

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

ESCUELA DE POST-GRADO

MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



**DESLINDE AMPARADO EN CONSTANCIA ANOTADA, CASO  
PARCELA No. 1 REF 36, D.C. 2 DEL MUNICIPIO DE SOSUA,  
PROVINCIA PUERTO PLATA, A PARTIR DE LA LEY 108-05 DE  
REGISTRO INMOBILIARIO, DURANTE EL PERÍODO 2011-2012**

INFORME FINAL DE INVESTIGACION PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR  
EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

Por:

**FRANCISCO CAPELLÁN MARTÍNEZ**

**YADIRA JOSEFINA FEDERO NÚÑEZ**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
MAYO, 2013

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>LISTA DE TABLAS</b>	<b>I</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b>	<b>II</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>III</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
<b>1.1. Antecedentes</b>	2
<b>1. 2. Planteamiento Del Problema</b>	5
1.2.1. Formulación Del Problema	10
1.2.1. Sistematización	10
<b>1.3. Objetivos de la Investigación</b>	11
1.3.1. Objetivo General	
1.3.2. Objetivo Específico	11
<b>1.4. Justificación</b>	12
<b>1.5. Delimitación de la Investigación</b>	14
<b>1.6. Limitaciones</b>	15
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>MARCO CONTEXTUAL Y TEÓRICO</b>	
<b>2.1. Marco Contextual</b>	17
2.1.1. Ubicación Geográfica del Municipio de Sosúa, Provincia Puerto Plata	18
2.1.2. Organización Judicial y Determinación de los Profesionales de Derecho en el Municipio de Sosúa	18
<b>2.2. Concepto De Deslinde</b>	19
2.2.1. Objeto del Deslinde	21
2.2.2. Origen del Deslinde	21
2.2.3. Conceptualización	22
2.2.4. Quien Puede Optar por el Deslinde	24
2.2.5. Requisitos Para Deslindar	25
2.2.6. Documentos para la Realización de un Deslinde	28
2.2.7. Especificaciones Técnicas para Realizarlo	29
2.2.8. Clasificación de las Parcelas a los Fines del Deslinde	31
<b>2.3. Etapas Del Deslinde</b>	31
2.3.1. Etapa Técnica	31
2.3.2. Etapa Judicial	32
2.3.3. Etapa Registral del Deslinde	32
<b>2.4. Constancia Anotada</b>	33
<b>2.5. Deslinde amparado en Constancia Anotada</b>	34
2.5.1. Deslinde Total de los Derechos Amparados en Constancia Anotada	34
2.5.2. Deslinde Parcial de los Derechos Amparados en Constancia	

Anotada	35
2.5.3. Diferencia entre Deslinde y Regularización Parcelaria	37
2.5.4. Similitudes entre el Deslinde y la Regularización Parcelaria	38
<b>2.6. Clases de Deslinde que existen</b>	38
2.6.1. Deslinde Administrativo	40
2.6.2. Deslinde Litigioso o Contradictorio	41
<b>2.7. Características del Deslinde</b>	41
<b>2.8. Consecuencias del Deslinde Litigioso</b>	43
<b>2.9. Otros aspectos del Deslinde</b>	45
2.9.1. Prohibición para Realizar un Deslinde	45
2.9.2. Finalidad del Deslinde	46
2.9.3. Ventajas y Desventajas de que los derechos estén debidamente Deslindados	47
<b>2.10. El Certificado de Título</b>	48
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	
<b>3.1. Diseño, tipo de Investigación y Método</b>	50
<b>3.2. Técnicas e Instrumentos</b>	51
<b>3.3. Universo y Muestra</b>	52
<b>3.4. Procedimiento de Recolección de Datos</b>	55
<b>3.5. Procedimiento de Análisis de Datos</b>	55
<b>3.6. Validez y confiabilidad de los instrumentos</b>	56
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
<b>4.1. Presentación de los resultados obtenidos a partir de las encuestas     aplicadas</b>	58
<b>4.2. Presentación de los resultados de los cuestionarios aplicados a los     Propietarios de la Parcela No. 1 Ref 36 del D.C 2 de Sosúa</b>	78
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
<b>5.1. Discusión de los Resultados</b>	91
<b>CONCLUSIONES</b>	101
<b>RECOMENDACIONES</b>	112
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	115
<b>APENDICES Y/O ANEXOS</b>	119

## LISTA DE TABLAS

	Pág.
<b>Tabla No. 1</b> Sexo de los Encuestados	58
<b>Tabla No.2</b> Edades de los encuestados	59
<b>Tabla No. 3</b> Nivel Académico Alcanzado	60
<b>Tabla No. 4</b> Años en el Ejercicio de la Profesión	61
<b>Tabla No. 5</b> Ejercicio en Materia de Tierras	62
<b>Tabla No. 6</b> Conflictos que se pueden identificar e el municipio de Sosua, luego de la en	63
deslinde de Constancia Anotada en n vigencia de la Ley 108-05	
<b>Tabla No. 7</b> Requisitos para realizar el deslinde cuando se tiene una constancia anotada	64
<b>Tabla No. 8</b> Cuál es el Tribunal competente para conocer el proceso	65
<b>Tabla No. 9</b> Procedimiento a seguir en el Tribunal de Jurisdiccion Original, con Constancia Anotada	66
<b>Tabla No. 10</b> Efectos que produce el deslinde	67
<b>Tabla No. 11</b> Participación en los Procesos de Desl	68
<b>Tabla No. 12</b> Dificultad que causó más reenvío	69
<b>Tabla No. 13</b> Dificultades presentadas, ¿Cuál causó más reenvíos?	70
<b>Tabla No. 14</b> Casos conocidos por el Tribunal	71

<b>Tabla No. 15</b> Porcentaje de Apelación en los casos del 2011-2012	72
<b>Tabla No. 16</b> En cuantas audiencias se conoció el Deslinde	73
<b>Tabla No. 17</b> Cuantos procesos no fueron apelados por los Colindantes	74
<b>Tabla No. 18</b> Ley y Reglamento que sustenta legalmente este procedimiento	75
<b>Tabla No. 19</b> Cuáles son las Omisiones cometidas en la fase tecnica del proceso de Deslinde	76
<b>Tabla No. 20</b> Situaciones que con más frecuencia se presentan	77
<b>Tabla No. 21</b> Ha tenido usted algún tipo de problema con su derecho de propiedad al no poder deslindar	78
<b>Tabla No. 22</b> Ha sometido usted su propiedad a un proceso de deslinde al Tribunal de Jurisdicción original de Puerto Plata en los últimos dos años	79
<b>Tabla No. 23</b> Situacion que genera estar en indivisión	80
<b>Tabla No. 24</b> Razones para mantener su parcela sin deslindar	81
<b>Tabla No. 25</b> Como le afecta el estado de indivisión	82
<b>Tabla No. 26</b> Que valor le da usted deslindar a su propiedad	83
<b>Tabla No. 27</b> Si usted tuviera la oportunidad de deslindar su propiedad, lo haria	84
<b>Tabla No. 28</b> Puede presentarse algún tipo de inconveniente en la parcela	85
<b>Tabla No. 29</b> Cuenta usted con alguna solucion para individualizar su porcion	86

<b>Tabla No. 30</b> Conoce el proceso de deslinde	87
<b>Tabla No. 31</b> Participación en los Procesos de Deslinde	88
<b>Tabla No. 32</b> El procedimiento de deslinde es para usted	89

## LISTA DE GRÁFICOS

	Pág.
<b>Gráfico No. 1</b> Sexo de los Encuestados	58
<b>Gráfico No.2</b> Edades de los encuestados	59
<b>Gráfico No. 3</b> Nivel Académico Alcanzado	60
<b>Gráfico No. 4</b> Años en el Ejercicio de la Profesión	61
<b>Gráfico No. 5</b> Ejercicio en Materia de Tierras	62
<b>Gráfico No. 6</b> Conflictos que se pueden identificar en el municipio de Sosua, luego de la entrada en vigencia de la Ley 108-05	63
<b>Gráfico No. 7</b> Requisitos para realizar el deslinde cuando se tiene una constancia anotada	64
<b>Gráfico No. 8</b> Cuál es el Tribunal competente para conocer el proceso	65
<b>Gráfico No. 9</b> Procedimiento a seguir en el Tribunal de Jurisdicción Original, con Constancia Anotada	66
<b>Gráfico No. 10</b> Efectos que produce el deslinde	67
<b>Gráfico No. 11</b> Participación en los Procesos de Deslinde	68
<b>Gráfico No. 12</b> Dificultad que causó más reenvío	69
<b>Gráfico No. 13</b> Dificultades presentadas, ¿Cuál causó más reenvíos?	70
<b>Gráfico No. 14</b> Casos conocidos por el Tribunal	71

<b>Gráfico No. 15</b> Porcentaje de Apelación en los casos del 2011-2012	72
<b>Gráfico No. 16</b> En cuantas audiencias se conoció el Deslinde	73
<b>Gráfico No. 17</b> Cuantos procesos no fueron apelados por los Colindantes	74
<b>Gráfico No. 18</b> Ley y Reglamento que sustenta legalmente este procedimiento	75
<b>Gráfico No. 19</b> Cuáles son las Omisiones cometidas en la fase tecnica del proceso de Deslinde	76
<b>Gráfico No. 20</b> Situaciones que con más frecuencia se presentan	77
<b>Gráfico No. 21</b> Ha tenido usted algún tipo de problema con su derecho de propiedad al no poder deslindar	78
<b>Gráfico No. 22</b> Ha sometido usted su propiedad a un proceso de deslinde al Tribunal de Jurisdicción original de Puerto Plata en los últimos dos años	79
<b>Gráfico No. 23</b> Situacion que genera estar en indivisión	80
<b>Gráfico No. 24</b> Razones para mantener su parcela sin deslindar	81
<b>Gráfico No. 25</b> Como le afecta el estado de indivisión	82
<b>Gráfico No. 26</b> Que valor le da usted deslindar a su propiedad	83
<b>Gráfico No. 27</b> Si usted tuviera la oportunidad de deslindar su propiedad, lo haria	84
<b>Gráfico No. 28</b> Puede presentarse algún tipo de inconveniente en la parcela	85
<b>Gráfico No. 29</b>	86

Cuenta usted con alguna solución para individualizar su porción

**Gráfico No. 30** 87  
Conoce el proceso de deslinde

**Gráfico No. 31** 88  
Participación en los Procesos de Deslinde

**Gráfico No. 32** 89  
El procedimiento de deslinde es para usted

## COMPENDIO

Esta investigación sobre la situación del deslinde amparado en Constancia Anotada, caso Parcela No. 1 ref 36, d.c. 2 del Municipio de Sosua, Provincia Puerto Plata, a partir de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, durante el período 2011-2012, procura en sus objetivos específicos: Identificar los conflictos del Deslinde amparado en Constancias anotadas que se presentan en el Municipio de Sosúa luego de la entrada en vigencia de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario; determinar los requisitos para el ejercicio del Deslinde amparado en constancia anotada en el Municipio de Sosúa, a partir de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario; especificar el Tribunal competente para conocer el Deslinde amparado en Constancia anotada en el Municipio del Sosúa, a partir de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Además, señalar los plazos del deslinde en constancias anotadas en el Municipio de Sosúa a partir de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; identificar los deslindes amparados en Constancias anotadas que se presentan con más frecuencia en el Municipio de Sosúa; determinar el Procedimiento de Deslinde en Constancia Anotada por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sosúa Provincia de Puerto Plata a partir de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario durante el período 2011-2012 y determinar los efectos del Deslinde amparado en Constancias Anotadas en el Municipio de Sosúa a partir de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.

Importancia de este estudio consiste en función de que su propósito es contribuir con una fuente teórica respecto del deslinde en constancia anotada, con el debido proceso que despeje las dudas, ambigüedades y complejidad resultantes de la dualidad de la competencia que impera en el derecho inmobiliario dominicano con la ley, en procura de implementar un procedimiento que garantice el deslinde para reducir y eliminar el derecho amparado en

constancias, y las impugnaciones irregulares a favor y representación de la justicia.

Esta investigación se desarrolla en la provincia de Puerto Plata, que se encuentra en la Región Norte, con una superficie de 1,856.90 kilómetros cuadrados. Fue creada el 4 de junio 1867, como Distrito Marítimo, aunque ya la constitución de 1865 elevó a Puerto Plata a Distrito Marítimo. La Constitución de 1907 -efectiva en 1908- la convierte en Provincia. Su nombre es el de la capital provincial. Está limitada al norte y al oeste por Océano Atlántico, al este por la provincia Espaillat, al sur por las provincias Santiago, Valverde y Monte Cristi.

Sosúa esta situada a 27 Km al oeste de Puerto Plata, Provincia del mismo nombre, y a 8 Km del Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón, al sur: dividida territorialmente con el Municipio de Montellano, y al este: con el Municipio de Gaspar Hernández, Moca; Al Norte: con el Océano Atlántico.

Según Ciprián, R. (2009) "El Deslinde es la operación técnica inmobiliaria que permite individualizar los derechos de un propietario con relación a los demás copropietarios de un mismo solar o parcela" (p. 747). Está contemplado especialmente en el párrafo I del artículo 130 de la Ley de Registro Inmobiliario y los artículos que van del 157 al 164 del Reglamento General de Mensura Catastrales.

El Deslinde contrario a los demás levantamientos parcelarios, siempre es contradictorio, conforme al señalado artículo 130 de la Ley de Registro Inmobiliario. Por tanto, no se puede realizar el deslinde sin el apoderamiento del Juez de Jurisdicción Original Territorialmente competente. Con el Deslinde se ubica, se separa y se particulariza la cantidad de terreno que corresponde a un copropietario respecto a los demás que tienen derechos registrados en esos mismos terrenos.

De acuerdo con el mencionado artículo 157 del Reglamento General de Mensura Catastrales el "Deslinde es el acto de levantamiento realizado para constituir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado y

sustentado en una Constancia Anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria”(p.31).

El Deslinde permite que se expida un Certificado de Título independiente para la porción de terrenos que ha sido sometida a esa operación técnica, con lo que nace a la luz jurídica un nuevo inmueble. Estará denominado con las designaciones catastrales correspondiente.

Puede acudir al deslinde toda persona física o moral, que quiera individualizar su porción de terreno que está amparada en una constancia anotada, se admite también con esta figura jurídicas las operaciones simultáneas, o sea, regularización parcelaria con condominio, de hecho esta Resolución surgió más que todo para esta operación simultánea, para resolver un problema de tiempo.

Según lo establecido en el Artículo 163 del Reglamento de Mensuras Catastrales:“Los deslindes se documentan de conformidad con lo dispuesto en el Título anterior del presente Reglamento con las siguientes especificaciones y agregados: Acta de hitos y mensura, carta de conformidad de los solicitantes, plano general, informe técnico, en el que se justifica la ubicación y la determinación de los límites, coordenadas de cada parcela deslindada y plano individual por parcela.

De acuerdo a la resolución No. 517-2007, del 22 de marzo de 2007, en su Artículo 2. Expresa: Constancia Anotada es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela.

De acuerdo al Reglamento de mensuras Catastrales de la Ley 108-05, Sobre Registro Inmobiliario, la cual en su artículo 157, Párrafos 1 y 2, expresa lo siguiente: “Deslinde es el acto de levantamiento realizado para constituir el estado parcelario de una parte determinada de un terreno registrado y

sustentado en una Constancia Anotada, a fin de que su titular pueda separar su propiedad del resto de la parcela originaria.

Según el Álvarez S, (2002) expresa: “Así pues el Artículo 216 de la Ley de Registro de Tierras expresa “Cualquier adjudicatario de derechos determinados sobre un inmueble registrado en comunidad podrá solicitar del Tribunal Superior de Tierras el deslinde de la porción que le corresponde, en cuyo caso dicho Tribunal, después de recibir los planos aprobados por la Dirección General de Mensuras Catastrales, ordenará la expedición de nuevos Certificados de Título para las parcelas que resulten de ese deslinde”( p. 443).

La Resolución No. 355-2009, Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, del 5 de Marzo del año 2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia, Sobre el Reglamento para la Regularización parcelaria y el Deslinde, en su Artículo 5, Expresa lo siguiente: “La regularización parcelaria es el acto de levantamiento parcelario por medio del cual la totalidad de los titulares de Constancias Anotadas de común acuerdo, ubican, determinan e individualizan una o varias de sus porciones de parcelas por la vía administrativa. El trabajo técnico debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido para las modificaciones parcelarias, para luego ser remitido al Registro de Títulos correspondiente.

Según Monción, S. (2011) “el deslinde al igual que la regularización parcelaria logra el mismo resultado, y tiene la misma finalidad, que consiste en individualizar una porción de terreno para convertirla en una parcela” (p.516). En realidad la regularización parcelaria es un deslinde. Tan pronto como el deslinde se torna litigioso se convierte en una verdadera Litis, aplicándosele los principios y las reglas procesales propias de la Litis sobre derechos registrados.

Según Ciprián, R. (2009) “Cuando la subdivisión o la refundición o al urbanización parcelaria se resuelve por la vía judicial o litigiosa se presume, en

principio, que existe contestación entre partes, alguien se opone o impugna la operación técnica inmobiliaria a realizar”(p.756).

La Finalidad del Deslinde es realizar de manera completa y en un único acto, no pudiendo guardar resto sin deslindar, no se registran restos de superficies restantes de una constancia anotada en un proceso de Deslinde, el cual constituye, el derecho amparado en un Certificado de título, Ley 108-05, Resolución No. 1738-2007, de fecha 01 de febrero del año 2007.

Ciprián, R. (2009) “Acabar con el estado de indivisión, entre los propietarios o Co-propietarios, o sea que el deslinde consigue de manera parcial, esto es que el deslinde individualiza una sola porción de terreno que antes estaba adjudicada o registrada en comunidad”.(p. 751)

En el aspecto metodológico, esta investigación se corresponde con un diseño no experimental, ya que lo que hace es observar los fenómenos que inciden tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos.

Esta investigación tiene un enfoque cuantitativo ya que en el mismo se emplean la recolección y el análisis de sus datos, aplicando instrumentos en el mismo lugar de los hechos, contestando las preguntas de investigación para dar respuesta a los objetivos, variables e indicadores, utilizando los cuadros y gráficas para utilizar la información en términos cuantificables o numéricos.

Esta investigación es No experimental ya que no llega al plano de la comprobación los supuestos enunciados en la misma, es decir no pretende hacer experimentos para probar sus objetivos. En este caso, no se harán experimentos, sino que se analiza la problemática planteada, para llegar al final de la investigación a una conclusión.

Esta investigación es de carácter mixto por ser documental y de campo; documental, porque recoge informaciones de libros, revista, periódicos, folletos, internet, etc. En la parte de campo se recogen informaciones de los hechos, las

opiniones de los abogados y el Juez a través de cuestionarios aplicados a la Muestra seleccionada.

En esta investigación los métodos utilizados fueron el deductivo y el método analítico, esto así, porque se partió de teorías y datos generales aceptadas como válidos, por parte en estudio, analizando el procedimiento del deslinde en Constancias Anotadas por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Municipio de Sosúa Provincia de Puerto Plata, para llegar a datos particulares o específicos.

El método analítico permitió la extracción de la informaciones por parte del todo los sujetos informantes a través del instrumento aplicado a los abogados y al Juez, con el propósito de analizar el procedimiento del deslinde en Constancias anotadas, obteniendo los resultados de cada una de las interrogantes y llegando a las conclusiones y recomendaciones pertinentes.

Se realizó a través de técnicas basadas en las encuestas aplicando como instrumentos el cuestionario, con preguntas cerradas permitiendo analizar el procedimiento del deslinde en Constancias Anotadas, por ante el Tribunal de Jurisdicción original del Municipio de Sosúa Provincia de Puerto Plata, a partir de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario durante el período 2011-2012, para la elaboración de los instrumentos de investigación se tomaron en cuenta los objetivos de la investigación, variables e indicadores.

El Universo es el conjunto de todos los elementos que forman parte del estudio. En este caso Los abogados, las personas con carta constancia, el juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, la Registradora de títulos y el Director de mensura.

De acuerdo a la certificación expedida por el Colegio de Abogados de la seccional de Puerto Plata, existe un total de 1,090 Abogados, por la que esta fue la población considerada y forma parte de la población el Juez del Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, y según la Registradora de Títulos de Puerto Plata en la Parcela No.1 Ref 36 el en D. C. 2 de Sosúa, Provincia Puerto

Plata, en el período 2011-2012 fueron emitidas 107 Cartas Constancia a los propietarios.

Para analizar los datos se procedió a interpretarlos en forma porcentual tomando como referencia los valores más relevantes positivos y negativos de los resultados, se hace una valoración e interpretación basada en un juicio crítico destacando y comparando los resultados y por último se hace una sustentación legal haciendo mención de los artículos donde se encuentran en el Código Civil Dominicano y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, sin dejar de lado la opinión personal de Investigador.

Finalmente se llegó a las siguientes conclusiones: Los abogados entrevistados expresaron que de acuerdo a los propietarios el 61% considero que genera dificultad para vender, el 25% dice que le crea inconveniente con los colindantes y el 14% dice no tener acceso a crédito.

Por su parte la Magistrada Juez del Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata a la variable señala inseguridad jurídica y los conflictos que se puedan derivar. Se observa que un deslinde se torne litigioso precisamente porque uno o más colindantes se opongan por cualquier clase de diferencia entre estos o de una persona con interés jurídico que le da calidad para pedir el respeto de sus derechos por su razón se está de acuerdo con lo planteado por la Magistrada.

De acuerdo a la opinión de los abogados el 50% manifestaron que los requisitos para realizar un deslinde son: a) poseer carta constancia, b) ocupar los terrenos, c) tener un derecho registrado, d) un acto de venta; el 22% de los abogados encuestados contestó poseer cartas constancia, y un 17% tener un derecho registrado, un 6% tener los terrenos registrados.

En otro aspecto los titulares de derechos en la Parcela No. 1 Ref. 36 del D.C No. 2 de Sosúa, el 42% dice no saber nada sobre el proceso de deslinde el 30% dice conocer algo, y el 14% dice mucho mientras que el 12% dice poco.

De acuerdo al 91% de los abogados encuestados estos manifiestan conocer la competencia del tribunal a la hora de apoderarlo sobre un procedimiento del deslinde amparado en cartas constancia anotada, mientras que el 81% de los propietarios encuestados no ha sometido su porción a deslindar antes el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, el 19% dice que si ha sometido su propiedad a un proceso de deslinde. En el cuestionario aplicado a los abogados el 91% de los abogados encuestados expresó que el plazo para el procedimiento que se debe seguir es el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, mientras que en el cuestionario aplicado a los propietarios el 45% dijeron el desinterés y desconocimiento de la ley 108-05 sobre registro inmobiliario.

Entre las recomendaciones hechas están: a los jueces de Jurisdicción Original en su rol activo el uso de medios adecuados de comunicación, tanto radial, escrita o de cualquier índole para comunicar los autos de Fijación de audiencia que dan inicio a la fase judicial, haciendo publicar los mismos por lo menos en dos ocasiones, con un intervalo de tiempo de 5 días por lo menos, de manera total que los colindantes y cualquier otra persona interesada este completamente enterada del proceso de deslinde que se esté ejecutando.

A la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, organizar cursos talleres de entrenamiento de manera tal que se puedan instruir a los Agrimensores para que conozcan el contenido o en los Reglamentos de Mensuras Catastrales y evitar error que se susciten, en lo relativo a las notificaciones y publicidad de los trabajos previa ejecución del deslinde. Al Abogado del Estado, jugar un rol más activo en el ejercicio de sus Funciones a través de la asignación de uno de sus adjuntos para que lo represente en los procesos de Deslinde, cuando haya un interés del estado, haya que en otro proceso lo hace obligatorio cuando es de orden público y a los colindantes en los procesos de deslinde, gestionar constatar los servicios de profesionales especializados en la materia inmobiliaria que se detente en los procesos de deslinde.

## CONCLUSIONES

Al llegar al final de esta investigación y luego de proceder al análisis de los datos y su interpretación, se concluye primero con el objetivo general y luego con cada uno de los objetivos específicos.

Sobre el Objetivo No. I: **Identificar los conflictos del deslinde amparado en constancia anotada que se presentan en el Municipio de Sosúa, luego de la entrada en vigencia de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario.**

Los abogados entrevistados expresaron que de acuerdo a los propietarios el 61% considero que genera dificultad para vender, el 25% dice que le crea inconveniente con los colindantes y el 14% dice no tener acceso a crédito. Es evidente que al analizar las diferentes situaciones que pudieran generarse en una operación de deslinde en constancia anotada, los abogados sometidos al cuestionario objeto de la investigación, todos en mayor o menor grado han expresado eventualidades ante expresada pudieran presentarse opinión que pone de manifiesto, además su gran conocimiento.

Por su parte la Magistrada Juez del Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata a la variable señala inseguridad jurídica y los conflictos que se puedan derivar. Se observa que un deslinde se torne litigioso precisamente porque uno o más colindantes se opongan por cualquier clase de diferencia entre estos o de una persona con interés jurídico que le da calidad para pedir el respeto de sus derechos por su razón se esta de acuerdo con lo planteado por la Magistrada.

En lo referente al objetivo No. II: **Determinar los requisitos para el ejercicio del Deslinde amparado en constancia anotada en el Municipio de Sosúa, a partir de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario.**

De acuerdo a la opinión de los abogados el 50% manifestaron que los requisitos para realizar un deslinde son: a) poseer carta constancia, b) ocupar los terrenos, c) tener un derecho registrado, d) un acto de venta; el 22% de los abogados encuestados contestó poseer cartas constancia, y un 17% tener un derecho registrado, un 6% tener los terrenos registrados.

En otro aspecto los titulares de derechos en la Parcela No. 1 Ref. 36 del D.C No. 2 de Sosúa, el 42% dice no saber nada sobre el proceso de deslinde el 30% dice conocer algo, y el 14% dice mucho mientras que el 12% dice poco.

Notoriamente se observa que tanto la opinión de los abogados como los titulares mismos existen varias razones para que no puedan los ya referidos dueños deslindar su propiedad, siendo la de mayor porcentaje según los abogados encuestados de la Provincia de Puerto Plata, en el caso de la Según los abogados encuestados de la Provincia de Puerto Plata, en el caso de la Parcela

No. 1 Ref 36 del D.C No. 2 del Municipio de Sosúa 50% manifestaron que los requisitos para realizar un deslinde son: a) poseer carta constancia, b) ocupar los terrenos, c) tener un derecho registrado, d) un acto de venta; el 22% de los abogados encuestados contestó poseer cartas constancia, y un 17% tener un derecho registrado, un 6% tener los terrenos.

Que para mantenerse en estado indiviso agregaron también que las dificultades legales también son razones que inciden, así también como la falta de información, que tienen los propietarios de la Parcela No. 1 Ref 36 del D.C No. 2 del Municipio de Sosúa.

En ese mismo orden se puede ubicar el criterio personal de los sustentantes, sobre todo porque cuando se estudia la ley 108-05 de registro inmobiliario y sus reglamentos se observa una prohibición a la expedición de nuevas cartas constancias y otras resoluciones y reglamentos en vista del poder que otorga el Artículo 122 a la Suprema Corte de Justicia, que ha establecido la postergación de la expedición de Cartas Constancias por los Registradores de Títulos.

Con relación al objetivo No. III: **Especificar el Tribunal competente para conocer el Deslinde amparado en Constancia anotada en el Municipio del Sosúa, a partir de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.**

El Tribunal competente para conocer el deslinde en constancia anotada en el Municipio de Sosúa a partir de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se pudo observar que el 91% de los abogados encuestados determino que el tribunal competente para conocer del deslinde en constancia anotada es el Tribunal de Jurisdicción Original, mientras que el 1% contesto el Tribunal de Tierras, el cual es el Tribunal que la ley le da competencia para conocer de las situaciones jurídicas que se puedan presentar en derecho registrados amparado en constancia anotada, dicha competencia se encuentra en el Artículo 31 de la ley 108-05 sobre registro inmobiliario.

Según tabla No. 2, del cuestionario aplicado a los propietarios de la parcela 1-Ref-36 del D.C. 2 del Municipio de Sosúa, el 81% de los encuestados dice no haber sometido su propiedad a un proceso de deslinde en los dos últimos años, mientras que el 19% dice que si ha sometido su propiedad a un proceso de deslinde.

De acuerdo al 91% de los abogados encuestados estos manifiestan conocer la competencia del tribunal a la hora de apoderarlo sobre un procedimiento del deslinde amparado en cartas constancia anotada, mientras que el 81% de los propietarios encuestados no ha sometido su porción a deslindar antes el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, el 19% dice que si ha sometido su propiedad a un proceso de deslinde.

Que la situaciones expresadas por los abogados y los titulares de derecho de la Parcela No. 1 ref. 36 del D.C No. 2 de Sosúa, no muestran ningún interés en deslindar su derecho amparado en cartas constancia anotada por el desconocimiento de las atribuciones y competencia del tribunal que confiere la ley 108-05 y sus reglamentos, manteniéndose en un estado de indivisión de sus derechos.

En cuanto al objetivo No. IV: **En lo referente a señalar los plazos del deslinde en constancias anotadas en el Municipio de Sosúa a partir de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario.**

Según el 91% de los abogados encuestados expresó que el plazo para el procedimiento del deslinde que se debe seguir es el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en un deslinde en constancia anotada en virtud de la ley 108-05, y un 8% contestó ningún plazo, y el 1% respondió que es de derecho común. Lo que demuestra que los abogados encuestados dominaron la materia pues la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y su reglamento dispone que es 60 días, más una prórroga de 30 días, que son 90 en total.

Según tabla No. 4, del cuestionario aplicado a los propietarios de la parcela 1-Ref-36 del D.C. 2 del Municipio de Sosúa, las razones para mantener su parcela sin deslindar, los propietarios dijeron: un 45% dice, un 22% afirma que el desacuerdo entre colindantes, el 19% dice que un impedimento legal, mientras que solo el 14% de los encuestados dice que falta de recursos económicos.

En el cuestionario aplicado a los abogados el 91% de los abogados encuestados expresó que el plazo para el procedimiento que se debe seguir es el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, mientras que en el cuestionario aplicado a los propietarios el 45% dijeron el desinterés y desconocimiento de la ley 108-05 sobre registro inmobiliario.

En cuanto al Objetivo V: **Identificar los deslindes amparados en Constancias anotadas que se presentan con más frecuencia en el Municipio de Sosúa.**

Según el 45% de los abogados encuestados manifestó que el Juez al revisar el expediente que se le remite de la Dirección General de Mensura, en los casos de deslinde de conformidad con su experiencia, ¿cuáles entiende usted que es la situación de tipo procesal que con más frecuencia se presenta en el proceso de deslinde? expresaron que la falta de notificación a los colindantes de la audiencia, y el 28% de los encuestados manifestó que la falta de notificación en el informe técnico del agrimensor con relación a los colindantes, un 14% manifestó ausencia de prueba de inspección por la Dirección General de Mensura Catastral, y un 11% de los abogados encuestados manifestó que todas las anteriores. Pregunta no. 22 del cuestionario aplicado a los abogados.

En este mismo orden los propietarios expresaron según el cuestionario aplicado a los propietarios de la parcela 1-Ref-36 del D.C. 2 del Municipio de Sosúa, el 53% entiende que sin deslindar el terreno tiene menos valor, mientras que el 25% entiende que deslindado vale más, y el 22% dice que tiene igual valor.

A que como se observa los abogados al ser encuestados los expedientes son revisados por el Juez que se le remite de la Dirección General de Mensura, mientras que el 53% de los propietarios dice que su terreno tiene menos valor.

En conclusión, El Deslinde amparado en constancia anotada que más se presenta en la parcela No. 1 Ref. 36, del D.C. No. 2 del Municipio de Sosúa, lo es sin dudas el Deslinde Litigioso y contradictorio, ya que de todos los Deslindes conocidos por dicho Tribunal, en total 18, todos fueron Litigiosos y contradictorios, y de estos casos presentados en el periodo 2011-2012, 7 han sido fallados con Sentencia Autoridad de la Cosa Juzgada, y 11 se encuentran pendientes de fallo, todo esto corroborado por la Certificación expedida por la Registradora de Títulos de Puerto Plata.

**En cuanto al Objetivo VI: El Procedimiento de Deslinde en Constancia Anotada por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Sosúa Provincia de Puerto Plata a partir de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario durante el período 2011-2012.**

Según el 9% de los abogados encuestados expresaron que el procedimiento de deslinde a seguir en el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, en un deslinde en constancia en virtud de la ley 108-05, es el derecho inmobiliario sobre registro de derechos reales, el 8% de los abogados encuestados dijo no saber, y el 1% de los abogados encuestados dijo derecho común. Que de acuerdo a las disposiciones de la ley 108-05 y sus reglamentos el deslinde es un procedimiento de derecho inmobiliario, lo que demuestra el conocimiento en la provincia de Puerto Plata.

Según el cuestionario no. 1 aplicado a los propietarios de la parcela 1-ref-36 del D.C 2 del municipio de Sosúa, el 42% de los encuestados dice que es un procedimiento opcional, el 36% entiende que es un procedimiento necesario, mientras que el 22% piensa que es importante, en cuanto a si es obligatorio y es otra causa.

El deslinde es un procedimiento oficial realizado por un agrimensor autorizado y bajo la supervisión de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. De esta forma se individualiza su propiedad respecto a otros inmuebles que la rodean, asignándole una designación catastral propia y un certificado de título único. Antes del deslinde su inmueble es oficialmente una porción de terreno de una parcela mayor, propiedad de varias personas, todas con la misma designación catastral.

La Jurisdicción Inmobiliaria competente es el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, quien reconoce y registra la existencia de terrenos deslindado y no permiten por ende transferencia de porciones no individualizadas; el propósito de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus resoluciones es precisamente alcanzar los niveles de satisfacción y seguridad de la Jurisdicción, al no permitir la transferencia de los derechos de propiedad sobre los terrenos no deslindado, el procedimiento de deslinde es el mismo que se aplica al saneamiento. Si hay conflictos entre colindantes se hace litigioso y sigue el procedimiento de litis sobre terreno registrados.

En el procedimiento técnico para la realización del deslinde los agrimensores bajo el mandato de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, encargado de realizar un deslinde deberán utilizar un sistema de posición global o GPS, para la determinación y ubicación exacta del inmueble, en adición este procedimiento hace obligatoria una etapa judicial por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, mediante la representación de un abogado el procedimiento se hace contradictorio en relación a los demás co- propietarios dentro de la parcela y terceros interesados, este procedimiento se divide en tres etapas.

A simple vista el deslinde a que se refiere este texto parece una cuestión muy sencilla y rápida, pero no es así. En primer término tratándose de un trabajo de mensura es indispensable que el mismo se contrae con un agrimensor y que se cumplan con todos los requisitos exigidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales para la ejecución de esos trabajos, obteniendo la correspondiente orden del Tribunal Superior de Tierras, y notificándoles a las partes interesadas dentro de los plazos legales, correspondientes, la fecha en que esos trabajos, el expediente debe ser remitido, o depositado, para fines de revisión, en la Dirección General de Mensuras Catastrales y luego que esta oficina los haya aprobado deberá remitir los planos al Tribunal de Tierras para fines de aprobación, tal como lo prevé el Artículo 216 de la Ley de Registro de Tierras.

Ahora bien, si todos los interesados están de acuerdo con los trabajos realizados y el Tribunal Superior de Tierras estima que no hay ninguna posibilidad de discusión, puede aprobarlos por Resolución administrativa, disponiendo la cancelación del Certificado de Título del Inmueble subdividido y la expedición de los nuevos Certificados por las Parcelas o Solares resultantes de estos Trabajos.

En Conclusión, el Procedimiento a seguir cuando se posee una Constancia Anotada por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, o por ante cualquier otra Jurisdicción de tierras, es un procedimiento de Derecho Inmobiliario y de acuerdo con la Ley 108-05 de Derecho Inmobiliario para individualizar y garantizar su Derecho de los demás co-propietarios y terceros

**En cuanto al Objetivo VII: Los efectos del Deslinde amparado en Constancias Anotadas en el Municipio de Sosúa a partir de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos.**

Según los abogados encuestados el 57% manifestó que el efecto que produce el deslinde del derecho amparado en constancia anotada en el Municipio de Sosúa, a partir de la entrada en vigencia de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario fueron: a) garantizar los derechos reales contra terceros, b) los derechos son oponible a todo el mundo, c) tienen la garantía del estado. El 22% de los abogados encuestados manifestó garantizar los derechos contra tercero. El 19% de los abogados encuestados dijo los derechos son oponibles a todo el mundo.

Según, el cuestionario aplicado a los propietarios de la parcela 1-Ref-36 del D.C. 2 del Municipio de Sosúa, el 44% de los encuestados dice que trae perjuicios, el 34% dice que le es indiferente, mientras que el 22% dice que trae beneficios.

De acuerdo a los abogados encuestados se demuestra de lo expresado por estos la seguridad jurídica, que genera el deslinde amparado en constancia anotada, deslindado conforme lo dispone la ley 108-05 sobre registro inmobiliario y sus reglamentos, mientras que los propietarios manifiestan desconocen los beneficios que generan su derechos deslindados en constancia anotadas.

Al analizar la situación del deslinde amparado en constancia anotada, en el caso parcela No. 1 ref. 36 D.C 2 del Municipio de Sosúa, Provincia de Puerto Plata, a partir de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, durante el período 2011-2012, los sustentantes sostienen el criterio de que el procedimiento del deslinde garantiza el derecho amparado en constancia anotada con una sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada debidamente registrada, como un derecho convalidante, constitutivo y con fuerza ejecutoria con un inmueble independiente de los demás co propietarios y contra todo el mundo.

Al Indagar sobre las consecuencias de las implicaciones que se presentaron en el proceso de deslinde, el 28% dijo que era la devolución del expediente a la fase técnica, un 25% dijo que el reenvío de la audiencia del deslinde, 14% dijo que la suspensión del Deslinde, el 9% dijo que la cancelación de las audiencias para conocer el deslinde el 9%, un 8% dijo que son otras causas, el 5% ninguna de las anteriores, el 2% entiende que la cancelación del proceso de Deslinde.

Un alto porcentaje, de los propietarios encuestados, es decir el 81% opinó que no ha sometido su propiedad a un proceso de Deslinde al Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata en los dos últimos años 2011-2012.

El magistrado entrevistado manifestó que las consecuencias son complejas por la lucha de intereses de los colindantes y propietarios, luchas que se generan por el valor de los Terrenos, crea muchos conflictos entre los colindantes, ya que es un polo turístico y situaciones de inseguridad jurídica entre los co-propietarios.

La Registradora de Títulos de Puerto Plata entrevistada, manifestó que en el periodo 2011-2012, se expidieron 107 cartas constancias de las cuales 89 no se han deslindado, 18 han solicitado el Deslinde, de los cuales 7 han sido registrados con sentencia con autoridad de la cosa Juzgada, y hasta en estado de fallo, manifestó que inciden muchos factores, legales y económicos y el derecho general de mensuras, los entrevistados expresaron que han sido sometidos 18 deslindes ante el tribunal de tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

Por lo que si se hiciera un análisis considerando que el tiempo es la esencia se terminaría diciendo que todas coinciden en que la principal consecuencia son los daños económicos causados a los interesados al no deslindarse su derecho, muy especialmente por la importancia que tiene el certificado de título amparado en un acto único producto del deslinde.

Finalmente al concluir en base al Objetivo General de la presente investigación (Analizar el Deslinde amparado en constancia anotada, caso Parcela No. 1 Ref. 36, D.C. No. 2 del Municipio de Sosúa, Provincia Puerto Plata, a partir de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, durante el periodo 2011-2012), se determinó que las más relevantes fueron la devolución del expediente a la fase técnica, reenvío de las audiencias de Deslinde y Suspensión del Proceso de Deslinde, la Falta de notificación de los colindantes a las audiencias, la Falta de conocimiento de propietarios acerca de los requerimientos de la nueva normativa vigente Ley 108-05.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alba, M. y Núñez, G. (2008) Los efectos jurídicos que produce la eliminación de las Constancias Anotadas en el Certificado de Títulos en el Municipio de Mao, Provincia Valverde, 2007-2008. Universidad Abierta para Adultos, UAPA. Santiago. República Dominicana.

Alburquerque, R. (1961), Historia del deslinde en República Dominicana, [www.google.com.do](http://www.google.com.do), fecha de acceso: 26 de febrero del 2013.

Álvarez, A. (1986) *Estudio de la ley de Registro de Tierras*, Editora Tiempo, S.A., Santo Domingo, República Dominicana.

Bonilla Artiles (1974) Historia del deslinde en Republica Dominicana, [www.google.com.do](http://www.google.com.do), fecha de acceso: 26 de febrero del 2013.

Canela, N. y Lagares, C. (2009) Validez de las Constancias Anotadas emitidas en la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, período enero-diciembre 2009. UCATECI. La Vega.

Ciprián R. (2003) *Tratado de Derecho Inmobiliario*, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.

Clauner (1973) Historia del deslinde en República Dominicana, [www.google.com.do](http://www.google.com.do), fecha de acceso: 26 de febrero del 2013.

Código Civil de la Republica Dominicana (2011). Editora Dalis, Moca, República Dominicana.

Goldstein M, (2010), Consultor Magno Diccionario Jurídico. Colombia: Impresora Colombia.

González, C. (2010) Recopilación Jurisprudencial Integrada, Santo Domingo, impresora Mario Abreu.

González, M. (2008) Nueva jurisdicción inmobiliaria en cuestionamiento. Diario Clave Digital. Disponible en [www.mediatico.com/prensa/goto](http://www.mediatico.com/prensa/goto).

Fisher y Navarro (1999) Hernández C. (1997) Metodología de la investigación, [www.google.com.do](http://www.google.com.do), fecha de acceso: 26 de febrero del 2013.

Jorge Blanco, S. (1997 p.280) Introducción al derecho, Santo Domingo, Republica Dominicana, Editora Corripio.

Ley No. 821 de Organización Judicial Dominicana (2000) República Dominicana 1927 y sus modificaciones, Santo Domingo, Distrito Nacional, republica Dominicana.

Monción, S. (2010) *La Litis, Los incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencia*. Santo Domingo, República Dominicana: Omnimedia, S.A. Impresos Comerciales.

Monción, S. (2011) *Derecho Procesal Inmobiliario*, Segunda Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S. A.

Paulino, R. (2008) *Deslinde de propiedad. Artículos inmobiliarios*. Publicación digital. [carruselinmobiliario.blogspot.com](http://carruselinmobiliario.blogspot.com).

Ramírez, G. y Almánzar, L. (2009) *Consecuencias jurídicas de las Constancias Anotadas en el Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Jarabacoa con la aplicación de la Ley 108-05, período 2007-2009*. UAPA. Santiago. República Dominicana.

Reglamento 355-2009 (2009) [www.Suprema.gov.do](http://www.Suprema.gov.do)., fecha de acceso: 26 de febrero del 2013.

Reglamento General de Mensura Catastrales [www.Suprema.gov.do](http://www.Suprema.gov.do)., fecha de acceso: 26 de febrero del 2013.

República Dominicana. (1978) Ley 834 y 845 del 15 de Julio de 1978, Gaceta Oficial, Número 9478, del 12 de Agosto del año 1978.

República Dominicana. (2007) Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de Tierras, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Tiempo.

Resolución No. 517-2007, del 22 de marzo de 2007, [www.Suprema.gov.do](http://www.Suprema.gov.do)., Fecha de acceso: 26 de febrero del 2013.

Ruiz, M. (1952), *Estudio de la propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*, Santo Domingo: Editora del Caribe.

Tribunal Superior de Tierras (2008) (Reglamento de los Tribunales de Tierras y Jurisdicción Originales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Moca, República Dominicana: Editora Dalis.

Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD), (1992) *La extensión del territorio de la República Dominicana*. Instituto Universitario.

## **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)