

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**INCIDENCIA DE LA MENSURA EN LA POSESIÓN DE
LOS TERRENOS NO SANEADOS DEL DISTRITO
CATASTRAL NO. 19 DEL MUNICIPIO DE SABANA
IGLESIA, SANTIAGO, AÑO 2008**

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

POR:

CARMEN JÁQUEZ

MILAGROS ACOSTA

Santiago de los Caballeros
República Dominicana
Diciembre, 2008

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	II
LISTA DE TABLAS	III
LISTA DE GRÁFICOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes del problema	2
1.2 Planteamiento del problema	9
1.3 Importancia y justificación	11
1.4 Objetivos generales y específicos	12
1.5 Limitaciones	13
1.4 Delimitación	13
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	
2.1 Tribunal superior de Tierras	16
2.1.1 Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original	17
2.1.2 Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	18
2.1.3 Las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales	21
2.2 La Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago	28
2.3 Aspectos Generales sobre la Posesión y Mensura	24
2.3.1 Adquisición de Terrenos no Registrados	35
2.3.2 Procedimientos establecidos por la Ley de Registro Inmobiliario	36
2.3.3 Procedimiento de Solicitud de la Mensura Catastral del Terreno	37
2.3.4 Levantamiento parcelario	39
2.4 Factores que impiden definir situación de los poseedores	42
2.5 Efectos Jurídicos de la Ausencia de Títulos de los Poseedores	48
2.5.1 El Grave Problema de las Inscripciones sobre Certificados	49
2.5.2 Modos de Adquirir la propiedad	50
2.6 Causas de la Posesión de Terrenos Mensurados y no Saneados	57
2.6.1 Condiciones de la posesión de terrenos mensurados	59
2.7 Dificultades que se Derivan de la Posesión de Terrenos Mensurados y no Saneados	60
2.7.1 Rechazo de la Documentación	60
2.7.2 Conflictos de Posesión	62
2.7.3 Adquisición y Conservación de la Posesión	63
2.7.4 Los Linderos	63
2.7.5 Parcela con Mejoras	68
2.7.6 Manera de realizar la Mensura Catastral	70

**CAPÍTULO III
METODOLOGÍA**

3.1 Diseño, Tipo de Investigación, enfoque y método	73
3.2 Técnica e Instrumento a usar en la Recolección de los datos	74
3.3 Población	74
3.4 Procedimiento para la Recolección de los datos	75
3.5 Procedimiento para el análisis de los Resultados	75
3.6 Validez y confiabilidad	75
3.7 Operacionalización de las Variables	76

**CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

**CAPÍTULO V
DISCUSIÓN DE LOS DATOS**

CONCLUSIONES	112
RECOMENDACIONES	120
BIBLIOGRAFÍA	122
APÉNDICES	126
ANEXOS	

LISTA DE TABLAS

Tabla No.1	78
Edad	
Tabla No.2	79
Género	
Tabla No.3	80
Cantidad de Hijos	
Tabla No.4	81
Propietario	
Tabla No.5	82
Posesión de Documentos	
Tabla No.6	83
Tipo de Documento que lo acredita como propietario	
Tabla No.7	84
Condición de la posesión	
Tabla No.8	85
Tiempo ocupando el terreno	
Tabla No.9	86
Cantidad de terrenos que posee	
Tabla No.10	87
Forma de adquisición del terreno	
Tabla No.11	88
Han tenido inconvenientes para el registro de estos terrenos	
Tabla No.12	89
Dificultades	
Tabla No.13	90
Factores que Inciden	
Tabla No.14	91
Recurso Económico	
Tabla No.15	92
Pérdida de Oportunidad	
Tabla No.16	93
Conflictos que han surgido	
Tabla No.17	94
Oposición	
Tabla No.18	99
Negocio Que Se Le Ha Presentado	
Tabla No.19	96
Falta De Titulación	
Tabla No.20	97
Comparte los Terrenos	

LISTA DE GRÁFICO

Gráfico No.1	78
Edad	
Gráfico No.2	79
Género	
Gráfico No.3	80
Cantidad de Hijos	
Gráfico No.4	81
Propietario	
Gráfico No.5	82
Posesión de Documentos	
Gráfico No.6	83
Tipo de Documento que lo acredita como propietario	
Gráfico No.7	84
Condición de la posesión	
Gráfico No.8	85
Tiempo ocupando el terreno	
Gráfico No.9	86
Cantidad de terrenos que posee	
Gráfico No.10	87
Forma de adquisición del terreno	
Gráfico No.11	88
Han tenido inconvenientes para el registro de estos terrenos	
Gráfico No.12	89
Dificultades	
Gráfico No.13	90
Factores que Inciden	
Gráfico No.14	91
Recurso Económico	
Gráfico No.15	92
Pérdida de Oportunidad	
Gráfico No.16	93
Conflictos que han surgido	
Gráfico No.17	94
Oposición	
Gráfico No.18	99
Negocio Que Se Le Ha Presentado	
Gráfico No.19	96
Gráfico De Titulación	
Gráfico No.20	97
Comparte los Terrenos	
Gráfico No.21	98
Con quien comparte esos Terrenos	

COMPENDIO

Esta investigación trata sobre la Incidencia de los Terrenos Mensurados y no Saneados en el Distrito Catastral No. 19 del Municipio de Sabana Iglesia, Santiago, año 2008.

El Municipio de Sabana Iglesia está ubicado en un municipio rodeado de montañas. Es un pueblo de belleza sin igual, tanto en su hábitat como en sus habitantes. En los albores del tercer milenio se hace necesario el que se aborde su historia y sean inyectados de su identidad a todos los miembros que la conforman. Al mismo tiempo, que se enriquece su hoy con las bonanzas del ayer.

Sabana Iglesia es el más reciente de todos los municipios de la provincia de Santiago. Está localizado al sur de la ciudad de Santiago de los Caballeros y tiene una extensión territorial aproximada de 58.4 Km². Limita al norte con el municipio de Santiago, al sur y oeste con el municipio de Jánico y al este con el Distrito Municipal de Baitoa. Posee población total de 12,232 hab. (Censo 2005).

Sabana Iglesia fue la primera colonia dominicana que se estableció en Estados Unidos y es la número uno en el envío de remesas al país. El camino recorrido para llegar a Municipio ha sido sinuoso y le ha llevado 20 años para el estatus de Distrito Municipal. Se unieron todos los sectores Sabanaiglesienses para lograr lo que parecía increíble; pero unidos se logra lo imposible.

El Poder Ejecutivo designó mediante decreto número 355-07, al señor Pablo Antonio Batista, como nuevo síndico del recién constituido municipio de Sabana Iglesia, provincia de Santiago. Al mismo tiempo, el artículo dos de la disposición presidencial designó a la señora María Petronila Díaz Herrera, como vice-síndica de Sabana Iglesia. El Decreto suscrito por el presidente Leonel Fernández indicó en su artículo número cinco, que las autoridades designadas permanecerían en sus funciones hasta tanto sean escogidos sus sustitutos mediante las elecciones correspondientes, al año

2010, salvo el caso de renuncia o de falta grave comprobada en el ejercicio de sus funciones.

En cuanto a los aspectos teóricos se enfocan que el procedimiento normal de adquisición del derecho de propiedad es el contrato. La adquisición se realiza por la voluntad unilateral en el testamento: sin duda, el legatario debe aceptar el legado con que se favorece; pero el legatario adquiere la propiedad del bien legado por el efecto del testamento; es la voluntad del testador, y no la aceptación del legatario, la que efectúa la transmisión de la propiedad.

Habitualmente se asocia la palabra Mensura con medir; pero una definición más apropiada es la determinación, medición, ubicación y documentación en un plano de los inmuebles y sus límites conforme a las causas jurídicas que los originan, es decir la aplicación del Título de propiedad al terreno propiamente dicho.

La tarea de una mensura está reservada a un Agrimensor ó Ingeniero con competencia en mensura. Un terreno es una parcela, antiguamente llamados lotes. Vale decir que en pocas palabras realizar una mensura de un terreno, significa determinar su ubicación y llevar las medidas y superficies del título al mismo. Inversamente, un plano de mensura puede ser base para la confección de un título, tal es el caso del fraccionamiento de tierras para loteos, urbanizaciones, etc. Un inmueble se compone de un terreno y todas las edificaciones existentes en él.

Corresponde a las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales de cada departamento judicial la aprobación de los planos de mensura. Se enfoca la posesión como la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que se tiene o se ejerce por sí mismo o por otros que tienen la cosa o ejerce el derecho a su propio nombre. El modo de adquisición es originario cuando el

derecho de propiedad surge directamente en la persona de su titular; por consiguiente, hay creación de un derecho de propiedad que no existía. Independiente a esta definición los investigadores nos indican por definir la posesión según se es notorio que los conceptos generales y los emitidos por la Ley tienen cierta similitud y llevan al mismo fin, a dar a conocer que la posesión no es más que poseer la cosa.

La doctrina por su parte se sule de la Ley para definir el concepto como un hecho que en principio se caracteriza por la ocupación, la aprehensión material de la cosa.

Con frecuencia se presentan conflictos en las reclamaciones, ya que más de una persona alega tener la posesión del terreno que se está saneando, y hay que determinar cuál de las posesiones es la más caracterizada, es decir, cual de la posesión es más válida frente a la otra.

Contempla en el Art. 21 de la Ley 108-05, hay posesión para con los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene los inmuebles bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho con su inmueble.

La Mensura es evidente que no exterioriza en el momento en que se realiza y nada más; y deja allí algunas huellas: Las trochas y los Hitos. Pero es evidente que quien mide un terreno pone en manifiesto su intención, su ánimo de propietario, frente a los demás. Los tipos de prescripción al cual se refiere el derecho inmobiliario: De manera tangencial se han abordado las clases de prescripción que reconoce y reglamenta nuestro derecho común.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario tampoco la deroga ni la modifica, prevalece el criterio de que los terrenos se consideran poseídos cuando están cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de límites. Para hablar de Saneamiento hay que definir dos conceptos que son fundamentales e indispensables en el Saneamiento de un terreno, que son: la Posesión y la prescripción.

La posesión es un hecho que en principio se caracteriza por la ocupación o la aprehensión material de la cosa. Según el Tribunal de Tierras, las mejoras deben ser levantadas a la vista y sin oposición del dueño del terreno, debe ser declarada de buena fe, para esto el reclamante debe ser el propietario del inmueble o que haya recibido autorización por un acto de venta.

En cuanto a la propiedad particular de los colonos españoles, estaba formulada por tierras que ellos se atribuyeron en los repartimientos, tierras pobladas por los indios, ya que los repartimientos incluían también un número determinado de aquellos. El término de posesión para los que hubieren fundado sus casos y cumplido de una manera permanente durante años las obligaciones de la concesión notó que esta posesión habrá de prolongarse a diez años, posteriormente en la época de las composiciones.

Cuando se adquiere la posesión y se conserva, puede dar lugar a la prescripción. Si se abandona o se pierde la posesión; puede dar lugar a que sea anonadada por una de las otras formas de poseer establecida por la ley. La propiedad puede transmitirse al margen de la voluntad del

propietario. Ocurre así en el caso de sucesión ab intestato; desde el instante del fallecimiento, el heredero es de pleno derecho el propietario de los bienes de la sucesión, con exclusión de la voluntad del de cujus; al igual que en el caso de legado, no es la aceptación que lleva a adquirir la propiedad.

El poseedor que ha sido perturbado en su posesión, podrá llevar su demanda se lleva ante el Juez de Paz donde se encuentra la posesión, el procedimiento es el de derecho común. La Ley de Registro de Registro Inmobiliario ofrece a la posesión una serie de protecciones las cuales descansan en un reconocimiento en la forma estudiada.

Se considerarán actos posesorios cuando los terrenos se hayan cultivado o dedicados a cualquier otro uso lucrativo; la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites. La facultad que le acuerde la Ley 108-05 al Abogado del Estado y al Director General de Mensuras Catastrales a parte de los interesados para solicitar la suspensión de trabajos en terrenos mensurados. Algunas sentencias y decisiones de la Suprema Corte de Justicia le dan facultad a los Tribunales cuando se presente el problema de la Jurisdicción Inmobiliaria de preferir la posesión más caracterizada.

Los Tribunales de la jurisdicción inmobiliaria son los competentes para resolver el caso de saneamiento en única instancia. Tienen derecho a solicitar la mensura catastral, todas aquellas personas que pretendan ser titulares de derechos, y deseen aprovecharse de las ventajas ofrecidas en el sistema de la Ley de Registro Inmobiliario. De acuerdo a lo planteado el Tribunal Superior de Tierras puede por medio de una resolución puramente administrativa pronunciar la rescisión del contrato siempre que este no sea ejecutado en el tiempo que este señala o en el tiempo que le conceda dicho Tribunal, a fin de que la parte quede en libertad de contratar la mensura con otro agrimensor.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario le da el derecho al agrimensor a entrar en los terrenos siempre y cuando fuere necesario hacerlo para practicar la mensura y

colocar los hitos, no solamente al terreno de la persona interesada sino también a los terrenos vecinos a los cuales haya que entrar para tirar una línea, hacer una conexión, también se obliga a toda persona a suministrar todos los informes y datos que posea y que conozca respecto de los terrenos a medir.

El Tribunal Superior de Tierras es el competente para sancionar al agrimensor que haya cometido la falta en ocasión de la realización de una mensura catastral. En la solicitud de autorización para la realización de la mensura, el reclamante solicita que la Dirección Regional de Mensuras y Catastrales correspondiente autorice al agrimensor a realizar los trabajos de mensura, la cual debe pronunciarse dentro de un plazo de veinte días, según lo establece la Ley 108-05 en los párrafos del artículo 25.

Hay que destacar que la Dirección Regional de Mensuras y Catastrales debe pronunciarse con relación a los trabajos de mensura dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la presentación de los trabajos realizados. El plazo no mayor de quince días, el tribunal de jurisdicción original apoderado debe notificar a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial de saneamiento para que éstos, antes de la primera audiencia cumplan con los requisitos de publicidad precisado en esta ley y en la vía reglamentaria.

Todo el proceso de saneamiento termina como una sentencia de adjudicación del inmueble, la cual será notificada mediante acto de alguacil, momento a partir del cual comienza correr el plazo para interponer el recurso de apelación.

El proceso judicial es el procedimiento por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar; el apoderamiento de un Tribunal de Jurisdicción Original para el proceso judicial del saneamiento inmobiliario, se produce por intermedio de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que haya autorizado y aprobado los trabajos de mensura.

El proceso de saneamiento inmobiliario se torna litigioso desde el momento en que la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro

derecho real accesorio, susceptible de registro relativo al inmueble objeto de saneamiento, se encuentra en discusión entre dos o más personas; en consecuencia, en su tramitación, se hace necesario el ministerio de abogado.

Los efectos de la posesión son tres: sirven de base para la prescripción; sirven de pauta para la división del terreno en parcelas; y a su vez, sirve de guía para la investigación que hace el juez en la audiencia, ya que esta presunción de propiedad es una protección especial con la percepción de los frutos y el derecho de retención cuando la posesión es de buena fe.

El escrito se limita a describir la situación de hecho, los elementos materiales que encierran la ocupación y si la misma está dentro del inmueble objeto de saneamiento; se pueden acompañar croquis ilustrativos pero no se mide la ocupación ni se confecciona un plano

La posesión actual que se tiene de la tierra en el momento de la mensura catastral, queda comprobada respecto a sus caracteres visibles por la operación técnica de la mensura, por lo que constituye, pues, en principio, la base para la individualización del suelo.

Dentro de un período no mayor de treinta días contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la oficina del Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar las operaciones de registro.

En estos casos el agrimensor tiene el deber de revelar en el plano todos los signos aparentes de posesión; y también aquellas posesiones no aparentes (actas de mensura y planos anteriores) que le sean revelados. Esta omisión constituye un delito que está sancionado por la Ley de Registro Inmobiliario.

El objeto de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones, está encaminado al registro de los derechos reales sobre los inmuebles, bien se trate del derecho real por excelencia que es la propiedad, o de los derechos reales accesorios que pueden afectar el o los inmuebles registrados, tales como privilegios, hipotecas, servidumbres, anticresis, ente otros. El principio III de la Ley de Registro Inmobiliario,

así como el principio básico del sistema Torrens, es considerar al Estado como dueño original de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana.

El Abogado del Estado deberá participar en todas las audiencias, en representación del Estado, en todos los procesos de saneamiento y adjudicación de títulos de propiedad en los que tenga interés o aparente tenerlo, no pudiendo hacerlo en nombre de ninguna otra persona moral o física. La falta de comparecencia o falta de opinión del Abogado del Estado se considera como la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento.

Asimismo, el Abogado del Estado podrá dictar todos los mandamientos de conducencia, arresto o prisión que sean procedentes de conformidad con la Ley de Registro Inmobiliario. Actuando como Fiscal, está en el deber de someter ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria a los autores de las infracciones castigadas por la Ley de Registro Inmobiliario. Podrá dirigirse la querrela al Abogado del Estado contra los autores de las infracciones.

Una vez recibida, el Abogado del Estado la enviará al Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente, para que conozca de la misma. En la audiencia que ha de conocer el Tribunal, el Abogado del Estado, en su función de fiscal, defenderá su sometimiento y perseguirá que el tribunal apoderado aplique las sanciones que estipula la ley para los infractores. Desde el punto de vista legal la prueba se refiere a los elementos de convicción tendentes a establecer la verdad de una alegación y los medios empleados para evidenciar y justificar la legitimidad del derecho argüido.

Para que un terreno se considere poseído basta que haya sido medido por un agrimensor público, siempre que esa mensura conste en el acta y plano. Cuando llega el momento del juicio contradictorio, esos pequeños poseedores que tienen derechos que alegan no son tocados por el procedimiento, porque no figuran en el plano, no se le ha enviado una citación.

Si el agrimensor no cumple con las disposiciones legales que le obligan a indagar todas las posesiones que hay en el terreno y medirlas y llevarlas al plano catastral, los jueces quedan sin información y los pequeños poseedores no tocados por el procedimiento quedan despojados de sus derechos, por lo que a través de los años es inevitable el conflicto de desalojo, lo que la ley consagra un despojo, aunque se piensa que el procedimiento es legal, pero tal situación es absurda.

Después de saneado catastralmente y registrado el inmueble, no puede haber acciones posesorias. El Tribunal de Tierras tiene facultad para dictar órdenes necesarias para evitar que en un terreno bajo mensura catastral se realicen trabajos que creen ventajas indebidas. Cuando una parcela objeto de saneamiento es reclamada por distintas personas en porciones independientes y se reconozca la posesión efectiva sobre la misma, el juez competente dispone el cierre del proceso quedando habilitados lo reclamantes para iniciar nuevos procesos de saneamiento limitados al área efectivamente poseída.

En el proceso de saneamiento inmobiliario por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no se requiere el ministerio de abogado, salvo que el mismo técnica y jurídicamente se torne litigioso, es decir, cuando un terreno sea reclamado por más de una persona física o moral.

En cuanto a la metodología utilizada en este estudio se puede decir que por su dimensión temporal el diseño es no experimental, de corte transversal, bajo un enfoque cuantitativo, debido a que los objetivos se estudiaron estableciendo sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, realizando una sola medición de las mismas y dentro de un tiempo limitado. Para la presente investigación se aplicó el método Deductivo, porque el mismo permitió partir de un marco de referencia general para luego obtener resultados específicos, desde el

origen de la posesión hasta la realidad de los hechos de los terrenos mensurados y no saneados en el Distrito Catastral no.19, del Municipio de Sabana Iglesia.

Se implementó la técnica de la encuesta, que consistió en el proceso de recolectar información directamente de la realidad, a través de la participación de las investigadoras, quienes registraron información. También se realizó una entrevista al Director Regional de Mensuras Catastrales de preguntas abiertas. El instrumento que se elaboró consistió en cuestionario de preguntas cerradas para los poseedores de Sabana Iglesia. Esos cuestionarios, sirvieron para recolectar la información entre los poseedores y el Director Regional de Mensuras Catastrales se le formulo mediante la entrevista, preguntas no estructuradas

A los efectos de este estudio, se aplicaron dos tipos de cuestionarios denominados A y B,, que sirvieron para recolectar la información entre los poseedores y el Director Regional de Mensuras Catastrales. La población seleccionada para la realización de esta investigación 50 poseedores de Sabana Iglesia y el Director Regional de Mensuras Catastrales departamento norte, según datos tomados del plano del Distrito Catastral No.19 del Municipio de Sabana Iglesia.

Las principales conclusiones fueron que el 62% de los poseedores de Sabana Iglesia dice ser propietario de los mismos. Los poseedores consideran que por estar en posesión de sus terrenos, ya los hace propietarios de los mismos. Y la otra parte sabe que la posesión sola no lo hace el propietario debe sanear sus terrenos para obtener sus títulos. El tiempo ocupando esos terrenos, en el 76% de los poseedores tiene más de 20 años. En este caso se evidencia que son dueños por prescripción.

Los factores que han impedido que legalice su situación como poseedor de terrenos en esta comunidad para el 40% de los poseedores de Sabana Iglesia, es por no conocer el procedimiento a seguir para obtener su título; otros

porque entiende que no surgirá ningún problema porque todos saben que esos terrenos son suyos; además, por la falta de recursos para iniciar el saneamiento de sus terrenos y el 18%, porque está seguro que nadie lo perturbará por tener sus papeles.

El factor económico le ha impedido legalizar su situación como poseedor de estos terrenos, según el 74% de los poseedores de Sabana iglesia. Debido a las encuestas generadas son la producción el principio de Sabana Iglesia ha tenido un desarrollo agrícola que le permita obtener los recursos necesarios para obtener su saneamiento. El 66% de los poseedores de Sabana Iglesia el 66% no comparte estos terrenos con otros. La gran mayoría no comparte sus terrenos con otros familiares y eso evidencia que al momento de sanear los poseedores tendrán menos problemas.

El 66% de los poseedores dice que no ha recibido oferta de compra de los terrenos que usted posee sustentadas en el precio real del mercado de terrenos rurales y el 34%, no ha tenido oferta. Se pudo comprobar con los poseedores que los poseedores que han recibido algún tipo de oferta de compra han encontrado dificultades en concretar el negocio, debido al estatus jurídico de los terrenos que poseen.

Según el Director Regional de Mensuras Catastrales, con respecto a la cantidad aproximada de terrenos mensurados y no saneados existe en la comunidad de Sabana Iglesia, Mensuras no tiene registro de terrenos no saneados.

Los principales factores que impiden definir la situación legal en los terrenos poseídos tienen mucho que ver con el desconocimiento, factor económico, interés (poco interés de sanear)

Esos factores inciden en el procedimiento para que los poseedores definan su situación jurídica en el bajo nivel de desarrollo de la comunidad con lo económico en lo social, no tiene garantía legal. En esa comunidad se ha hecho una gran cantidad levantamiento parcelario en la comunidad de Sabana Iglesia.

De los poseedores en Sabana Iglesia, el 62%, dice poseer algún documento y el 38%, no posee ningún tipo de documento. De lo que se infiere que adquirieron sus derechos de posesión a través de un documento que es un medio de prueba literal.

De los poseedores de Sabana Iglesias que poseen algún documento, el 42% posee papel del alcalde; y a penas el 10%, acto notarial; y solo el 4%, certificado de mensura. En cuanto a la condición en que poseen estos terrenos, el 54% la condición en que poseen estos terrenos es solo mensurado; el 36%, no sabe en que condición están y el 10%, dice que están mensurado y saneados. Más del 50% considera que sus terrenos están mensurados porque han escuchado decir que en la Era de Trujillo esos terrenos fueron medidos por una comisión gubernamental. La forma en que fueron adquiridos esos terrenos, según el 64% de los poseedores de Sabana Iglesias heredados fueron adquiridos esos terrenos; el 30%, comprado; el 4%, donado y el 2%, lo adquirió de otra forma. Un gran número de poseedores del distrito catastral no 19 de Sabana Iglesia adquirieron su posesión por sucesión

El 58% de los poseedores ha tenido algún tipo de inconvenientes para registrar sus terrenos y el 42% no lo ha tenido. De lo que resulta que el interés es lo que mueve la acción, y por lo anteriormente expuesto los que no han realizado su situación carece de capacidad jurídica, económica y social. De los que han tenido dificultades por no tener título de propiedad del terreno, según el 36% es por reclamo de otra persona; el 10%, otras dificultades; el 8% por linderos y el otro 8%, de colindancia.

El 70% de los poseedores de Sabana Iglesia ha perdido la oportunidad de realizar algún negocio por no tener un certificado de título que lo acredite como dueño de estos terrenos y el 30%, ha tenido esa oportunidad.

Objetivo general, Determinar la incidencia en la mensura del Distrito Catastral No.19 del municipio de Sabana Iglesia, Santiago, año 2008, se puede concluir:

- **Existen diversos factores que inciden en la normalización de la situación de los poseedores del Distrito Catastral No.19 del municipio de Sabana Iglesia; pero dentro de los más relevantes está el económico y el desconocimiento de quienes poseen esos terrenos.**
- **La mayoría tiene la posesión de estos por prescripción y casi todos desconocen el procedimiento para legalizarse y poder realizar negociaciones con sus terrenos.**

En tal sentido, esos efectos impiden que los poseedores tengan acceso al crédito y de igual manera se les hace muy difícil realizar cualquier tipo de transferencia. Esa situación hace que los poseedores de Sabana Iglesia, se vean limitados para accionar en el desarrollo de los terrenos y con ello se mantienen estáticos, simplemente con ser los poseedores, sin oportunidad de realizar proyectos personales y de desarrollo para la comunidad.

CONCLUSIONES

Luego de haber discutido los resultados y analizado los mismos se concluye tomando en cuenta los objetivos. De esto se pudo comprobar que:

Según el objetivo No. 1- **Determinar la cantidad de terrenos mensurados y no saneados que poseen los moradores del Distrito Catastral No.19 del Municipio de Sabana Iglesia hasta el año 2008.**

En cuanto a la cantidad de terrenos que existente, se pudo comprobar que el 50% de los poseedores del Distrito Catastral No. 19 del municipio de Sabana Iglesia tienen en su poder menos de 50 tareas; 22% posee de 50-100 tareas. Esto evidencia que la mayoría de los encuestados de Sabana Iglesia son poseedores de cantidades inferiores a las 50 tareas, siendo muy pocos los que poseen más de 200 tareas.

Mientras que el Director Regional de Mensuras Catastrales en la entrevista señaló que no tiene conocimiento sobre la cantidad de terrenos mensurados y no saneados que existen en el Distrito Catastral No. 19 del municipio de Sabana Iglesia. De ahí que se evidencia que existe una debilidad en el sistema de información en Dirección Nacional de Mensuras Catastrales porque se percibe que no existe control de la cantidad de los terrenos mensurados de ese Distrito Catastral.

Con respecto a la cantidad aproximada de terrenos mensurados y no saneados que existe en el Distrito Catastral No.19 de Sabana Iglesia, Mensuras no tiene registro de terrenos no saneados, sino que lo único que tienen registrados son algunos levantamientos que se han hecho, según la entrevista hecha al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte.

En cuanto al objetivo No. 2- Determinar los factores que inciden para que los poseedores de terrenos mensurados y no saneados en el Distrito Catastral No. 19 del municipio de Sabana Iglesia no hayan definido su situación jurídica.

Los factores que han impedido que legalice su situación como poseedor de terrenos en esta comunidad, para el 40% de los poseedores del Distrito Catastral No.19 de Sabana Iglesia, es por desconocimiento del procedimiento a seguir para obtener su título; 22%, porque entiende que no surgirá ningún problema porque todos saben que esos terrenos son suyos; además, porque carecen de recursos para iniciar el saneamiento de sus terrenos y el 18%, porque están seguro que nadie los perturbara porque tienen sus papeles.

Hay que destacar que el factor económico le ha impedido legalizar su situación como poseedores de estos terrenos, según el 74% de los poseedores de Sabana iglesia. Después de analizar la situación de los encuestados, las investigadoras llegaron a la conclusión de que el desarrollo agrícola del Distrito Catastral no.19 del municipio de Sabana Iglesia no que le permita obtener los recursos necesarios para invertir en procedimiento de saneamiento.

De igual manera cuando se entrevistó al Director Regional de Mensuras Catastrales, dijo que los principales factores que impiden definir la situación legal en los terrenos poseídos son el desconocimiento, el factor económico y el poco interés de sanear, debido a que ellos entienden que por el tiempo que tienen ocupando esos terrenos no es necesario hacer nada, pues nada le podría pasar.

Sin embargo, las autoridades competentes en esta materia no han demostrado interés alguno, en ayudar a resolver el problema de los poseedores del Distrito Catastral no.19 del municipio de Sabana Iglesia

Según el objetivo No. 3: Determinar los efectos jurídicos que trae consigo la falta de títulos de propiedad en los poseedores de terrenos mensurados y no saneados en el Distrito Catastral No. 19 del municipio de Sabana Iglesia.

Estos efectos impiden definir la situación legal en los terrenos poseídos por el desconocimiento de la ley que rige la materia y la falta de interés. Por otro lado, la entrevista al Director Regional de Mensuras Catastrales refleja que existe una falla de planificación dentro del sistema de Dirección Nacional de Mensuras Catastrales; sin embargo, no existe ningún plan por el momento para resolver la situación jurídica de estos terrenos.

Otra razón que incide en el procedimiento para que los poseedores definan su situación jurídica en el bajo nivel de desarrollo de la comunidad tanto en lo económico como en lo social. En esa comunidad se han iniciado varios levantamientos, pero no existe un control, según del Director Regional de Mensuras Catastrales.

Casi todos los poseedores del Distrito Catastral No. 19 de Sabana Iglesia (70%) han perdido la oportunidad de realizar algún tipo de negocio por no tener un certificado de título que lo acredite como dueño de los terrenos. Es evidente que la mayoría de los poseedores de esta comunidad no han podido realizar alguna negociación por la situación que enfrentan, muy especialmente de acceder al crédito bancario, porque el certificado de título es la garantía jurídica que se necesita para presentarlo en las entidades bancarias y financieras, razón por la cual al no poder negociar ni hacer ningún tipo de transferencia, implica la pérdida de oportunidades de desarrollo personal y el crecimiento económico de la comunidad.

Es notorio que casi todos los poseedores consideran que la falta de titulación de los terrenos siempre le ha impedido el acceso al crédito informal y le ha frenado el desarrollo de una agricultura productiva.

Para la gran mayoría la falta de titulación ha sido un gran obstáculo en el sentido de que ese es un factor vital a la hora de pensar en desarrollarse y hacer cualquier tipo de proyecto contando con su propiedad que es lo que le garantizaría obtener dinero u otros recursos.

Según el objetivo No. 4: Identificar las causas que derivan la posesión de terrenos mensurados y no saneados en el Distrito Catastral No. 19 del municipio de Sabana Iglesia.

De los poseedores en Sabana Iglesia, el 62%, dice poseer algún documento y el 38%, no poseerlo. De lo que se infiere que adquirieron sus derechos de posesión a través de un documento que es un medio de prueba literal. Según el artículo 77 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de la Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. De los poseedores de Sabana Iglesias que poseen algún documento, el 42% posee papel del alcalde; y a penas el 10%, acto notarial; y solo el 4%, certificado de mensura. Es evidente que los poseedores no tienen más que un papel que le ha otorgado el alcalde amparado en el hecho de que este funcionario tiene la potestad de garantizar los derechos al propietario.

Pero eso conlleva a que los poseedores no se interesen por sanear los terrenos, debido a la falta de conocimiento de la importancia que tiene el documento definitivo, certificado de título y las garantías jurídicas que ofrece.

en lo que respecta a la condición en que poseen estos terrenos, el 54% de los poseedores expresó que poseen estos terrenos solo mensurado; el 36%, no sabe en que condición están y el 10%, dice que están mensurado y saneados. Más del 50% considera que sus terrenos están mensurados porque han

escuchado decir que existe un plano catastral de administración de esos terrenos mensurados en ese Distrito Catastral no.19.

La forma en que fueron adquiridos esos terrenos, según el 64% de los poseedores de Sabana Iglesias fueron heredados; el 30%, comprado; el 4%, donado y el 2%, lo adquirió de otra forma. Lo que indica que un gran número de poseedores del Distrito Catastral No. 19 de Sabana Iglesia adquirieron su posesión por sucesión. Por lo que las investigadoras infieren que poseer por un largo periodo una posesión de manera continua, inequívoca y a título de propietario le da la creencia a quien posee estos terrenos, que no deben preocuparse por sanear sus terrenos, ya que el mero hecho de tenerlo, los hace dueños definitivo, aun no tengan el Certificado de Título.

Según el objetivo No. 5: Determinar las dificultades que se derivan de poseer terrenos mensurados y no saneados en el Distrito Catastral No. 19 del municipio de Sabana Iglesia.

El 58% de los poseedores ha tenido algún tipo de inconvenientes para registrar sus terrenos y el 42% no lo ha tenido. De lo que resulta que el interés es lo que mueve la acción, y por lo anteriormente expuesto los que no han regularizado su situación es porque carecen de capacidad jurídica.

De los que han tenido dificultades por no tener título de propiedad del terreno, según el 36% de los poseedores es por reclamo de otra persona; el 10%, otras dificultades; el 8% por linderos y el otro 8%, de colindancia. Es evidente que los que han tenido dificultades para poseer esos terrenos, que son alrededor de un 42%, de ellos el 36% lo ha tenido al ser perturbado por otras personas que reclaman el mismo derecho de posesión.

El 70% de los poseedores de Sabana Iglesia ha perdido la oportunidad de realizar algún negocio por no tener un certificado de título que lo acredite como dueño de estos terrenos y el 30%, ha tenido esa oportunidad. Según el 36% de

los poseedores de Sabana Iglesia cuando surgieron dichos conflictos se encontró con la oposición de los vecinos; el 18%, con otros herederos; el 16%, con sus hijos; el 12%, con hermanos; el 10%, otras oposiciones y el 8%, con los padres.

De hecho, se puede observar que cuando surgieron esos conflictos, los mismos tuvieron relación con la falta de documento que identifique al propietario, todos se creen por lo menos herederos de ellos.

En su condición actual el tipo de negocio que se la ha presentado con estos terrenos al 30%, préstamo; al 26%, venta; al 22%, ningún tipo de negocio; al 16%, hipoteca y al 6%, permuta. El 78% de los poseedores considera que la falta de titulación de los terrenos siempre le ha impedido el acceso al crédito informal y le ha frenado el desarrollo de una agricultura productiva; al 16%, a veces y al 6% no le ha afectado.

En cuanto al objetivo general: Determinar la incidencia de la mensura en la posesión de los terrenos no saneados del Distrito Catastral No.19 del Municipio de Sabana Iglesia, Santiago, año 2008, se puede concluir que existen diversos factores que influyen en la normalización de la situación de los poseedores en Sabana Iglesia; pero dentro de los más relevantes está el económico y el desconocimiento del procedimiento de quienes poseen esos terrenos. La mayoría tiene la posesión de estos por prescripción y casi todos desconocen el procedimiento para legalizarse y poder realizar negociaciones con sus terrenos.

Educando a la población comunitaria en cuanto a los beneficios que proporciona tener los terrenos saneados conseguiremos garantías jurídicas y posibles inversionistas dispuestos a desarrollar proyectos en cualquier renglón de actividad propicia de la comunidad. Los poseedores del Distrito Catastral No. 19 de Sabana Iglesia se han descuidado de legalizar su situación entendiendo que es suficiente el hecho de solo poseer el documento del alcalde o un acto de venta. Sin embargo, dentro de las dificultades que se le presentan está la falta

de acceso al crédito por carecer de un certificado de título y no pueden hacer transferencia por no tener este documento legal. Además, tienen la creencia de que por tener los terrenos mensurados por el Estado eso les da garantía y seguridad.

Las investigadoras entienden que los poseedores, están enfrentando ciertas dificultades por el nivel de desconocimiento con respecto a la ley 108-05, debido a que si bien, ellos tienen conocimiento sobre la cantidad de terrenos que poseen, no menos cierto es que desconocen el procedimiento para la obtención del certificado de título. Es evidente que las autoridades no tienen control de la cantidad de terrenos mensurados y no saneados existentes en este municipio, hasta la fecha, ni tampoco existe ningún interés en hacer llegar a la población los aportes brindados por los preceptos legales que se han dictado con respecto a este tópico.

Diversos factores impiden que los poseedores definan su situación; pero la más relevante es el factor económico, siguiéndole el factor sociopolítico, ya que no se cuenta con los recursos necesarios ni con la colaboración de las autoridades competentes. A pesar de que los poseedores no suelen enfrentar grandes dificultades al no tener legalizada su situación de sus terrenos, presentan situaciones jurídicas por la ausencia de títulos de propiedad.

Las causas que derivan la posesión de terrenos mensurados y no saneados en el municipio de Sabana Iglesia tienen estrecha relación con la condición de la posesión, la forma en que adquirieron los terrenos y la falta de certificado de título. Las dificultades que se derivan de poseer terrenos mensurados y no saneados en el municipio de Sabana Iglesia es por la falta de título, dando como consecuencia lo no obtención de préstamos por no contar con esta garantía, lo que da como resultado un estancamiento de la economía y desarrollo de la población de esta comunidad.

Las investigadoras en el contacto con los poseedores, pudieron comprobar, que si bien el factor económico es relevante para resolver su situación legal de los terrenos, algunos de los poseedores expresaron que no lo resuelven por falta de interés, ya que los mismos reciben remesa y legalizar los terrenos no es prioridad para ellos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (2001) **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, Editora Punto Mágico. 2ª. Edición.
- Bonillas, J. (1974) **.Legislación de Tierras Dominicana**. Santo Domingo, 2ª. Edición. Librería Dominicana.
- Cabanella, G. (1979) **Diccionario Jurídico Elemental**, Buenos Aires, Argentina. Editora Heliasta.
- Capitant, H. (1970). **Vocabulario Jurídico**”, Buenos Aires, Argentina. Ediciones Desalma.
- Ciprian, R. (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario**, Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.
- Ciprián, R. (2001) **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras**, Santo Domingo, Editora Centenario.
- Código Civil Dominicano, (1999) Editora Corripio, S. A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Diccionario Enciclopédico Uno Color. (2002) Editorial Océano, Barcelona, España.
- Diccionario Jurídico Espasa Siglo XXI**, 1998 ediciones Espasa Calpe, S.A. Madrid, España.
- Gómez, W. (2003) **Derecho Inmobiliario Registral**”. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Claridad.
- Guzmán, J. (2003). **“El Registrador de Títulos en Perspectiva”**. Santo Domingo, Editora Centenario, S.A.
- Hernández, G. (2007) **Registro Inmobiliario**. República Dominicana, Editorial Hermanos Capellán
- Hernández, F. (2002) **Metodología en Investigación de Ciencias Sociales**. República Dominicana, Editorial Búho
- Hernández Sampieri y otros (1998) **Metodología de la investigación**. Editorial Mc Graw Hill, México

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

Luperón V. (2001). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**. República Dominicana. Editora Corripio, S.A.

Mazeaud, H, (1976). "**Derecho Civil**". Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires.

Medrado, M. (1988). "**Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**". Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.

Medrano, M 1998. "**Formularios sobre el Saneamiento Inmobiliario** en Santo Domingo". 2da. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D.

Mirabal, L. (2003) **El Saneamiento Catastral** (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE_UAPA, Santiago, República Dominicana..

Monción, S. 2003 **.Las Acciones Posesorias** (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE_UAPA), Santiago, República Dominicana.

Prestol, F.1956 **Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo**. Editora del Caribe, C. por A. Ciudad Trujillo.

Ravelo, J. (1989). "Manual de Procedimiento y Reglamentaciones Catastrales", Santo Domingo. Talleres Gráficos de la UASD.

Ravelo, J. (1995) **Jurisprudencia del Tribunal de Tierras**, Santo Domingo. Editora Centenario

República Dominicana Ley Reglamento General de Mensuras Catastrales

República Dominicana (2007) Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, de la República Dominicana, modificada por la ley No. 51-07)

República Dominicana Ley 147-00 de Reforma Tributaria

Ruiz, M. (1952) **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana**. Santo Domingo. Editora del Caribe, C. Por A.)

Santana, V. (2002). **Derecho Procesal en Materia de Tierras**. Tomo I, Ed. Centenario, S. A. República Dominicana.

Santana, V. (2002) **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**. Ed. Cocolo, Editorial Búho, República Dominicana.

Suprema Corte de Justicia (2007) **Reglamento General de Mensuras Catastrales**, (Modificado por la Resolución No. 1738-2007 de la Suprema Corte de Justicia)

Suprema Corte de Justicia, (22 noviembre 2002).Boletín Judicial No. 1080

Vega, W. (1981) **Historia del Derecho Colonial Dominicano**, Santo Domingo. Editora Taller.

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