificaban la superficie de la porción, pero no su ubicación dentro del inmueble matriz por no existir un croquis realizado por un agrimensor, y por consiguiente el inmueble carecía de linderos que individualizaran el derecho.

Con la finalidad de resolver el problema de la indivisión de los inmuebles y por consiguiente garantizar el derecho de propiedad, la Suprema Corte de Justicia dictó la Resolución número 355-2009, del 23 de marzo del año 2009, mediante la cual se instituye el procedimiento de regularización parcelaria en la Jurisdicción Inmobiliaria. Esta figura jurídica se pone en práctica a través de un acto de levantamiento parcelario realizado por un agrimensor habilitado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, mediante el cual se ubica, determina e individualiza una o varias porciones de un inmueble indiviso y con el acuerdo pleno de todos los co-propietarios se requiere la individualización de los derechos de propiedad por la vía administrativa.

En ese orden de ideas, en el Municipio de Santiago los propietarios de inmuebles sin regularizar o indivisos no tienen una propiedad comercialmente atractiva porque la incertidumbre de la ubicación exacta de esa porción de terreno dentro de la parcela matriz ocasiona que las entidades de intermediación financiera no lo tomen en cuenta para préstamos hipotecarios, pues en la eventualidad de una ejecución del crédito no podrán transferir la propiedad a su nombre porque están basadas en una constancia anotada, la cual no especifica la ubicación del derecho acreditado.

De la problemática narrada se tienen las siguientes interrogantes:

1. ¿Cuáles inmuebles del Municipio de Santiago pueden ser objeto del procedimiento de regularización parcelaria?
2. ¿Cuáles personas tienen calidad para iniciar el procedimiento para la regularización parcelaria de un inmueble en el Municipio de Santiago?
3. ¿Cuál es el procedimiento para individualizar un inmueble mediante la regularización parcelaria en el Municipio de Santiago?
4. ¿Cuántos inmuebles del Municipio de Santiago fueron individualizados mediante la regularización parcelaria durante el año 2012?
5. ¿Cuáles ventajas tuvo la regularización parcelaria para los propietarios de inmuebles indivisos del Municipio de Santiago durante el año 2012?
6. ¿Cuáles consecuencias se derivaron de la regularización parcelaria de los inmuebles en el Municipio de Santiago durante el año 2012?

Para responder esas interrogantes se plantearon los siguientes objetivos:

1. Indicar los inmuebles que pueden ser objeto del procedimiento de regularización parcelaria en el Municipio de Santiago.

2. Establecer las personas que tienen calidad para iniciar el procedimiento para la regularización parcelaria de un inmueble.
3. Describir el procedimiento de la regularización parcelaria utilizado para individualizar los inmuebles del Municipio de Santiago durante el año 2012.
4. Determinar la cantidad de inmuebles del Municipio de Santiago que fueron individualizados mediante la regularización parcelaria durante el año 2012.
5. Indicar las ventajas que tuvo la regularización parcelaria para los propietarios de inmuebles indivisos del Municipio de Santiago durante el año 2012.
6. Determinar las consecuencias que se derivaron de la aplicación de la regularización parcelaria de los inmuebles del Municipio de Santiago durante el año 2012.

Por otro lado, hay que señalar que la regularización parcelaria es un acto de levantamiento parcelario realizado por un agrimensor habilitado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, mediante el cual se ubica, determina e individualiza una o varias porciones de un inmueble indiviso y con el acuerdo pleno de todos los co-propietarios se requiere la individualización de los derechos de propiedad por la vía administrativa.

Los propietarios de inmuebles sin regularizar o indivisos no cuentan con una propiedad comercialmente atractiva porque la incertidumbre de la ubicación exacta de esa porción de terreno dentro de la parcela matriz ocasiona que las entidades de intermediación financiera no lo tomen en cuenta para el otorgamiento de préstamos hipotecarios, pues en la eventualidad de una

ejecución del crédito no podrán transferir la propiedad porque están basadas en una constancia anotada.

Es conveniente señalar que el comprador de un inmueble sin regularizar se expone a perder su propiedad, dinero y tiempo, porque no puede determinar que el total de la superficie o metros que expresa el documento está ubicado en la parte que su vendedor le dice. No hay un plano que le indique sus colindantes y designación catastral y no tiene un registro confiable.

La regularización Parcelaria tiene por objeto terminar con el estado de indivisión e incertidumbre que tienen los inmuebles que no cuentan con un plano particular para cada una de las porciones que le componen. También, permite apreciar la efectividad del cumplimiento de las leyes inmobiliarias de la República Dominicana, situación que redundará en el aumento del prestigio del país en el ramo internacional y las empresas realizarían más inversiones.

Es oportuno indicar que no todos los inmuebles pueden someterse a la regularización parcelaria para individualizarse y crear una parcela nueva, porque presentan características que lo impiden, como sería el caso de la indivisión forzosa. Existe indivisión forzosa, y por lo tanto ninguno de los copropietarios del inmueble puede solicitar la regularización parcelaria, cuando se encuentran reunidos uno de los siguientes casos:

- Cuando la ley o los reglamentos prohíben la subdivisión de un inmueble, como el caso de la co-propiedad derivada del vínculo matrimonial o las unidades de condominio.
- Cuando la copropiedad recaiga sobre inmuebles independientes, que se vinculen jurídicamente a otros y se afecten como accesorios indispensables al uso común. Sería el caso de servidumbres de paso que permiten la salida a la vía pública.

- La copropiedad sobre las partes o sectores comunes de una parcela afectada al régimen de condominio.

Para que la regularización parcelaria tenga éxito se necesita el acuerdo unánime y voluntario de todos los co-propietarios de porciones dentro de la parcela, es decir, quienes tengan la titularidad de derechos mediante constancia anotada, aunque hayan vendido esos derechos y el comprador no realizare la transferencia en el Registro de Títulos. El interesado deberá coordinar con esas personas la redacción de un acuerdo en donde ellos manifiesten su conformidad con la ocupación pacífica y pública que él tiene en la porción que regularizará. La finalidad de esta medida es evitar litigios en los tribunales por la invasión de derechos de otro co-propietario, ya que los Certificados de Títulos que resulten se gestionarán por la vía administrativa.

El inicio de la regularización parcelaria requiere de la autorización previa que expida la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, la cual otorga mediante una solicitud previa que le dirija el agrimensor contratado. Para comprobar la calidad del agrimensor, las Direcciones Regionales de Mensura tienen un registro de las firmas de los indicados profesionales afiliados y adscritos al gremio del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Quien no tenga la firma registrada no podrá realizar la solicitud indicada, ni otra diligencia procesal.

Mientras no se expida la autorización correspondiente no pueden iniciarse los trabajos técnicos para regularizar la parcela. Para su expedición se comprobará que la calidad del solicitante, la existencia del contrato de mensura y la titularidad del derecho de propiedad de parte del cliente del agrimensor.

Al depositar la instancia requiriendo la autorización para iniciar el procedimiento de regularización parcelaria, la Dirección de Mensuras otorgara constancia de recepción y en la misma indicará el tiempo en el cual dará

respuesta a la solicitud, el cual no podrá ser superior a los 10 días laborables, contados a partir del depósito de la instancia.

El trabajo de campo consiste en realizar la medición de los ángulos y distancias en el terreno a fin de determinar las coordenadas geodésicas y colocar los bornes, hitos o mojonaduras que individualizarán la porción de la parcela que se regulariza. En estos trabajos de mensura únicamente se pueden utilizar los Sistemas de Posicionamiento Global. En esta parte de los trabajos de campo no se necesita citar a los colindantes para que estén presentes, ni colocarle un aviso al inmueble que informe que está siendo regularizado, porque esas medidas persiguen que los co-propietarios tengan conocimiento de que alguien se está individualizando dentro de la parcela y puedan reclamar sus derechos; pero en este procedimiento todos los titulares de constancias anotadas están de acuerdo en la ubicación física del interesado antes de que se realice la fase técnica.

En el desarrollo de su trabajo el agrimensor deberá determinar la superficie (metros) que tiene la constancia anotada y la ocupación física del solicitante de la regularización. Cuando la ocupación física sobrepase un 5% de la superficie acreditada en el citado documento, el agrimensor podrá continuar con la regularización, ya que esa situación es admitida mediante el artículo 7 párrafo c de la Resolución 355-2009.

La constatación de la diferencia de superficie entre lo expresado por la constancia anotada y lo que ocupa físicamente la persona, se debe a que las medidas anteriores se realizaban mediante la estación total, instrumento que no tiene la misma precisión que el sistema de posicionamiento global. Esta situación de autorización de aumento de la superficie del inmueble admitida por la Suprema Corte de Justicia en la indicada resolución es considerada ilegal porque viola el principio de la exactitud de los derechos reales registrados, con lo cual se atenta contra el derecho de los demás co-propietarios de la parcela.

Al término de la etapa estudiada, es necesario que los titulares de derecho de propiedad dentro de la parcela regularizada, expresen su consentimiento con la ocupación registral constatada por el agrimensor. Para esto deberán comparecer ante un notario público para redactar de forma auténtica un acto de conformidad con esos trabajos técnicos.

Los que suscriban este acto deberán ser quienes figuren con derechos reales en la parcela en las certificaciones de derechos vigentes que emitió el Registrador de Títulos antes de iniciar el trabajo técnico. Es recomendable que entre ambos documentos no exista una fecha relativamente larga porque generaría suspicacia del funcionario que los revisará y constatará en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

En otro tenor, la metodología aplicada fue descriptiva, porque se describen las propiedades de una determinada población. Documental, porque se basa en fuentes bibliográficas para explicar el área temática del problema investigado, y de campo porque los sustentantes se trasladaron al lugar de la problemática, y allí aplicaron la técnica de la encuesta, mediante el instrumento del cuestionario a una muestra de 36 agrimensores, quienes son los encargados de realizar el procedimiento de regularización parcelaria, y por tanto lo que pueden expresar con mayor criterio las dificultades que se tienen al respecto.

Luego de aplicar el cuestionario como instrumento para la recolección de los datos, se arrojaron varios resultados que permiten entender la problemática que se ha planteado en esta investigación. Dentro de esos resultados se destacan que para el 79% de los agrimensores la procedencia de la regularización parcelaria está condicionada a que las parcelas en la cual se aplique tengan pocas constancias, es decir, las que técnicamente se consideran como sencillas, dato que permite inferir el nivel de conocimiento que tienen los agrimensores al respecto, porque ciertamente la Resolución 355-09 dictada por

la Suprema Corte de Justicia, condiciona su aplicación a que se realice en parcelas que tengan menos de 10 constancias anotadas.

Sobre este particular, en la práctica se ha podido apreciar que una de las razones que impiden la realización del proceso de regularización parcelaria es el tipo de parcela sobre la cual procede, ya que en la gran mayoría de los casos las parcelas sobrepasan más de 10 constancias anotadas expedidas, sobre todo si se tiene en cuenta que en el país más del 85% de los inmuebles registrados está sustentando en este tipo de documentos. Esta situación debe variarse para mejorar el acceso a este tipo de “deslinde administrativo” cuya finalidad ha sido evitar la fase o la etapa judicial de los procesos técnicos de individualización de inmuebles, ya que en la regularización parcelaria no se necesita apoderar al Tribunal de Tierras para aprobar la etapa técnica.

Desde la perspectiva indicada queda claro que los inmuebles que pueden ser objeto de regularización parcelaria son aquellos que tienen menos de 10 constancias anotadas expedidas, sin importar la extensión superficial de cada una de las porciones, o de la parcela completa, porque lo que se tiene en cuenta en este aspecto es que la posibilidad práctica de reunir a los copropietarios de cada porción para que autoricen la realización de este procedimiento, evitando de esa manera que el interesado tenga que acudir al proceso de deslinde, ya que en este último caso tendría que esperar la etapa judicial, la cual en ocasiones tarda hasta 9 meses para emitir la resolución o sentencia que lo acoge, lo cual afecta los intereses económicos del solicitante.

En otro tenor, de la medición de los indicadores del objetivo específico número 2 se pudo apreciar que para un 77% de los agrimensores que fueron consultados manifestaron que cualquier copropietario del inmueble puede iniciar el procedimiento de regularización parcelaria. En cuanto a este aspecto hay que señalar que en materia de inmuebles registrados se considera copropietario a la persona que tenga un derecho registrado en la oficina del

Registro de Títulos, es decir, aquel que tenga a su nombre un derecho real principal o accesorio.

En tal sentido, sólo tienen calidad para iniciar la regularización parcelaria las personas a las cuales el Registro de Títulos les haya expedido una Constancia Anotada que le acredite la cantidad de derechos registrados en una parcela determinada. Por tanto, quien haya adquirido el inmueble, pero que aún no ha hecho la transferencia a su nombre, no tiene calidad para individualizar su inmueble a través de este procedimiento, debiendo agotar el procedimiento de deslinde para que el inmueble sea transferido e individualizado a su nombre.

Esto es de capital importancia para entender el nivel de incidencia que ha tenido este proceso técnico de mensura en el Municipio de Santiago, ya que existen muchos inmuebles ocupados por personas que aunque han adquirido el derecho por compra realizada a la persona que era titular del derecho registrado, aún no han materializado la transferencia, lo cual le impide acceder a este procedimiento de gran agilidad para individualizar un inmueble fundamentado en una constancia anotada.

En otra tesitura, se midió el nivel de conocimiento de los agrimensores en el proceso de regularización parcelaria a través del cuestionario como un instrumento vital para recoger sus pareceres desde diferentes ópticas. En tal sentido, el 63% de ellos manifestó que conocía perfectamente bien este procedimiento. Sin embargo, cuando se les cuestionó acerca del tipo de parcela que podía utilizarse como base para este procedimiento un 21% de ellos manifestó que sobre parcelas complejas, dato que permite inferir que aún quedan muchos agrimensores sin conocer las ventajas que se derivan de la aplicación de este procedimiento.

En ese orden de ideas, se hace necesario dotar a los agrimensores de las herramientas técnicas necesarias que les permitan desempeñar un mejor rol en

esta nueva estructura de la Jurisdicción Inmobiliaria, pues ante el hecho de que la mayoría de los inmuebles registrados estén sustentados en una Constancia Anotada, y ante la prohibición de su expedición para sustentar porciones de parcela, los agrimensores son profesionales muy solicitados para individualizar los inmuebles y dotarlos de una designación catastral o posicional propia que le permita tener independencia de toda la parcela originaria o matriz.

En todo caso, los agrimensores encuestados tuvieron mucho acierto en el establecimiento del procedimiento de la regularización parcelaria, aunque gran parte de ellos no tenían ni la más mínima idea del proceso técnico, y lo confundían con el replanteo, figura técnica que dejó de existir a partir de la entrada en vigencia de la Ley 108-05, y del Reglamento de Mensuras Catastrales, ya que en la actualidad lo que existe es una actualización de la mensura que tiene los mismos efectos prácticos que el replanteo.

Por otro lado, con relación a los indicadores que procuraban medir el nivel de aplicación de la regularización parcelaria en el Municipio de Santiago, es lamentable tener que indicar que por la excesiva burocracia de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, que a su vez raya en la negligencia de las entidades públicas, fue imposible obtener información sobre la cantidad de casos aprobados en el Municipio de Santiago. La excusa utilizada fue que el sistema informático impedía que se ubicara el dato, lo que a juicio de los sustentantes es muy ilógico porque la modernidad de la Jurisdicción Inmobiliaria ha impactado todo el sistema informático, siendo poco creíble que un sistema de esta magnitud, no pueda indicar si en una demarcación territorial se hizo o no un proceso o procedimiento específico.

CONCLUSIONES

En atención a los objetivos planteados en esta investigación sobre la Aplicación de la Regularización en la Individualización de los Inmuebles del Municipio de Santiago durante el año 2012, se llegó a las siguientes conclusiones:

Con relación al **objetivo específico número 1** que consistió en indicar los inmuebles que pueden ser objeto del procedimiento de regularización parcelaria, se pudo apreciar que para el 79% de los agrimensores la procedencia de la regularización parcelaria está condicionada a que las parcelas en la cual se aplique tengan pocas constancias, es decir, las que técnicamente se consideran como sencillas, dato que permite inferir el nivel de conocimiento que tiene los agrimensores al respecto, porque ciertamente la Resolución 355-09 dictada por la Suprema Corte de Justicia condiciona su aplicación a que las parcelas tengan menos de 10 constancias anotadas.

Sobre este particular, en la práctica se ha podido apreciar que una de las razones que impiden la realización del proceso de regularización parcelaria es el tipo de parcela sobre la cual procede, ya que en la gran mayoría de los casos las parcelas sobrepasan más de 10 constancias anotadas expedidas, sobre todo si se tiene en cuenta que en el país más del 85% de los inmuebles registrados está sustentando en este tipo de documentos. Esta situación debe variarse para mejorar el acceso a este tipo de “deslinde administrativo” cuya finalidad ha sido evitar la fase o la etapa judicial de los procesos técnicos de individualización de inmuebles, ya que en la regularización parcelaria no se necesita apoderar al Tribunal de Tierras para que apruebe los actos hechos por el agrimensor.

Desde la perspectiva indicada queda claro que los inmuebles que pueden ser objeto de regularización parcelaria son aquellos que tienen menos de 10 constancias anotadas expedidas, sin importar la extensión superficial de cada

una de las porciones, o de la parcela completa, porque lo que se tiene en cuenta en este aspecto es que la posibilidad práctica de reunir a los co-propietarios de cada porción para que autoricen la realización de este procedimiento, evitando de esa manera que el interesado tengan que acudir al proceso de deslinde, ya que en este último caso tendría que esperar la etapa judicial, la cual en ocasiones tarda hasta 9 meses para que se emita la resolución o sentencia que lo acoge, lo cual afecta los intereses económicos del co-propietario solicitante.

Por otro lado, el **objetivo específico número 2** tuvo como orientación indicar las personas que tienen calidad para iniciar el procedimiento para la regularización parcelaria de un inmueble, y en la aplicación del estudio de campo a los agrimensores se pudo apreciar que para el 77% de ellos cualquier co-propietario del inmueble puede iniciar el procedimiento de regularización parcelaria. Sobre este aspecto hay que señalar que en materia de inmuebles registrados se considera co-propietario a la persona que tenga un derecho registrado en la oficina del Registro de Títulos, es decir, aquel que tenga a su nombre un derecho real principal o accesorio.

Desde esa perspectiva, sólo tienen calidad para iniciar la regularización parcelaria las personas a las cuales el Registro de Títulos les haya expedido una Constancia Anotada que le acredite la cantidad de derechos registrados en una parcela determinada. Por tanto, quien haya adquirido el inmueble, pero que aún no ha hecho la transferencia a su nombre, no tiene calidad para individualizar su inmueble a través de este procedimiento, debiendo agotar el procedimiento de deslinde para que el inmueble sea transferido e individualizado a su nombre.

El dato indicado con anterioridad es de capital importancia para entender el nivel de incidencia que ha tenido este proceso técnico de mensura en el Municipio de Santiago, ya que existen muchos inmuebles ocupados por

personas que aunque han adquirido el derecho por compra realizada a la persona que era titular del derecho registrado, aún no han materializado la transferencia, lo cual le impide acceder a este procedimiento de gran agilidad para individualizar un inmueble fundamentado en una constancia anotada.

Con relación al **objetivo específico número 3** consistente en describir el procedimiento para individualizar un inmueble mediante la regularización parcelaria, se pudo apreciar que el 63% de los agrimensores consultados manifestó que conocía perfectamente bien este procedimiento. Sin embargo, cuando se les cuestionó acerca del tipo de parcela que podía utilizarse como base para este procedimiento un 37% de ellos manifestó que sobre parcelas complejas, dato que permite inferir que aún quedan muchos agrimensores sin conocer las ventajas que se derivan de la aplicación de este procedimiento.

El dato indicado con anterioridad pone de relieve la necesidad de que los agrimensores sean dotados de las herramientas técnicas necesarias que les permita hacer un mejor rol en esta nueva estructura de la Jurisdicción Inmobiliaria, pues ante el hecho de que la mayoría de los inmuebles registrados esté sustentado en una Constancia Anotada y ante la prohibición de su expedición para sustentar porciones de parcela, los agrimensores se hacen profesionales de gran demanda para individualizar los inmuebles y dotarlos de una designación catastral o posicional propia que le permita tener independencia de toda la parcela originaria o matriz.

En todo caso, los agrimensores encuestados tuvieron mucho acierto en el establecimiento del procedimiento de la regularización parcelaria, aunque gran parte de ellos no tenía ni la más mínima idea de proceso técnico, y lo confundían con el replanteo, figura técnica que dejó de existir a partir de la entrada en vigencia de la Ley 108-05 y del Reglamento de Mensuras Catastrales, ya que en la actualidad lo que existe es una actualización de la

mensura que tiene los mismos efectos prácticos que el replanteo como figura técnica y registral para la individualización de los inmuebles.

Con relación al **objetivo específico número 4** consistente en determinar la cantidad de inmuebles del Municipio de Santiago que fueron individualizados mediante la regularización parcelaria durante el año 2012, es lamentable tener que indicar que por la excesiva burocracia de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, que a su vez raya en la negligencia de las entidades públicas, fue imposible obtener información sobre la cantidad de casos aprobados en el Municipio de Santiago. La excusa utilizada fue que el sistema informático impedía que se ubicara el dato, lo que a juicio de los sustentantes es muy ilógico porque la modernidad de la Jurisdicción Inmobiliaria ha impactado todo el sistema informático, siendo poco creíble que un sistema de esta magnitud no pueda indicar si en una demarcación territorial se hizo o no un proceso o procedimiento específico.

En todo caso, la situación descrita constituyó una limitante para medir con precisión científica el nivel de incidencia que tuvo la regularización parcelaria en el Municipio de Santiago, pues al ser un proceso técnico y registral no pudo acudir al Tribunal de Tierras para suplir esa laguna de la Dirección de Mensuras, ya que este procedimiento no tiene una fase judicial que permita la intervención de este órgano jurisdiccional.

Con relación al **objetivo específico número 5** referente a indicar las ventajas que tuvo la regularización parcelaria para los propietarios de inmuebles indivisos del Municipio de Santiago durante el año 2012, se constató que para el 60% de los agrimensores consultados la ventaja consistió en el ahorro del tiempo que conlleva individualizar el inmueble mediante el procedimiento de regularización parcelaria, ya que no tienen que apoderar al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para determinar el cumplimiento de las normativas que regulan este acto de levantamiento parcelario. Sin lugar a dudas que el factor

tiempo es de gran importancia en este tipo de procedimientos, ya que en la mayoría de las veces la regularización se realiza con el interés de obtener un préstamo hipotecario para reconstruir el inmueble, o para asegurar el tipo de inversión que se ha hecho en el mismo, lo que se dificulta cuando se hace a través del Deslinde, porque en la práctica se observa que el Tribunal de Tierras tarda demasiado para emitir la sentencia que lo aprueba.

En este sentido, la regularización parcelaria es el procedimiento técnico de mayor utilidad práctica cuando la parcela es sencilla, es decir, cuando tiene menos de 10 constancias anotadas expedidas, porque con su aplicación los copropietarios tendrán un inmueble debidamente individualizado, con designación posicional o catastral específica, con un plano posicional o catastral, y sobre todo con un Certificado de Título que acreditará la existencia del derecho, y sus colindancias oficiales. Estas cuestiones técnicas y jurídicas se logran aplicando la regularización parcelaria como acto de levantamiento parcelario que permite la individualización del inmueble sin tener que acudir a la rutinaria y lenta etapa judicial ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original.

En ese orden de ideas, en las parcelas sencillas la regularización parcelaria tiene más ventajas prácticas que el deslinde, porque los resultados finales de la operación se obtienen en un tiempo y en un costo menor, porque el propietario se evita acudir al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original a validar el trabajo técnico que hizo el agrimensor, situación que acontece porque las personas que tienen derechos registrados en la parcela ya han manifestado en un acto auténtico que las medidas de superficie acreditadas por el agrimensor en su acto de levantamiento parcelario son correctos y que ellos no tienen objeción en que la Dirección Regional de Mensuras registre esas medidas a nombre de la persona que hizo el procedimiento, y sobre todo que autorizan al Registro de Títulos a expedir el Certificado de Título con esas superficies.

Sobre este particular, hay que señalar que lo que más crítica ha tenido de la regularización parcelaria es el hecho de permitir a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales la validación de los trabajos técnicos de regularización que tengan un margen de error de hasta un 5% por encima de la superficie que acredita la Constancia Anotada para el inmueble, es decir, la Resolución 355-2009 autoriza al citado órgano técnico a declarar la validez de los trabajos que comprueben que la ocupación actual del co-propietario es hasta un 5% la que se indica en el documento que acredita la titularidad del derecho de propiedad, lo que evidentemente fue un exceso del Pleno de la Suprema Corte de Justicia, porque la única manera que un inmueble puede aumentar su superficie es por la existencia de un aluvión como fenómeno natural, según el Código Civil.

Por otro lado, el **objetivo específico número 6** se circunscribió a determinar las consecuencias que se derivaron de la aplicación de la regularización parcelaria de los inmuebles del Municipio de Santiago durante el año 2012, quedando establecido que para el 84% de los agrimensores consultados esas consecuencias son positivas para el propietario, ya que le permite tener un inmueble debidamente individualizado y por el otro lado le permite obtener préstamos hipotecarios en base al inmueble individualizado, criterio que es correcto porque son muy escasos los acreedores que facilitan dinero sin antes exigir la individualización del inmueble que será objeto de la garantía.

Es oportuno indicar que la creación de la regularización parcelaria como acto de levantamiento parcelario para individualizar inmuebles se da en un contexto donde los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original estaban totalmente copados de solicitudes de aprobación de deslindes, lo que causó una gran mora judicial y la afectación de los proyectos urbanísticos desarrollados en Santo Domingo y Santiago, especialmente residenciales y plazas comerciales. Esto afectó económicamente a los inversionistas, porque sus proyectos estaban en su gran mayoría financiados por la banca nacional por un tiempo específico, el cual expiraba antes de que el Tribunal aprobara los trabajos y antes de que se

entregaran las unidades de condominios. En ese contexto económico es que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia decide crear la regularización parcelaria para evitar que los propietarios se vean en esa situación, y por consiguiente para garantizar que estos pudieran tener acceso a los préstamos hipotecarios en un tiempo más rápido que si realizaban el deslinde.

Hay que señalar que lo criticable de la regularización parcelaria es que se haya creado por una Resolución del Pleno de la Suprema Corte de Justicia, ya que en esencia se trata de un deslinde administrativo, es decir, de un acto de levantamiento parcelario que persigue la individualización de un inmueble que se tiene en co-propiedad sin que se realice la etapa judicial ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, lo que excede la competencia otorgada al Pleno por el artículo 122 de la Ley 108-05, ya que tácitamente modificó el párrafo I del artículo 130 de la citada Ley, pues le abrogó al indicado órgano jurisdiccional la facultad de revisar los trabajos técnicos que tengan por objeto individualizar un inmueble que está fundamentado en una Constancia Anotada.

Con relación al **objetivo general** referente a determinar la aplicación de la regularización parcelaria en la individualización de los inmuebles del Municipio de Santiago durante el año 2012, se pudo comprobar que sólo un 10% de los agrimensores encuestados manifestó que utilizó este acto de levantamiento parcelario para la individualización de inmuebles, a diferencia del deslinde que se utilizó en un 90%. Al parecer, la ubicación de los co-propietarios para realizar el acto de no objeción de los trabajos técnicos realizados por los agrimensores ha dificultado la utilización práctica de la regularización parcelaria, porque al margen de que el deslinde tarda más tiempo por la etapa judicial que hay que agotar en el Tribunal de Tierras, los agrimensores consultados no la realizan con la frecuencia que deberían por la relativa facilidad que representa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Cabanella de Torres, G. (1980). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires, República de Argentina: Heliasta.

Capitant, H. (1930). Vocabulario Jurídico. Buenos Aires, República de Argentina: Depalma.

Ciprián, R. (2010). Tratado de Derecho Inmobiliario. Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.

Ciprián, R. (2001). El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras. Santo Domingo, República Dominicana: Centenario.

Gómez, W. (2003). Derecho Inmobiliario Registral. Santo Domingo, República Dominicana: Claridad.

Guzmán Bencosme, J. L. (2003). El Registrador de Títulos en Perspectiva. Santo Domingo, República Dominicana: Centenario.

Josserand, L. (1960). Derecho Civil. Tomo I, Vol. III. Buenos Aires, República de Argentina: Europa- América.

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

Medrado Vásquez, M. W. (1988). Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras. Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.

Moncion, S. E. (2010). La litis, los incidentes y la demanda en referimiento ante la jurisdicción inmobiliaria. Santo Domingo, República Dominicana: Corripio

Préstol Castillo, F. (1956). Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo. Santo Domingo, República Dominicana: Caribe.

Ravelo de la Fuente, J. E. (1989). Manual de Procedimiento y Reglamentaciones Catastrales. Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Talleres Gráficos de la UASD,

Ravelo de la Fuente Julio E. (1995). Jurisprudencia del Tribunal de Tierras. Santo Domingo, República Dominicana: Centenario.

- República Dominicana. Congreso Nacional. (1999). Código Civil Dominicano. Santo Domingo: Publicaciones Del Congreso Nacional.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2000). Ley No.1542 de Registro de Tierras del 11 de octubre de 1947. Gaceta Oficial No. 6707 y sus modificaciones. Santo Domingo, República Dominicana: Corripio.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, Santo Domingo, República Dominicana: Dalís.
- República Dominicana. Suprema Corte de Justicia. (2008). Reglamento para la Regularización Parcelaria. Santo Domingo, República Dominicana: Dalís.
- República Dominicana. Suprema Corte de Justicia. (2009). Reglamento General de Mensuras Catastrales. Santo Domingo, República Dominicana: Dalís.
- República Dominicana. Suprema Corte de Justicia. (2009). Reglamento General de Registro de Títulos. Santo Domingo, República Dominicana: Dalís.
- Ruiz Tejada, M. R. (1952). Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana: Caribe.
- Santana Polanco, V. (2008). Derecho Procesal ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Tomo I, Santo Domingo. República Dominicana: Corripio.
- Santana Polanco, V. (2002). Derecho Procesal en Materia de Tierras. Tomo I, Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.
- Santana Polanco, Víctor (2000). Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras. Santo Domingo. República Dominicana: Cocolo.
- Subero, J. A. (2000). Los Orígenes de la Titulación en la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana: Corripio.

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