

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**CONDICIÓN DE LA NO TITULACIÓN DE LOS BIENES DE
FAMILIA DE LEY EN EL PROYECTO MONTEMAR DE LA
CIUDAD DE PUERTO PLATA PERIODO 2004-2006**

TRABAJO DE INVESTIGACION FINAL COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL
TÍTULO DE: MAGISTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

POR:

**SARA MARTE MARTINEZ
PABLO MANUEL UREÑA FRANCISCO**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA DOMINICANA
MAYO, 2006.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTO	II
RESUMEN EJECUTIVO	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPÍTULO I.-	
LA TITULACIÓN DE LOS BIENES DE FAMILIA EN EL PROYECTO	
MONTEMAR DE LA CIUDAD DE PUERTO PLATA.	
1.1- La Titulación de los bienes de familia	2
1.2- El derecho de propiedad inmobiliaria en la Constitución Dominicana	9
1.3- Aspecto social y económico de la titulación los bienes de Familia	10
CAPÍTULO II.-	
2.1 ASPECTOS GENERALES DE LA NO TITULACIÓN DE LOS	
PROYECTOS HABITACIONALES DEL ESTADO.	
2.1.1- Antecedentes	12
2.1.2- Aspectos generales de la no titulación de los proyectos habitacionales del Estado.	15
2.2 ASPECTOS GENERALES DE LA TITULACIÓN DE LOS	
BIENES DE FAMILIA.	
2.2.1- Bienes de familia	17
2.2.2- Bienes nacionales	18
2.2.3- Funciones	19
2.2.4- Marco legal.	20

2.2.5- Los proyectos habitacionales.	21
2.2.6- Clasificación.	22
2.2.7- Naturaleza jurídica.	29
2.2.8- Importancia.	29
2.2.9- Aspecto social.	29
2.2.10- Aspecto económico.	31
2.2.11- El Estado como propietario.	31

CAPÍTULO III.-

METODOLOGIA.

3.1- Operacionalización de las variables.	38
3.2- Métodos y técnicas.	41
3.3- Tipo de investigación.	43
3.4- Universo o población.	44
3.5- Instrumentos usados.	45
3.6- Procedimientos de recolección de datos.	45
3.7- Procedimientos de análisis de datos.	46

CAPÍTULO IV.-

PRESENTACION E INTERPRETACION DE LOS DATOS.	49
--	----

Conclusiones	59
Recomendaciones	65
Apéndice	68
Bibliografía	92

COMPENDIO

Con este resumen ejecutivo se pretende que el lector pueda con una lectura rápida del mismo, tener una idea general de todo el contenido de la tesis que se le presenta y con la cual obtener el título de Magíster en Legislación de Tierras, en la Universidad Abierta Para Adultos (UAPA) sede central de Santiago, en nuestra calidad de estudiantes.

El presente Trabajo de investigación, para su mayor comprensión está dividido en cuatro capítulos.

En el Capítulo I, trata sobre la titulación de los Bienes de Familia, el derecho de propiedad inmobiliaria en la Constitución Dominicana y el aspecto social y económico de la titulación de los bienes de familia, dentro de lo que es el marco contextual de este trabajo, o sea todo lo relativo a la titulación de los bienes de familia.

El bien de familia puede definirse como los edificios destinados a viviendas, ya sean del tipo unifamiliar o de tipo multifamiliar, que el Estado transfiere en propiedad a los particulares, tanto en la zona urbana como en la zona rural, mediante los planes de mejoramiento social puesta en práctica por los organismos autónomos del Estado o directamente por el Poder Ejecutivo.

Dichos edificios no podrán ser transferidos en ningún tiempo a otra persona, sino cuando se cumpla con las disposiciones establecidas en la ley 1024 de fecha 24 de Octubre del 1928, la cual instituye lo que es el bien de familia, modificada por la ley 5610 del 25 de Agosto del 1961 y con la autorización del Poder Ejecutivo se puede disponer o transferir en los casos siguientes:

- Por el traslado necesario del propietario a otra localidad.
- Enfermedad del propietario o sus familiares que requieran traslado para la curación.
- Notoria penuria económica del propietario, para continuar los pagos cuando no se trate de una donación.

En el caso de concederse esta autorización el traspaso para ser válido deberá ser objeto de un nuevo contrato sustitutivo del anterior, suscrito por el administrador general de bienes nacionales, donde el propietario actual y el nuevo adjudicatario debiendo este último escogido por el Poder Ejecutivo, el cual podría ser una persona indicada por el propietario, si reúne las condiciones morales y de escasos recursos económicos que requieren para las adjudicaciones.

Cada nuevo adjudicatario estará sujeto a los mismos requisitos señalados para la validez del traspaso de la propiedad; también quedan gravadas como bien de familia, las parcelas y viviendas traspasadas definitivamente por el Instituto Agrario Dominicano a favor de particulares.

En el Capítulo II, se trata Aspectos Generales de la No Titulación de los Proyectos Habitacionales del Estado con sus antecedentes, como también los aspectos generales de la Titulación de los bienes de familia, tales como los bienes de familia, Bienes Nacionales como institución, funciones de Bienes Nacionales, marco legal, los proyectos habitacionales, clasificación, naturaleza jurídica, importancia, aspecto social y económico, el Estado como propietario,

El proyecto habitacional Montemar es un complejo de apartamentos edificados en el municipio de Puerto Plata. Enclavado en el pie de la hermosa montaña y parque nacional Isabel de Torres.

Fue edificado en el año 1991 por órdenes del Presidente Constitucional de la Republica Dr. Joaquín Balaguer, según decreto, sin número de fecha catorce (14) del mes de enero del año 1991.

De acuerdo al poder especial de fecha catorce (14) del mes de enero del año 1991, suscrito por el referido mandatario, el Honorable Presidente le otorga poder con todas las facultades de derecho al Director General de Bienes Nacionales, a los fines de que venda bajo condiciones los apartamentos edificados en el referido proyecto, a las personas que se expresan en el mismo poder.

Es el Director General de Bienes Nacionales quien tiene la obligación de administrar el proyecto, de hacer el cobro de las cuotas, gestionar la documentación y los controles en el proyecto habitacional Montemar de la ciudad de Puerto Plata.

Este proyecto fue construido en la Parcela Número Ciento Setenta y Tres (173) del Distrito Catastral Número Nueve (9) del municipio de Puerto Plata, lugar en el cual el Estado Dominicano comparte con otros particulares la propiedad de dicha parcela, por lo que el Estado lo que tiene es una Constancia del Certificado Titulo, no un certificado de Titulo Deslindado que refleje la absoluta propiedad del referido inmueble.

El Estado Dominicano construyó este proyecto habitacional para dotar de una vivienda segura a las familias pobres.

Este proyecto fue producto de una política de construcción que llevó a cabo el Presidente Joaquín Balaguer en toda la geografía nacional, desde el año 1986.

El Presidente Balaguer tenía la intención de brindarle a la mayor cantidad de viviendas a los dominicanos pobres, con la finalidad otorgarle estabilidad y seguridad a la familia.

A las personas que fueron beneficiados con este proyecto habitacional, le fue entregado un certificado de asignación correspondiente al apartamento que debía habitar.

Con estos certificados de asignación los usuarios no pueden transferir el apartamento sino era bajo las condiciones exigidas por la Dirección General de Bienes Nacionales, esta exigencia estaba apegada a la aplicación de la ley de Bien de Familia, a la cual quedaban afectados automáticamente de acuerdo a lo que establece la ley numero 1832 de fecha ocho de noviembre del año 1948 que crea la Dirección General de Bienes Nacionales.

En el Capítulo III, se tratan los aspectos metodológicos de este trabajo final, tales como las Operacionalización de las variables, los métodos y técnicas utilizados en la investigación, tipos de investigación, universo-población, instrumentos utilizados, el procedimiento para la recolección de los datos, el procedimiento del análisis de los datos.

Las Operacionalización de las variables, en toda investigación debe reunir los requisitos esenciales: credibilidad y confiabilidad para que los datos que se obtienen puedan servir para la toma de decisiones y además servir de base para otras investigaciones.

En la presente investigación se aplica el método deductivo porque se plantea un problema general para obtener soluciones específicas. Método es el medio o camino a través del cual se establece la relación entre el investigador y el consultado; se citan la observación y el censo.

Técnica es el conjunto de reglas y procedimientos que le permiten al investigador establecer la relación con el objeto o sujeto de la investigación. El objetivo de la técnica es llegar más allá de las reacciones superficiales del encuestado y descubrir las razones fundamentales de sus actividades y pensamientos.

El instrumento, es el mecanismo que utiliza el investigador para recolectar y registrar la información, como lo es el censo. La entrevista es una estrategia personal no estructurada que utiliza una indagación para lograr que un solo encuestado hable libremente y exprese sus percepciones y sentimiento sobre un tema.

En el Capítulo IV, se trata la Presentación e interpretación de los datos, donde se aplica un cuestionario de diecisiete preguntas dirigido a los ocupantes del proyecto Montemar, en el municipio de Puerto Plata, así como una entrevista hecha al encargado regional de Bienes Nacionales de la provincia de Puerto Plata, presentados en tablas y graficas, donde en términos porcentuales se reflejan los resultados obtenidos en la investigación, entre las cuales se encuentran:

- El 93.6% de los ocupantes no saben que institución del Estado fue que le asignó su apartamento.
- El 01.8% de los ocupantes tiene un certificado de título del tribunal de tierras.

- El 75.1% de los ocupantes respondió que el documento que justifica su derecho de propiedad no le sirve de garantía en una institución financiera.
- El 52% de los ocupantes dijo que el impedimento para hacer transacciones financiera y el 48% la inestabilidad familiar son los elementos que más le afectan al no poseer un certificado de título.
- El 70.0% de los ocupantes no conoce el procedimiento para adquirir un bien de familia.

Los ocupantes del proyecto Montemar en la mayoría de los casos no saben distinguir cual de las instituciones del Estado le asigno el apartamento.

La ciudad de Puerto Plata, por su condición de zona turística, posee una Característica especial, en lo relativo a la calidad y valor monetario de sus tierras, lo cual constituye un serio problema para la propiedad inmobiliaria de los lugareños ya que se ha despertado el interés de muchas personas sobre la misma, trayendo como consecuencia el despojo real o ficticio de la propiedad, lo cual ha motivado la proliferación de construcciones tanto Estatales como privadas.

La investigación del tema es importante por la gran cantidad de proyecto habitacionales Estatales que han presentado problema para ser dotados de certificados de títulos avalados por el Tribunal de Tierras. La mayoría de los ocupantes no saben como resolver esta problemática. La falta de conocimiento sobre cual es la institución encargada para agilizar los certificados títulos. La falta de un procedimiento ágil que resuelva la situación y la creación de una ley que elimine la condición de bien de familia una vez adquirido los títulos definitivos.

La presente investigación se enmarca dentro del período 2004-2006, en el municipio de Puerto Plata.

En esta investigación se persigue como objetivo General:

- Determinar las causas y consecuencias de la no titulación de los bienes de familia en el proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata.

Y como objetivos específicos:

- Identificar las causas de la no titulación de los bienes de familia en el proyecto habitacional Montemar de la ciudad de Puerto Plata, periodo 2004-2006.
- Determinar la incidencia socioeconómica de la no titulación de los bienes de familia en el proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata, periodo 2004-2006.
- Analizar las consecuencias de la no titulación de los bienes de familia en el proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata, periodo 2004-2006.

Donde se tuvo las siguientes limitaciones:

- El tiempo.
- La falta de informaciones
- La negativa de los ocupantes del Proyecto Montemar a ofrecer datos sobre el tema.

La investigación se realizó en el proyecto habitacional Montemar de la ciudad de Puerto Plata, periodo 2004-2006.

El objeto de la investigación era saber las causas y consecuencias de la no titulación de los bienes de familia en el proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata, durante los años 2004 y 2006.

Para realizar la investigación, se procedió a estructurar un cuestionario con 17 preguntas para censar a todos los ocupantes del proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata.

Se realizó una entrevista al administrador provincial de Bienes Nacionales, entregando documentaciones correspondientes a este proyecto y que sirvieron de base a la investigación.

Los resultados que arrojaron ambas herramientas de investigación fueron los siguientes:

El director regional de bienes nacionales nos respondió en la pregunta número dos de la entrevista que se le realizó, que es la Dirección General de Bienes Nacionales quien tiene la administración y dirección del proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata, esto debido al sin número de fecha 14 del mes de Enero del año 1991.

Al preguntársele a los usuarios del proyecto Montemar sobre que institución del Estado le asignó el apartamento, el 61.0% respondió que el Instituto Nacional de la Vivienda, el 6.4% que Bienes Nacionales, el 0.5% que el Instituto Agrario Dominicano y un 32.1% se negó a responder, tal y como se puede observar en la tabla y gráfico número uno.

Se puede observar que un alto porcentaje de los usuarios no saben que institución del Estado administra y dirige el proyecto Montemar.

En la tabla y grafico numero dos correspondiente a la forma como adquirió el usuario el apartamento, el 42.5% respondió que el Estado, el 8.3% por compra, el 2.0% por herencia, el 4.0% por donación y el 43.2% se negó a responder.

Se puede demostrar que una gran cantidad fueron asignados por el Estado y que otro gran porcentaje lo adquirió por diversas vías.

En la tabla y grafico numero tres al preguntársele a lo ocupantes, sobre las incidencias que mas le afectaba por no poseer un certificado de titulo, el 52% respondió que la imposibilidad de no poder realizar transacciones financieras es lo que mas le afecta y el 48% respondió que la inestabilidad familiar es lo que mas le afecta, esta pregunta da respuesta a los indicadores numero 1.3, 2.1, 2.2 y 3.1 al plantearse los efectos, importancia e impacto de la no titulación de los bien de familia en le proyecto Montemar.

En la tabla y grafico numero cuatro al preguntar a los ocupantes que si tenían conocimiento para adquirir un bien de familia, el 30% respondió afirmativamente y el 70% negativamente, denotando que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se adquiere un bien de familia.

En la tabla y grafico numero cinco al preguntar a los ocupantes que si tenían conocimiento sobre el procedimiento para transferir el bien de familia de acuerdo a lo que establece la ley, el 34.6% respondió afirmativamente y el 65.4% negativamente, denotando que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se transfiere un bien de familia.

En la tabla y grafico numero seis al preguntar a los ocupantes que si tenían conocimiento sobre los inconvenientes para disponer validamente del apartamento, el 35.15% respondió afirmativamente y el 64.85% negativamente, denotando que una gran cantidad de los ocupantes no tienen conocimiento sobre los inconvenientes para disponer validamente de su apartamento.

En la tabla y grafico numero siete al preguntar a los ocupantes sobre el documento que justifica su derecho de propiedad, el 1.8 % respondió que tienen un titulo del tribunal de tierras, el 75.9% respondió que una asignación del estado, el 14.7% un contrato de venta, el 5.8% que por donación y el 1.8% por testamento.

Al preguntársele al director regional de bienes nacionales en la pregunta numero once de la entrevista que se le realizara, que si los ocupantes tenían un certificado de titulo o un asignación del Estado, este respondió que ninguno de los ocupantes tenían un certificado de titulo, sino una asignación del Estado en razón de que la gran mayoría no han saldado las cuotas y además se han realizado ventas sin su autorización.

Se puede decir que aunque el 1.8% de los ocupantes respondió que posee un certificado de titulo del tribunal de tierras, realmente no es cierto, en razón de que de acuerdo a lo dicho por el director regional de Bienes Nacionales en su despacho no se ha expedido certificado de titulo alguno, con esto se le da respuesta al indicador numero 1.1 sobre documentación.

En la tabla y grafico numero 8 al preguntar a los ocupantes sobre el documento que justifica su derecho de propiedad le servía de garantía en una institución financiera, el 24.9% respondió positivamente y el 75.1% respondió negativamente.

Al preguntársele al director regional de bienes nacionales la misma pregunta en la entrevista que se le realizara, este respondió que la ley lo prohíbe.

Aunque el 24.9% respondió afirmativamente tal y como lo dice el administrador de bienes nacionales la ley misma no lo permite por la condición de bien de familia, por lo que las instituciones financieras que actúen en cualquier transacción que involucren estos bienes, no podrán ejecutar su crédito sobre el bien que se dio en garantía, con esto se le da respuesta a los indicadores números 1.3, 1.4, 2.1, 2.2 y 3.1 sobre los efectos, condición, importancia, impacto y efectos.

Los hallazgos que hemos encontrado, consisten en:

- Que un alto porcentaje de los usuarios no saben que institución del Estado administra y dirige el proyecto Montemar.
- Que una gran cantidad fueron asignados por el Estado y que otro gran porcentaje lo adquirió por diversas vías.
- Que la imposibilidad de no poder realizar transacciones financieras y la inestabilidad familiar es lo que mas le afecta y son impacto socioeconómico.
- Que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se adquiere un bien de familia.
- Que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se transfiere un bien de familia.
- Que una gran cantidad de los ocupantes no tienen conocimiento sobre los inconvenientes para disponer validamente de su apartamento.
- Que Bienes Nacionales en su despacho no ha expedido certificado de titulo alguno.

- Que la ley misma no lo permite realizar transacciones financieras, por la condición de bien de familia, por lo que las instituciones financieras que actúen en cualquier transacción que involucren estos bienes, no podrán ejecutar su crédito sobre el bien que se dio en garantía.

Que los apartamentos construidos por el Estado y asignados a los necesitados adquieren automáticamente desde el mismo día de su asignación la condición de bien de familia, con todas sus consecuencias y limitaciones que trae consigo esa calidad.

Por lo cual se recomienda:

- Que se Modifique la ley 339 del 30 de agosto del 1968, de bien de familia, en su artículo 1, el cual establece lo siguiente: Los edificios destinados para viviendas, ya sean del tipo unifamiliar o del tipo multifamiliar, que el Estado transfiere en propiedad a los particulares, tanto en las zonas urbanas, mediante los planes de mejoramiento social puestos en practica por los organismos autónomos del Estado, o directamente por el Poder Ejecutivo, quedan declarados de pleno derecho, Bien de Familia; agregándole un párrafo para que en lo adelante diga: Que una vez pagada la totalidad del precio del bien sea facultativo del beneficiario, mantener el bien adquirido bajo la afectación del bien de familia.
- Que se Modifique la ley 1024 del 24 de Octubre del 1928, de bien de familia, en su artículo 13, el cual establece lo siguiente: A partir de la trascripción, el bien de familia así como sus frutos son inembargables, aun en caso de quiebra o de liquidación judicial; no se hace excepción más que a favor de los

acreedores anteriores que se hayan conformado a las disposiciones que preceden, para conservar el ejercicio de sus derechos. Dicho bien no puede ser hipotecado, ni vendido en retroventa, ni dado en anticresis. No obstante, los frutos podrán ser embargados para el pago: 1-De las deudas resultantes de condenaciones en materia criminal, correccional o de simple policía; 2-De las deudas alimenticias; 3-De los impuestos fiscales o municipales si los hubiere.

- El propietario no puede renunciar a la inembargabilidad del bien de familia.
- Agregándole un párrafo al artículo 13 de la Ley para que en lo adelante diga: Que si el beneficiario desea enajenar el inmueble constituido en bien de familia, pueda libremente renunciar ante el organismo que le vendió, sin más formalidades, porque las personas beneficiadas de los apartamentos construidos por el Estado, son personas generalmente muy pobres y el acceso a la justicia es muy costoso.
- Crear comisiones especiales, compuestas por personalidades de la sociedad civil, para que, mediante consenso recomienden a las personas que reúnan las condiciones que establece la ley, que puedan ser beneficiadas con los programas de construcciones de proyectos hechos por el Estado, porque de esa manera se pueda realizar asignaciones más justas.

CONCLUSIONES

La investigación se realizó en el proyecto habitacional Montemar de la ciudad de Puerto Plata, periodo 2004-2006.

El objeto de la investigación era saber las causas y consecuencias de la no titulación de los bienes de familia en el proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata, durante los años 2004 y 2006.

Para realizar la investigación, se procedió a estructurar un cuestionario con 17 preguntas para censar a todos los ocupantes del proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata.

Se realizó una entrevista al administrador provincial de Bienes Nacionales, entregando documentaciones correspondientes a este proyecto y que sirvieron de base a la investigación.

Los resultados que arrojaron ambas herramientas de investigación fueron los siguientes:

El director regional de bienes nacionales nos respondió en la pregunta número dos de la entrevista que se le realizó, que es la Dirección General de Bienes Nacionales quien tiene la administración y dirección del proyecto Montemar de la ciudad de Puerto Plata, esto debido al decreto poder sin número de fecha 14 del mes de Enero del año 1991, expedido por el Presidente de la República.

Al preguntársele a los usuarios del proyecto Montemar sobre que institución del Estado le asignó el apartamento, el 61.0% respondió que el Instituto Nacional de la Vivienda, el 6.4% que Bienes Nacionales, el 0.5% que el

Instituto Agrario Dominicano y un 32.1% se negó a responder, tal y como se puede observar en la tabla y grafico numero uno.

Se puede observar que un alto porcentaje de los usuarios no saben que institución del Estado administra y dirige el proyecto Montemar.

En la tabla y grafico numero dos correspondiente a la forma como adquirió el usuario el apartamento, el 42.5% respondió que el Estado, el 8.3% por compra, el 2.0% por herencia, el 4.0% por donación y el 43.2% se negó a responder.

Se puede demostrar que una gran cantidad fueron asignados por el Estado y que otro gran porcentaje lo adquirió por diversas vías.

En la tabla y grafico numero tres al preguntársele a lo ocupantes, sobre las incidencias que mas le afectaba por no poseer un certificado de titulo, el 52% respondió que la imposibilidad de no poder realizar transacciones financieras es lo que mas le afecta y el 48% respondió que la inestabilidad familiar es lo que mas le afecta, esta pregunta da respuesta a los indicadores numero 1.3, 2.1, 2.2 y 3.1 al plantearse los efectos, importancia e impacto de la no titulación de los bien de familia en le proyecto Montemar.

En la tabla y grafico numero cuatro al preguntar a los ocupantes que si tenían conocimiento para adquirir un bien de familia, el 30% respondió afirmativamente y el 70% negativamente, denotando que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se adquiere un bien de familia.

En la tabla y grafico numero cinco al preguntar a los ocupantes que si tenían conocimiento sobre el procedimiento para transferir el bien de familia de acuerdo a lo que establece la ley, el 34.6% respondió afirmativamente y el 65.4% negativamente, denotando que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se transfiere un bien de familia.

En la tabla y grafico numero seis al preguntar a los ocupantes que si tenían conocimiento sobre los inconvenientes para disponer validamente del apartamento, el 35.15% respondió afirmativamente y el 64.85% negativamente, denotando que una gran cantidad de los ocupantes no tienen conocimiento sobre los inconvenientes para disponer validamente de su apartamento.

En la tabla y grafico numero siete al preguntar a los ocupantes sobre el documento que justifica su derecho de propiedad, el 1.8 % respondió que tienen un titulo del tribunal de tierras, el 75.9% respondió que una asignación del estado, el 14.7% un contrato de venta, el 5.8% que por donación y el 1.8% por testamento.

Al preguntársele al director regional de bienes nacionales en la pregunta numero once de la entrevista que se le realizara, que si los ocupantes tenían un certificado de titulo o un asignación del Estado, este respondió que ninguno de los ocupantes tenían un certificado de titulo, sino una asignación del Estado en razón de que la gran mayoría no han saldado las cuotas y además se han realizado ventas sin su autorización.

Se puede decir que aunque el 1.8% de los ocupantes respondió que posee un certificado de título del tribunal de tierras, realmente no es cierto, en razón de que de acuerdo a lo dicho por el director regional de Bienes Nacionales en su despacho no se ha expedido certificado de título alguno, con esto se le da respuesta al indicador número 1.1 sobre documentación.

En la tabla y gráfico número 8 al preguntar a los ocupantes sobre el documento que justifica su derecho de propiedad le servía de garantía en una institución financiera, el 24.9% respondió positivamente y el 75.1% respondió negativamente.

Al preguntársele al director regional de bienes nacionales la misma pregunta en la entrevista que se le realizara, este respondió que la ley lo prohíbe.

Aunque el 24.9% respondió afirmativamente tal y como lo dice el administrador de bienes nacionales la ley misma no lo permite por la condición de bien de familia, por lo que las instituciones financieras que actúen en cualquier transacción que involucren estos bienes, no podrán ejecutar su crédito sobre el bien que se dio en garantía, con esto se le da respuesta a los indicadores números 1.3, 1.4, 2.1, 2.2 y 3.1 sobre los efectos, condición, importancia, impacto y efectos.

Los hallazgos que hemos encontrado, consisten en:

- Que un alto porcentaje de los usuarios no saben que institución del Estado administra y dirige el proyecto Montemar.
- Que una gran cantidad fueron asignados por el Estado y que otro gran porcentaje lo adquirió por diversas vías.

- Que la imposibilidad de no poder realizar transacciones financieras y la inestabilidad familiar es lo que mas le afecta y son impacto socioeconómico.
- Que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se adquiere un bien de familia.
- Que una gran cantidad de los ocupantes no saben como se transfiere un bien de familia.
- Que una gran cantidad de los ocupantes no tienen conocimiento sobre los inconvenientes para disponer validamente de su apartamento.
- Que Bienes Nacionales en su despacho no ha expedido certificado de titulo alguno.
- Que la ley misma no lo permite realizar transacciones financieras, por la condición de bien de familia, por lo que las instituciones financieras que actúen en cualquier transacción que involucren estos bienes, no podrán ejecutar su crédito sobre el bien que se dio en garantía.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ciprian, Rafael. Tratado de Derecho Inmobiliario, Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, Republica Dominicana, 1998.

Constitución de la Republica Dominicana del año 2002.

Decreto 2126, del 03-04-1972.

Diccionario Jurídico Capitant, Capitant, Henri, Editora Depalma, Buenos Aires, Argentina, año 1977.

Gil López, Roberto Antonio. Diplomado en Derecho Civil, modulo II, impartido por la UASD en Santiago de los Caballeros, R. D., año 2003.

Gómez R. Manuel V. Tratado de Derecho Notarial Dominicano, editora Taller, Republica Dominicana, fecha 15 de Mayo de 1990.

Ley numero 1832, del 8-11-1948, que crea la Dirección General de Bienes nacionales.

Ley que crea el Instituto Nacional de la Viviendas.

Ley que crea el Instituto Agrario Dominicano (IAD).

Ley numero 119, sobre la Venta de Bienes Inmuebles del Dominio Privado del Estado.

Ley numero 339, de Bien de Familia, del 22 de agosto del año 1968.

Ley numero 1024, que instituye los bienes de familia del año 1928.

Ley numero 301, del 30 de Junio del año 1964, ley del Notariado.

Ley numero 89/05 de 15 de Marzo del 2005, que crea el Colegio Dominicano de Notarios.

Ley numero 719 del 06-08-1974.

Ley numero 256 del 13-01-1975.

Ley numero 5038, que establece el Régimen de Condominio en la Republica Dominicana, del 21-11-1958.

Ley 108-05. Sobre Registro Inmobiliario del 23 de Marzo del 2005.

Ley de Registro de Tierras, con sus modificaciones, del 11 de Noviembre del 1947, impresa en República Dominicana. Primera Edición, Editora América, S. A.

Luciano Pichardo, Rafael. Un Lustró De Jurisprudencia Civil. Primera Edición. 2002. Impresora Alfa & Omega. Agosto 2002. Sto. Dgo. D. N.

Luperón Vásquez Juan. Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000. Editora Corripio, C. Por A., Santo Domingo, República Dominicana.

Medrano Vásquez, Manuel W. “Principales Acciones Ante el Tribunal de Tierras”, Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, Republica Dominicana, 1998.

Reglamento numero 6106, del 9-11-1949, sobre la Aplicación de la ley 1832, del 8-11-1948.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón. “Estudio de la Propiedad Inmobiliaria de la Republica Dominicana”, Editora del Caribe, C por A, Santo Domingo, Republica Dominicana, 1952.

Troncoso de la Concha, Manuel de Jesús. “Elemento de Derecho Administrativo”, Publicaciones ONAP, Santo Domingo, Republica Dominicana, 1981.

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

