

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**



ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRIA EN LEGISLACION DE TIERRAS

**EFFECTOS DE LOS DERECHOS INDETERMINADOS EN LOS
DESLINDES DE LA PROVINCIA DE LA VEGA, EN EL PERIODO
ENERO 2012 A DICIEMBRE 2012**

Diseño de Investigación de Campo

Presentado por:

**WANDY ISMAEL GARCIA CONILL 11-1566
CINTHIA MARGARITA ESTRELLA JIMENEZ 11-1568**

**Santiago, República Dominicana
Mayo 3013.**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
TABLA DE CONTENIDO	II
INTRODUCCIÓN.....	IV
COMPENDIO	V
CAPITULO I DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO	1
1.1 Antecedentes del Estudio:	2
1.2 Planteamiento del Problema.....	4
1.3 Objetivos.....	6
1.3.1 Objetivo General:.....	6
1.3.2 Objetivos Específicos:	6
1.4 Justificación	7
1.5 Delimitación	9
1.6 Limitaciones.....	10
CAPÍTULO II MARCO CONTEXTUAL Y TEÓRICO.....	11
2.1 Marco Contextual.....	12
2.1.1 Historia de la Jurisdicción Inmobiliaria.....	12
2.1.2 Contexto Geográfico.....	16
2.1.3 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	17
2.1.4 Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales	18
2.1.5 Misión	19
2.1.6 Visión.....	19
2.1.7 Valores	19
2.1.8 Finalidad	19
2.1.9 Funciones	20
2.1.10 Funciones de la Dirección Regional de Mensura Catastral	21
2.1.11 Sobre la Mensura y los Agrimensores	22
2.2 Marco Teórico.....	23
2.2. El Derecho de Propiedad.....	23

2.2.1. Conceptos.....	23
2.2.2 El Deslinde. Concepto	23
2.2.3 Finalidad Del Deslinde:.....	27
2.2.4 Etapas Del Deslinde:	28
2.2.5 Calificación de la Parcela a los fines de Deslinde:.....	29
2.2.6 La ejecución de un deslinde sobre una parcela compleja:	30
2.2.7 Deslinde Sobre parcelas sencillas:	32
2.2.8 El Procedimiento a los Fines del Deslinde:.....	34
2.2.9 Trabajo de gabinete:	35
2.2.10 Función de la Dirección General de Mensuras Catastrales en el trabajo de deslinde:	36
2.2.11 De las condiciones particulares de publicidad:	36
2.2.12 Competencia del Tribunal de Jurisdicción Original para la aprobación de los trabajos de Deslinde:	40
2.2.13 La carta de conformidad para los fines de aprobación del deslinde por un Juez de Jurisdicción Original:	41
2.2.14 Demanda en nulidad del Deslinde:	43
2.2.15 Conflicto de deslinde sobre deslinde o superposición de planos:.....	44
2.2.16 Tercer adquirente de buena fe y a título oneroso frente a un deslinde irregularmente aprobado por los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria: .	45
2.2.17 Inmueble registrado	46
2.2.18 Indivisión forzosa	52
2.2.19 Diferencia entre una Partición y un Deslinde:.....	53
2.2.20 Diferencia entre la partición Numérica y la partición en Naturaleza:...	54
CAPÍTULO III METODOLOGÍA	55
3.1 Tipo de Estudio y Diseño.....	56
3.2 Métodos, Técnicas e Instrumentos	57
3.3 Población o Universo.....	57
3.4. Procedimiento de Recolección de Datos	58
3.5 Procedimiento de Análisis de Datos	59
CAPÍTULO IV	61

PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	61
4.1 Presentación De Los Resultados.....	62
4.1 Presentación De Los Resultados.....	62
4.1.1 Resultado del Cuestionario (A) aplicado a los Abogados de la Provincia de La Vega:	62
4.1.2 Resultado del Cuestionario (B) Dirigido a los Agrimensores de la Provincia de La Vega.....	77
CAPITULO V	87
DISCUSIÓN DE DATOS	87
VARIABLE NO. 1: Causas.....	88
VARIABLE NO. 2: Efectos socio económicos	88
VARIABLE No. 3: Alternativas.....	89
CONCLUSIONES.....	92
RECOMENDACIONES.....	97
BIBLIOGRAFÍAS	99
APÉNDICES	102
OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES.....	103
CUESTIONARIO A, APLICADO A LOS ABOGADOS	107
CUESTIONARIO B, APLICADO A LOS AGRIMENSORES	110
CERTIFICACIÓN DEL COLEGIO DE ABOGADOS	113
CERTIFICACIÓN DEL COLEGIO DOMINICANO DE INGENIEROS, ARQUITECTOS Y AGRIMENSORES	114

COMPENDIO

La presente investigación titulada Efectos de los Derechos Indeterminados en los Deslindes de la Provincia de La Vega, en el Periodo Enero 2012 a Diciembre 2012, fue sustentada por el Lic. Wandy Ismael Garcia Conill y la Licda. Cinthia Margarita Estrella Jiménez, con el fin de obtener el título de Magíster en Legislación de Tierras, la misma se circunscribe en determinar Determinar los efectos de los derechos indeterminados en los deslindes de la Provincia de La Vega, Los investigadores han abordado como objeto de estudio el presente tema por el carácter innovador del mismo, ya que, la actual legislación, no ha tomado en cuenta esta problemática.

Los objetivos de la investigación fueron derivados directamente de las cuestionantes e inquietudes de querer buscar y aportar soluciones factibles para ddefinir las causas que motivan el rechazo de un gran porcentaje de estos deslindes, además de evaluar los efectos socio-económicos que provocan el rechazo de esos deslindes e identificar posibles alternativas que tienen los agrimensores en los procesos de deslinde con derechos indeterminados, para que le sean aprobados.

Todo lo anterior con el fin de determinar un mecanismo que permita darle solución a los deslindes de derechos indeterminados, así con base en ellos se evaluaron las situaciones que en la investigación fueron encontradas como son: tiempo de ejercicio, nivel académico, dominio de la figura del deslinde, conocimiento de la Ley 108-05, entre otras.

En el marco territorial se trabajó en el municipio de La Vega con un universo representado por ochenta y cinco (85) Agrimensores y dos mil trescientos cuarenta y seis (2,346) Abogados; con una muestra de la población de abogados de noventa y dos y respecto a los agrimensores cuarenta y cinco (45) Agrimensores.

Esta investigación constituye un estudio teórico-documental, para lo cual, se buscaron en las fuentes secundarias. También presenta características del estudio es descriptivo observacional.

Una vez identificados los modelos a seguir, se procedió a realizar una investigación con la muestra seleccionada, para de este modo conocer la realidad sobre la problemática planteada. Para la tabulación de los datos obtenidos se utilizaron escalas porcentuales para comprobar la confiabilidad de la información, utilizando los cuestionarios y encuestas; en cuanto a la parte teórica fue documentado de fuentes secundarias de información como lo son: libros de diferentes autores, revistas, documentales, entre otros.

Finalmente se presentaron la discusión de los datos y su relación con la problemática planteada seguido por las conclusiones que se alcanzaron una vez finalizado el trabajo de investigación.

CONCLUSIONES

Luego del análisis de los resultados de la investigación realizada, y para dar respuesta a las cuestionantes que dieron origen a este estudio basado en las respuestas obtenidas respecto a los objetivos planteados; se ha podido llegar a las siguientes conclusiones:

Objetivo General: Determinar los efectos de los derechos indeterminados en los deslindes de la Provincia de La Vega, en el período Enero 2012 – Diciembre 2012.

Al analizar los diferentes cuestionarios realizados, se pudo constatar que si bien es cierto que los derechos indeterminados surten efecto en los deslinde, no menos cierto es que, dicho efecto a nivel general es uno sólo, el rechazo. Ya que, por lo expresado por los Agrimensores y Abogados encuestados, el efecto de someter deslindes con porciones indeterminadas es el rechazo, ya que, la Ley No. 108-05 establece claramente: "No procede el deslinde de porciones indeterminadas".

Un alto porcentaje de los deslindes sometidos con porciones indeterminadas, expresados en copropiedad o en avas partes, fueron rechazados por la Dirección Regional de Mensura Catastral Departamento Norte, aun cumpliendo con todos los requisitos establecidos por la ley para dicho procedimiento, sin tomar en consideración, la garantía al Derecho de Propiedad que debe el Estado a los ciudadanos.

Entendiendo que debe el Estado asegurar al propietario de esos derechos expresados en avas partes, porque el Artículo 544 del Código Civil de la República Dominicana establece que "la Propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos", y conforme a la finalidad de

la Ley No. 108-05 de la eliminación de Constancias Anotadas, queriendo regularizar su situación y salir del estado de indivisión de los demás copropietarios, se decide contratar los servicios de su Abogado o Agrimensor, para realizar el proceso de deslinde de su porción y, se encuentra con el problema de que por no tener en su Constancia Anotada expresado en metros la cantidad de terreno que ocupa, no podrá deslindarse a menos que asuma la partición total del inmueble, sin tomar en consideración los inconvenientes que esta situación acarrea a este propietario de esos derechos, y dejando desprotegido de ese derecho que establece en principio de la Carta Magna, luego en el Código Civil, que es la ley supletoria a toda materia y, por último, establecido en la Ley No. 108-05.

Objetivo Específico 1: Definir las causas que motivan el rechazo de un gran porcentaje de estos deslindes:

Al referirse a cuáles son las causas que motivan este rechazo el 69% de los agrimensores encuestados contestó, que las causas que motivaron el rechazo de estos deslindes son todas las opciones sugeridas (Que la Dirección Regional de Mensura Catastral no tiene mecanismos para determinar esos derechos; Que se violentaría el derecho de los demás copropietario), el 20% expresó que se violentaría el derecho de los demás copropietarios y el 11% restante respondió que ninguna de esas han sido las respuestas a dicho rechazo.

Objetivo Específico 2: Evaluar los efectos socio-económicos que provocan el rechazo de esos deslindes.

Dentro de los efectos socio-económicos que provoca el rechazo de los deslindes de porciones indeterminadas, está la poca confianza en el sistema, renuencia a utilizar los profesionales del derecho y la agrimensura, obstaculización a las operaciones inmobiliarias, pérdida de tiempo, afectación al derecho de

propiedad, problemas de índole familiar y/o social y dilatación de proyectos en los que se ven envueltos grandes cantidades de dinero.

Al ser cuestionados sobre los efectos provocados por el rechazo del deslinde el 69% de los agrimensores eligió todas las opciones dadas anteriormente, el 20% escogió la afectación al derecho de propiedad como efecto y, el 11% seleccionó la poca confianza en el sistema.

Por su parte los abogados al ser cuestionados sobre el mismo tenor respondieron que en cuanto al efecto que ocasiona el rechazo de deslinde a los abogados 22% expresa que obstaculización a las operaciones inmobiliarias; 11% pérdida de tiempo; 22% sostiene que todas las opciones y 45% sostiene que solo algunas de las opciones señaladas.

Rechazar los deslindes de porciones indeterminadas ha generado en la población un estado de desconfianza en el sistema, que entiende que la Ley, en pos de resolver una problemática, ha venido a traer otra y, la desconfianza que esto ha creado en los profesionales del derecho y la agrimensura por parte de los usuarios del sistema sin entender el porqué, si todo se hizo como lo establecen los reglamentos, su proceso ha sido rechazado, y para solucionarlo, debe hacer la partición total del inmueble. Lo que conllevaría asumir los gastos de los copropietarios que no están en condición de hacer el procedimiento, la dificultad de localizar los demás propietarios, los factores de índole social que esto generaría, en el entendido de que, es primacía de nuestra Constitución que la propiedad debe estar a nombre de su titular, expresando con claridad, sus derechos de propietario y no cumplirse con este rechazo. Sin contar con la pérdida de tiempo, dinero y las obstaculización de las operaciones inmobiliarias, ya que, la solicitud de un deslinde trae consigo, en la mayoría de ocasiones, otras operaciones inmobiliarias como una venta, una hipoteca o una subdivisión que se ve frustrada al no poder realizar el deslinde.

Objetivo Específico 3: Identificar posibles alternativas que tienen los Agrimensores en los procesos de deslinde con derechos indeterminados para que le sean aprobados:

Al sugerir alternativas que dieran solución a este conflicto, el 100% de los agrimensores encuestados eligieron la opción de hacer el deslinde por la ocupación con una carta de no objeción de los copropietarios. Viéndose reflejado claramente, que la alternativa sugerida posee muchas posibilidades. Sugiriéndose esta alternativa como muy ventajosa, al ser viable técnicamente, porque el Agrimensor sólo tendrá que hacer la operación para la que fue contratado desde el inicio, que es el levantamiento de la porción ocupada por el propietario de los derechos a deslindar, otra ventaja que ofrece esta solución de la garantía del derecho de propiedad a los copropietarios, porque al firmar la carta de no objeción, están consintiendo que los derechos a deslindar son los ocupados por su propietario y mucho más importante la factibilidad económica.

BIBLIOGRAFÍAS

- Biaggi Lama, J. A. (2002). 15 años Jurisprudencias Dominicana de Tierras 1988-2002. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini. Santo Domingo, R.D.
- Biaggi Lama, J. A. (2005). Suplemento Jurisprudencial 2003-2004. Ed. Jurídico Trajano Potentini. Santo Domingo, R.D.
- Boletín Judicial 365, del 20 de diciembre de 1940, 365, pág. 756
- Boletín Judicial 1066 del 15 de septiembre del 1999, Vol., pág. 723.
- Boletín Judicial 1066, del 1 septiembre 1999, , Vol. II, pág. 647-648.
- Bonilla Atilas, J. A. (1974). Legislación de Tierras Dominicana. El Sistema Torrens. 2da. Edición, Editorial Librería Dominicana, Santo Domingo.
- Capitant, H. (1986). Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.
- Castellanos, V. J. (2005). Consulta de Jurisprudencia Constitucional Dominicana. Ed. Jurídica Trajano Potentini, Santo Domingo, República Dominicana.
- Ciprian R. (2010). Tratado de Derecho Inmobiliario. Bases Constitucionales y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos. Volumen I y II. (Tercera Edición) Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega.
- Monción, S. (2010). La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, formularios y Jurisprudencia. (Primera Edición) Santo Domingo, República Dominicana: Omnimedia S. A. Impresos Comerciales.
- Potentini, S. (2004). Diccionario Jurídico. (Primera Edición) Santo Domingo, República Dominicana: Editora Dalis.
- República Dominicana. (2002) Código Civil de la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- República Dominicana. (2005) Ley 108-2005 de Registro Inmobiliario. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- República Dominicana. (2009) Resolución 355-2009 de Regularización Parcelaria. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

- República Dominicana. (2009) Resolución 517-2007 de Regularización Parcelaria. Reglamentos para el Control y Reducción de Constancias Anotadas. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- República Dominicana. (2009). Reglamentos para la aplicación de la Ley 108-05 en los Tribunales de Jurisdicción Original. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- República Dominicana. (2009). Reglamentos para la aplicación de la Ley 108-05 en los Registros de Títulos. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- República Dominicana. (2009). Reglamentos para la aplicación de la Ley 108-05 en la Dirección Regional de Mensura Catastral. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- República Dominicana. (2010) Constitución Política de la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Dalis
- Ruiz Tejada. (1982) Estudio Sobre la Propiedad Inmobiliaria.
- Santana, V. (2008). Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. (Primera Edición). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- Vega, W. (2002). Historia del Derecho Dominicano. (Quinta Edición) Santo Domingo, República Dominicana: Editora Amigos del Hogar.

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