

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POST- GRADO**

**MAESTRIA EN LEGISLACION DE TIERRAS**



**EFFECTOS JURIDICOS COMO CONSECUENCIA DE LOS  
TERRENOS NO SANEADO EN EL SECTOR DE LA CIENAGA-  
SANTIAGO, EN EL PERIODO 2005- 2006.**

INFORME FINAL DE INVESTIGACION PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR  
POR EL TITULO DE MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRAS

POR:

**DARIO ANTONIO PAYAMPS ACOSTA**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPUBLICA DOMINICANA  
DICIEMBRE, 2006

# ÍNDICE GENERAL

|                     | Pág. |
|---------------------|------|
| DEDICATORIA.....    | I    |
| AGRADECIMIENTO..... | II   |
| COMPENDIO.....      | IV   |
| INTRODUCCION.....   | V    |

## CAPITULO I

### ASPECTOS HISTÓRICOS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO, Y DEL SECTOR DE LA CIÉNAGA.

|  |    |
|--|----|
| 1.1 Aspectos Históricos del Municipio de Santiago..... | 2  |
| 1.2 Aspectos Histórico del sector de la Ciénaga.....   | 12 |
| 1.2.1 Límites del sector de la Ciénaga.....            | 13 |
| 1.2.2 Aspectos económicos.....                         | 14 |
| 1.2.3 Aspectos sociales.....                           | 14 |

## CAPITULO II

### COMO SE ADQUIERE EL DERECHO DE PROPIEDAD; EL SANEAMIENTO, CONCEPTOS

|   |    |
|---|----|
| 2.1 Como se adquiere el derecho de propiedad.....   | 17 |
| 2.1.1 Caracteres del derecho de propiedad.....      | 19 |
| 2.1.2 Sucesión.....                                 | 20 |
| 2.1.3 Donación entre vivos o testamentaria.....     | 25 |
| 2.1.3.1 Donación entre vivos.....                   | 26 |
| 2.1.3.2 El Testamento.....                          | 27 |
| 2.1.4 De los contratos o de las obligaciones.....   | 28 |
| 2.1.4.1 Efectos de las obligaciones.....            | 28 |
| 2.1.5 Accesión o incorporación.....                 | 31 |
| 2.1.6 Prescripción.....                             | 32 |
| 2.1.6.1 La Posesión.....                            | 34 |
| 2.1.6.2 Elementos constitutivos de la posesión..... | 35 |

|  |    |
|--|----|
| 2.1.6.3 Efectos jurídicos de la posesión.....  | 36 |
| 2.1.6.4 Los diferentes vicios de la posesión.....  | 37 |
| 2.1.6.5 La buena fe.....   | 38 |
| 2. 2 La Acción posesoria.....  | 38 |
| 2.2.1 Necesidad de proteger la posesión.....   | 39 |
| 2.2.2 Usucapión o prescripción adquisitiva.....  | 39 |
| 2.2.3 Requisitos de la usucapión.....  | 39 |
| 2.2.4 Justo Título.....  | 40 |
| 2.2.5 La usucapión necesita cierto plazo.....  | 40 |
| 2.3 Antecedentes al saneamiento en la República Dominicana.....                            | 40 |
| 2.4 El saneamiento, conceptos.....   | 49 |
| 2.4.1 Calidades para solicitar el saneamiento.....   | 51 |
| 2.4.2 Requisitos del saneamiento.....  | 51 |
| 2.4.3 En cuales terrenos es posible solicitar el saneamiento.....                          | 52 |
| 2.5 Los 12 pasos del saneamiento.....  | 54 |
| 2.5.1 Inicio de saneamiento.....   | 54 |
| 2.5.2 Trámites preliminares a la concesión de prioridad.....                               | 55 |
| 2.5.3 Resolución de concesión de Prioridad.....  | 57 |
| 2.5.4 Aviso de mensura.....  | 58 |
| 2.5.5 Ejecución de la mensura.....   | 60 |
| 2.5.6 Presentación del trabajo de Mensura para su revisión.....                            | 60 |
| 2.5.7 Plano para audiencia y publicación de Avisos.....                                    | 61 |
| 2.5.8 Solicitud de Fijación de audiencia y publicidad de avisos.....                       | 61 |
| 2.5.9 Celebración de audiencias y sentencias del tribunal de<br>Jurisdicción Original..... | 62 |
| 2.5.10 Revisión de la sentencia.....   | 63 |
| 2.5.11 Planos definitivos y Decreto de Registro.....                                       | 64 |
| 2.5.12 El Certificado de Título.....   | 65 |

### **CAPITULO III**

#### **PRESENTACION E INTERPRETACION DE LOS DATOS**

|  |    |
|--|----|
| 3.1- Presentación e interpretación de los datos..... | 68 |
|--|----|

**CAPITULO IV**

**DISCUSION DE LOS RESULTADOS**

4.1 Discusión de los Resultados.....85

**CONCLUSIONES.....93**

**RECOMENDACIONES**

**ANEXOS Y/O APENDICES**

**GLOSARIOS**

**BIBLIOGRAFIA**

## COMPENDIO

El presente trabajo de investigación pretende determinar cuales son los efectos jurídicos, como consecuencia de los terrenos no saneados del sector de la Ciénaga, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros.

Es una provocación para posteriores y más profundos análisis, como aporte novedoso al tratamiento de los terrenos no saneados del sector de la Ciénaga. Serán tomado en cuenta todos los aspectos necesarios para llevar a cabo un proceso de saneamiento, tales como: antecedentes, naturaleza jurídica, conceptos, materia, condiciones para sanear un terreno, características, requisitos y condiciones que deben ser tomados en cuenta.

A continuación se presentan los aspectos más importantes, que identifican a al municipio de Santiago, haciendo un recorrido desde su origen hasta nuestros días.

**Santiago** es la segunda ciudad en importancia de La República Dominicana. Su nombre es el mismo de la provincia. Está situada en el centro del Valle del Cibao, a unos 155 kilómetros de la capital de La República. Sus coordenadas geográficas son 19°, 41° y 28° latitud Norte y 702, 412 y 15° longitud Oeste. La altitud media sobre el nivel del mar es 178 metros. La temperatura media oscila entre 25° c y 28°C.

La provincia de Santiago ocupa un área de 2, 857,560 km<sup>2</sup>. Sus límites son los siguientes: AL NORTE: Puerto Plata; AL ESTE: La Vega y Espaillat; AL SUR: San Juan de la Maguana; AL OESTE: Santiago Rodríguez y Valverde. Según la Oficina Nacional de la Vivienda de Estadística, en el año 2002 el Municipio de Santiago tenía una población de 580, 745 habitantes. La porción urbana abarca unos 70 kms<sup>2</sup>. Se destaca en la producción de tabaco y otros productos agropecuarios, industrias diversas, grandes tiendas y supermercados, así como un eje central de su economía que es la Zona Franca Industrial.

La Ciudad Corazón, heroica y patriótica, fue capital del país en el año 1857. También en el 1863, cuando se constituyó en protagonista de la Restauración de la

República. El gran educador Eugenio María de Hostos, puertorriqueño de nacimiento, pero dominicano por adopción, llamó a Santiago: “La provincia más provincia de todas las provincias”. El 30 de marzo de 1844, en nuestra ciudad se libró la batalla triunfal que consolidó la Independencia Nacional, proclamada el 27 de febrero de 1844, bajo los ideales libertarios del Padre de la Patria, Juan Pablo Duarte. Es llamada tradicionalmente “Batalla 30 de Marzo” y en la actualidad “Batalla de Santiago”.

Entre nuestros símbolos más representativos se aprecian el Monumento a los Héroes de la Restauración (el más grande de las antillas), la Catedral Santiago Apóstol, los coches, las marchantes, el lechón, diablos cojuelos que es el personaje principal del carnaval, el Parque Duarte, las casas victorianas, el Río Yaque; la amabilidad, cortesía, la solidaridad y la disposición a servir constituyen valores permanentes de nuestros habitantes.

La Corona Española inició la costumbre de entregar Escudos de Armas a las ciudades fundadas, precisamente, en la Isla Española o de Santo Domingo, en el año 1508. Esto se hacía para premiar los motivos heroicos y de dignidad. Ruinas de Jacagua (Orígenes de la ciudad). Se crea la “Villa de Jaragua”, habitada por 30 Caballeros de la Orden de Santiago el Mayor. De ahí viene el nombre de “Santiago de los Caballeros”. Un terremoto ocurrido el 2 de diciembre de 1562 la (19) destruyó, por lo cual fue llevada nuevamente a la margen oriental del Río Yaque, donde se ha desarrollado desde entonces.

El río de mayor longitud del país, recorre unos 400 kilómetros. Nace en la Cordillera Central, fue llamado por los indígenas “Yaqui o Yaché”. Cuando llegaron los conquistadores españoles lo llamaron “Río del Oro”, el Monumento a los héroes de la Restauración es de estilo jónico, ubicada en el Cerro del Castillo, es considerada el mayor monumento de las Antillas. Tiene unos 313 metros sobre el nivel del mar y una altura de 67 metros;

La Marchanta, mujer representativa del trabajo y el servicio en las ventas al público de frutas, hierbas y flores, procedentes de las zonas rurales aledañas.

El lechón es el diablo cojuelo, personaje principal, del carnaval de Santiago. Trajes de gran colorido con sus cascabeles y espejitos. Usan Vejigas de animales infladas y foetes de sogas. Puede ser pepineros o joyeros, atendiendo al sector popular que tradicionalmente representa. Hospedaje Yaque, este mercado empezó a funcionar en la calle España esquina del Sol, cerca del año 1882. En los años de 1940 fue trasladado a la esquina formada entre la calle 27 de febrero (hoy Boys Scouts) y Avenida Valerio y se le comenzó a llamar Hospedaje Yaque, quizás por la cercanía con el río.

El lugar donde se ubica el Parque Duarte se llamaba anteriormente “Plaza de Armas”, que era un espacio yerno que los españoles dejaban al lado de la iglesia, alrededor del cual se creaban los edificios del Gobierno; Puente Hermanos Patiño, fue inaugurado en el 1962; Correo de Santiago, su construcción data de finales de 1928. Está ubicado en la calle Del Sol esquina San Luís; Periódico La Información, símbolo periodístico de Santiago y la región, fue fundado el 16 de noviembre de 1915.

Casa Bermúdez, Don Erasmo Bermúdez llegó al país procedente de Venezuela, en el año 1849. Puso a funcionar una botica-laboratorio en la esquina formada por las calles España (antigua calle del comercio) y la Restauración (San Miguel). En 1852, surge la compañía llamada “La Sin Rival” (vendía un licor: amargo Panaca); Academia Santiago, esta prestigiosa institución fue fundada por el profesor Antonio Cuello, el 7 de octubre de 1933.

Águilas Cibaenas, equipo de Béisbol representativo de Santiago y la región del Cibao. Su nombre apareció en el año 1937; Zona Franca Industrial, Constituye uno de los sectores económicos fundamentales de la región. Los trabajos de instalación de la Zona Franca Industrial de Santiago se iniciaron en fecha 21 de junio de 1973, mediante el Decreto No. 3615. Archivo Histórico de Santiago, inaugurado 13 de agosto de 1958. Su creación fue una idea del notable munícipe Don Pedro Manuel Hungría. Parque Colón, El 12 de octubre de 1892 fue colocada la primera piedra en la Plaza de la Altagracia, por iniciativa del presbítero Angel Rusterucci, párroco de la iglesia, quien había fundado la Sociedad Amigos del Adelantado en 1890. La inauguración de este parque fue en agosto de 1897; Enrique Blanco, enfrentó a la

guardia nacional trujillista, de la que había desertado. Testigos de los hechos le atribuyen poderes especiales para escapar de las emboscadas que le tendían y los guardias le temían.

Hotel Matum, El 27 de marzo de 1954 fue el año en que se inauguró este Hotel. La apertura del Hotel Matum formó parte de los actos conmemorativos del 110avo. Aniversario de la Batalla de Santiago, del 30 de Marzo; Hotel Mercedes, primer Hotel de esa categoría en el país. Su arquitectura y ubicación fue motivo de atracción durante mucho tiempo. El propietario inicial fue Don Alfonso Aguayo. Se inauguró el 1 de diciembre de 1929. Hace tiempo sólo existe la edificación.

Coche, es un símbolo de Santiago. El estilo de coche usado en esta ciudad se originó en Inglaterra en honor a la reina Victoria, quien los usó por primera vez. La Batalla de Santiago, 30 de Marzo 1844, nació como fenómeno histórico en el calendario inevitable de nuestras efemérides, pero también creció como un globo inflado por el perfume persistente de nuestro patriotismo. El origen de estos acontecimientos se encuentra en las intenciones haitianas de perpetuar su dominio sobre nuestro territorio.

Presidente de la República nacidos en Santiago: José Desiderio Valverde, 1857; Benigno Filomeno de Rojas, 1865; José Bordas Valdez, 1913; Ulises Francisco Espaillat, 1876; Rafael Estrella Ureña, 1930; Rafael F. Bonelly, 1962, Joaquín Balaguer Ricardo, gobernó siete veces; Salvador Jorge Blanco, 1982 y Hipólito Mejía Domínguez, 2000.

Sector la Cienaga, está comprendido en la intersección de la carretera Duarte y el Arroyo Quinigua; siguiendo este último aguas arriba hasta su confluencia con el Arroyo Jua, el cual se toma aguas arriba hasta el camino que va a Palmar Arriba en el Cerro de Palmar Arriba. Tiene una población de 3,533 habitantes y 722 viviendas ocupadas, con una extensión superficial de 15,326 Kilómetros cuadrados; la densidad poblacional es de 231 habitantes por kilómetro cuadrado.

Aspectos económicos, políticos y sociales; Económicos. Sus terrenos son en su totalidad llanos, donde se cultiva mayormente el tabaco, aunque en los últimos

tiempos el gran desarrollo de la población ha traído como consecuencia, que una gran parte de estos terrenos se están construyendo urbanizaciones, aunque es una zona media rural, está muy poblada y dispone de unos 9 sectores, los cuales constan de calles organizadas y algunos de ellos tienen condominios.

Existen desde hace más de 50 años varios almacenes, los cuales se dedican a la elaboración de cigarrillos para la exportación, hay varios centros de diversión, es decir discoteca, bancas de apuestas de lotería y de Béisbol de grandes ligas, existen dos escuelas, club de madre, club deportivo, iglesia. Social, con el tiempo se ha ido urbanizando, lo que le da la característica de un poblado con varios sectores ya urbanizado, donde los moradores disponen de los mismos servicios básicos de la ciudad de Santiago.

Para hablar de los antecedentes del proceso de saneamiento, es obligatorio, definir el saneamiento a la luz de los doctrinarios en materia de Tierras. Saneamiento. Es individualizar, legitimar, depurar todos los derechos relacionados con un terreno determinado (los derechos de propiedad y derechos accesorios). Es una actividad de carácter técnico y jurídico, el saneamiento crea derecho.

Terminado el procedimiento de saneamiento, el Tribunal Superior de Tierras ordena al Secretario del Tribunal que expida el Decreto de Registro, el cual faculta al Registrador de Títulos correspondiente para que proceda a registrar los terrenos saneados por sentencia del Tribunal Superior de Tierras, y que expida el Certificado de Títulos de lugar.

Las Bulas dictada por el Santo Papa, de manera consecutiva da origen a lo que se llama el "Tratado de Tordesilla", por el hecho que los portugueses, estaban en conquistas y consideraban que habían sido afectados de la manera en que esta Bula hizo la delimitación de las tierras por descubrir.

Tratado de Tordesilla. Establecía una línea imaginaria de demarcación, de Norte a Sur, distante a 370 leguas al Oeste de las Islas de Cabo Verde (Meridiano 46° 35'), de manera que en lo adelante todas las tierras que se descubriera al Este de dicha línea pertenecía al Rey de Portugal y a sus sucesores, y lo encontrado al Oeste

sería “para los dichos señores Rey y Reina de Castilla y de León y a sus sucesores para siempre jamás”.

Estos documentos son pues la primera fuente a la cual es necesario referirse para hacer un estudio del derecho de propiedad en nuestro país. Lo que significa la base jurídica en que se apoyaron los españoles para legitimar sus derechos a las tierras conquistadas.

El 20 de noviembre de 1578, es dictada la Ley de Amparo Real. Es una especie de decisión judicial o de sentencia para “amparar” el derecho de propiedad de quien se hubiese ajustado a ese procedimiento.

Se entiende como un mandamiento, una orden, una decisión de la autoridad competente, dictada en virtud de una disposición legal, como consecuencia de un procedimiento realizado y cumplido. La ley de Amparo Real, organizaba un procedimiento para amparar los derechos de quienes tenían prueba escrita, establece el procedimiento para sanear la propiedad inmobiliaria.

El 17 de mayo de 1631, surge la ley Sobre Composición de Tierras, dictada por Don Felipe III. Era una figura jurídica a la cual debía acudir el poseedor que ocupase tierras en exceso para comprarlas. Mediante esta ley se ordena una revisión de la ocupación de los terrenos, a los fines de verificar si el ocupante de un terreno tenía título que lo ampare y si está ocupando la porción que le corresponde.

El soberano era el representante del Estado y dueño, por lo tanto de los bienes del dominio eminente”. Es preciso establecer que la Capitulación, firmada entre la corona de España y Cristóbal Colón, fue un convenio, un contrato entre la corona y un particular, contrato que viene a ser la base jurídicamente hablando del descubrimiento.

Con la independencia Efímera, del 30 de noviembre del 1821, se intentó de consolidar un Estado, el cual llegó a declarar que la parte española de Santo Domingo se constituía en Estado soberano. El artículo 2 de la Constitución

Dominicana, establece lo siguiente: “La parte española de la Isla de Santo Domingo y sus Islas adyacentes, forman el territorio de la República Dominicana.

En 1911, surge la Ley Sobre División de Terrenos Comuneros, esta ley era muy importante, aun cuando fue sustituida, ésta constituía el primer esfuerzo hecho por el legislador dominicano para garantizar definitivamente un sistema para dividir los terrenos comuneros, algunas de las disposiciones contenidas en esta ley de terrenos comuneros fueron transcritas a la ley de Registro de Tierras de 1920, en sus artículos 82 y sigtes.

La Orden Ejecutiva No. 511, del 1° de Julio de 1920, implanta en nuestro país el Sistema Torrens (Ley de Registro de Tierras) de fecha 1° de julio de 1920, publicada en la Gaceta Oficial No. 3138 el 31 de Julio de 1920.

La Ley No. 833 derogó totalmente la antigua ley sobre División de Terrenos Comuneros del año 1911. Esta Ley estableció un procedimiento de orden público. Tuvo corta duración, pues fue derogada por la Ley actual de Registro de Tierras No. 1542 de fecha 11 de octubre de 1947, pero su articulado fue llevado íntegramente desde el artículo 89 hasta el artículo 117 de la Ley vigente.

**El 2 de julio de 1945**, se dictó la norma que se conoce como Ley Sobre Bienes Nacionales, con lo que sin que existiera la carta Magna, se le dio un carácter adjetivo a la adquisición de derechos y bienes muebles e inmuebles por parte de la República que Nacía. La Ley de Bienes Nacionales establece, en su artículo No. 1, lo siguiente:

“Todas las propiedades sin dueño conocido, situadas en el territorio de la República, son bienes nacionales”.

El artículo 21 de la citada Constitución consagra el derecho de propiedad como inherente a la personalidad humana, y dispone que nadie puede ser expropiado sino por causa de utilidad pública, previa justa indemnización. La propiedad estaba dividida en: propiedad del Estado y propiedad de particulares, y ésta última a su vez subdividida, en cuanto a lo rural, en terrenos comuneros y no comuneros.

En la ley de Registro de Tierras, Ley No. 1542, antes de dividir un terreno comunero es necesario que haya una sentencia del tribunal de Tierras declarando cuáles títulos son válidos. Pero esto no es obligatorio, ya que a juicio del Presidente del Tribunal de Tierras, según el artículo 89 de la Ley de Registro de Tierras. Puede ordenarse primero la mensura catastral y después hacerse la depuración.

La Ley de Registro de Tierras, en su Art. 1 establece: “El objeto de esta ley es registrar todos los terrenos que forman el territorio de la República, sus mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos. Esta ley tiene un carácter de orden público, su objeto es estabilizar el derecho de propiedad y dar al propietario un título inatacable e imprescriptible. Dar a quien adquiere un inmueble la seguridad de que no está expuesto a ningún tipo de incertidumbre.

Se entiende que para lograr este fin es necesario depurar el derecho, para saber quien es el propietario; darle publicidad en un registro organizado, que sirva de fuente exacta de información para los terceros, individualizar el inmueble, y declarar investido de ese derecho, por medio de un documento auténtico que tenga la garantía del Estado.

Se entiende que con el proceso de saneamiento se resuelve un problema social a los moradores que no disponen de un Certificado de Títulos, es por eso que la ley de Registros de Tierras tiene como objetivo registrar sin demora todas las tierras ubicadas dentro del territorio de la República Dominicana; pero también tenía que ocuparse en el deslinde, mensura y partición de los terrenos comuneros.

El derecho de propiedad en principio tiene un carácter absoluto, imprescriptible y oponible a todo el mundo, o sea erga omnes. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de la cosa del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes y reglamentos”.

El derecho de propiedad es absoluto no solamente por su oponibilidad a terceros, sino también en cuanto a su titular: Es un derecho excluyente e individual, en

cuanto a los poderes que confiere: Es un derecho total y soberano, en cuanto a su duración; es un derecho perpetuo. El derecho de propiedad confiere a su titular el conjunto de las prerrogativas que cabe ejercer sobre una cosa: derecho de servirse de ella (jus utendi), el derecho obtener sus productos (jus fruendi), el de disponer de la misma (jus abutendi).

La doctrina define la sucesión como la transmisión a título universal, a una o varias personas vivas del patrimonio dejado por una persona fallecida, aunque cuando hablamos de sucesión es lo mismo que cuando hablamos de herencia o heredad, la transmisión del patrimonio se puede transmitir de la siguiente manera.

La donación es un contrato, es decir, un acuerdo de voluntades, el donante consiente en despojarse del bien donado y el donatario consiente en aceptarlo, en principio la donación es un contrato solemne, debe ser hecho ante notario, es decir, revestir la forma auténtica, transmite un bien sin recibir nada a cambio, este es el rasgo esencial de la donación, las donaciones son irrevocables, es un modo de disponer a título particular.

El contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas se obligan respecto de una o de varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Para que un contrato tenga validez deben darse 4 condiciones esenciales: 1-El consentimiento de la parte que se obliga, 2-su capacidad para contratar, 3-Un objeto cierto que forme la materia del compromiso y 4-una causa lícita en la obligación.

Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe. Las convenciones obligan, no sólo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza.

El cambio o permuta es un contrato, por el cual las partes se dan respectivamente una cosa por otra. Se efectúa el cambio o permuta, por el solo consentimiento de la misma manera que la venta.

La adquisición de la propiedad por accesión o incorporación, es cuando el propietario de la cosa principal adquiere todas las cosas accesorias que se unan a aquella, hay dos tipos de acciones. Accesión artificial y accesión natural, la accesión artificial resulta de la voluntad del hombre, es decir, de la agregación a un terreno de construcciones, plantaciones u obras.

La accesión natural es la que se produce fuera de la intervención del hombre, es decir la accesión natural trata de todos los animales considerados inmuebles por destino, o de tierras (aluviones, terrenos fluviales que quedan al descubierto arrastrado a lo largo de las orillas de los ríos por los cursos de agua.

La prescripción es un medio de adquirir o de extinguir una obligación, por el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones que determina la ley. Para poder prescribir, se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario.

Se consideraran terrenos poseídos: 1-cuando se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo; 2-cuando se encuentre cercado por medio de empalizadas, murallas, setos, zanja, trochas, o en cualquier otra forma que se preste para indicar las colindancias; 3-cuando hayan sido medido por un agrimensor público y esa operación esté contenida en plano y acta de mensura que haya sido registrada.

Basta poseer por 20 años para ser dueño, todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. Una posesión actual aniquila cualquier acción anterior.

En el terreno no saneado lo que genera derecho es la posesión. La mensura es un aspecto del saneamiento, para la mensura tener valor debe ser aprobada por la Dirección de Mensura Catastral. No hay saneamiento sin una mensura previa, puede haber mensura sin que haya un saneamiento.

Desde el momento en que una persona inicia la posesión se considera dueño. Hay dos tipos de posesiones. Posesión material y posesión teórica. Posesión material es el apoderamiento físico del inmueble, mientras que la posesión teórica es cuando la persona tiene la posesión por plano, por un escrito. La posesión surte varios efectos, 1-hace presumir la propiedad, 2-le confiere derecho al poseedor para protegerlo y con ciertos requisitos el poseedor se convierte en propietario. La posesión es un derecho y por lo tanto se puede transferir.

Para prescribir, se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario. La posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre.

Para la posesión dar derechos debe ser de buena fe. La buena fe implica la existencia de un título en virtud del cual el poseedor haya creído convertirse en propietario, o cuando menos en la existencia de ese título.

Se presume siempre de buena fe, y corresponde la prueba a aquél que alega lo contrario. Basta que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición. La ley agrega tres series de efectos a la posesión: 1-Protección mediante las acciones posesorias; 2-Presunción de propiedad; 3-Adquisición de la propiedad. Se supone que uno siempre posee por sí mismo y a título de propietario, si no se comenzó a poseer por otro.

El saneamiento catastral no es una demanda en justicia, sino un procedimiento especial. Es por eso que no existen partes demandantes ni partes demandada, sólo reclamantes de los terrenos, intereses y derechos sobre los mismos. Tiene un carácter in rem, todo el procedimiento se realiza contra la cosa, los terrenos, las mejoras y derechos inmobiliarios sometidos al saneamiento catastral.

Todo el que se considere con derecho o interés sobre una determinada porción de terreno, tiene derecho a reclamarlo en el procedimiento de saneamiento. Para llevar a cabo el proceso de saneamiento es obligatorio cumplir con ciertos requisitos establecidos por la ley. Para que prospere su reclamación, deberá aportar las pruebas legales que la fundamentan, y cumplir con todos los requisitos establecidos por la ley de Registro de Tierras.

Es posible solicitar el saneamiento, en los siguientes terrenos. **1°** En principio de los terrenos que pertenecen al Estado.

**2°** Los inmuebles que hayan sido adquirido por cualquiera de las formas que establecen los artículos 711, 712 y siguientes del código civil, se establece las diferentes formas de adquirir el derecho de propiedad, es decir por: sucesión, donación, efectos de obligaciones, prescripción y accesión o incorporación.

**3°** Los terrenos según lo establece el artículo 4 de la Ley de Registros de Tierra, Ley No. 1542, el cual establece. Los terrenos se considerarán poseídos: 1-cuando se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo; 2-cuando se encuentre cercado por medio de empalizadas, murallas, setos, zanja, trochas, o en cualquier otra forma que se preste para indicar las colindancias; 3-cuando se hayan medido por un agrimensor público y esa operación esté contenida en plano y acta de mensura que haya sido registrada.

**4°** Los terrenos pertenecientes a los Ayuntamientos Municipales que estén sometidos a un contrato de arrendamiento por el interesado en sanearlo. Si mediante una solicitud, dirigida al Secretario del Ayuntamiento, éste manifiesta no tener objeción, en que la jurisdicción inmobiliaria le reconozca el derecho de posesión.

Las diligencias preliminares son las gestiones, formalidades y procedimientos que deben ser agotados para dar curso al saneamiento de los terrenos propiamente dichos. El Tribunal Superior de Tierras, cuando le fuere pedido por el Abogado del

Estado, determinará las extensiones del terreno que el interés público requiera se les conceda prioridad para el saneamiento y adjudicación de títulos. En vista de esta orden, el Director General de Mensuras Catastrales dictará las providencias necesarias para que los terrenos comprendidos en ella sean mensurados.

La concesión de prioridad es la orden que imparte el Tribunal Superior de Tierras para que se dé comienzo a una mensura catastral, con el objeto de realizar el saneamiento de los terrenos en cuestión.

En los casos en que el interés público o el interés privado del Estado requieran que se conceda prioridad para el saneamiento y adjudicación de títulos de determinadas porciones de terrenos, el Abogado del Estado pedirá al Tribunal de Tierras que dicte la orden de prioridad correspondiente y determine la extensión de terrenos que dicha orden de prioridad debe abarcar.

El Abogado del Estado cumple una triple función, según lo establece Rafael Ciprián en su libro el Abogado del Estado. Sus funciones. La de Abogado del Estado, Juez de la seriedad y procedencia de la solicitud de concesión de prioridad y la de Fiscal. Los requerientes de la orden de prioridad deben presentar sus solicitudes por conducto del Abogado del Estado. Es este el funcionario que debe decidir si le da curso o no a la solicitud de concesión de prioridad

Luego que este funcionario se ha formado su convicción sobre la seriedad y procedencia de la solicitud, remitirá el expediente a la Dirección General de Mensuras Catastrales para que ésta cumpla su función verificadora, y compruebe que no existe prioridad otorgada sobre los terrenos en cuestión. En caso de que no exista prioridad, entonces dirá las designaciones catastrales que le van a corresponder a los terrenos.

Cuando la Dirección General de Mensuras Catastrales reciba los expedientes relativos a las solicitudes de prioridad, lo devolverá al Abogado del Estado informando de las designaciones de distritos, parcelas o solares. El Abogado del

Estado remitirá el expediente al Tribunal Superior de Tierras con su opinión, consistente en que se otorgue la prioridad por requerirlo el interés público.

Para elaborar esta investigación la cual pretende ocupar un espacio en las literaturas jurídica en materias de Legislación de Tierras, fue necesario plantear los problemas que aquejan los moradores del sector de la Ciénaga, ya que aún son muchos los terrenos que no están saneados, no se han ocupado de sanearlos, por lo que tienen dificultad para transferir sus derechos de posesión, cuando se le presenta la oportunidad de vender o realizar cualquier tipo de préstamos, no pueden hacerlo en el momento.

Según el Censo Nacional del año 2002, la Sección de la Ciénaga tiene una población de 3,553 habitantes y 722 viviendas ocupadas, de las cuales se tomó una muestra de 84 viviendas, utilizando un margen de error de un 10%, acogiendo la propuesta de algunos autores quienes dicen que es posible trabajar con un 10 % de error.

El objetivo perseguido es analizar los efectos jurídicos como consecuencia de los terrenos no saneados, en el sector de la Ciénaga de Santiago, en el período 2005-2006.

Para lograr este objetivo fue necesario: 1-Identificar la cantidad de terrenos no saneados en el sector de la Ciénaga Santiago; 2- Indicar las razones por la que los moradores de la Ciénaga no tienen sus terrenos saneados; 3- Determinar los tipos de conflictos que se le presentan a los moradores de la Ciénaga a no tener sus terrenos saneados; 4- Enumerar las consecuencias sufridas por no tener sus terrenos saneados y 5- Indicar las desventajas que tienen los moradores de la Ciénaga al no tener sus terrenos saneados.

Se hizo uso de una metodología apropiada, a través de un diseño cuantitativo no experimental, con un cuestionario de 14 preguntas el cual fue aplicado a los moradores del sector de la Ciénaga, y una entrevista a 7 abogados que habitan dicha zona.

La investigación implementada fue Tipo de investigación. Documental y de campo, basada en la bibliografía, es decir fueron consultados todos los textos posibles que rigen sobre la materia en lo referente al saneamiento. Fue necesario desplazarse al sector de la Ciénaga para constatar a los moradores y así determinar cuales terrenos no estan saneados, sus razones, tipos de conflictos, las consecuencias y las desventajas que como consecuencias de los terrenos no saneados.

Para lograr esto fines fue aplicado el método deductivo, porque se partió de un marco general de referencia hasta llegar a una conclusión particular. Se tomó como referencia las literaturas escritas sobre la materia y luego las informaciones suministradas por los moradores del sector de la Ciénaga, usando la metodología apropiada para sacar las conclusiones, según las informaciones obtenidas en el sector donde se llevó a cabo la investigación.

La población de la zona asciende a 722 viviendas, de las cuales se tomó una muestra de 84 viviendas, con un margen de error de un 10 %, utilizando la técnica de la encuesta y como instrumento el cuestionario, el cual fue aplicado a dicho moradores; el procedimiento utilizado fue la elaboración de un cuestionario, el cual fue utilizado para obtener las informaciones necesarias, que permitieron sacar conclusiones sobre el tema investigado.

Se puede concluir, según los datos arrojados en la encuesta, que los moradores de la Ciénaga poseen 89,473 metros de tierras equivalentes a 142.278 tareas de tierras; el 92% de los moradores manifestó que las razones por las que no tienen sus terrenos saneados es por falta de interés, un 90% dijo que no tenían sus terrenos saneados por falta de recursos; el 87% de los moradores de la Ciénaga dice que se le presentan obstáculos y señalan a continuación que su mayor obstáculo era no tener acceso a préstamos equivalente a un 39% y un 34% manifestó que su mayor obstáculo era no poder vender sus terrenos.

El 38% dice tener conflictos, y que su mayor conflicto es que otras personas han querido reclamar sus derechos de posesión equivalente a un 38%, seguido de un 29% que dice tener descuerdo con las personas de su entorno. Con relación a las consecuencias sufridas al no tener sus terrenos saneados, el 96% de los

moradores dicen tener dificultad para realizar transferencias de sus derechos de posesión, seguido de un 29% quienes dicen que su terreno pierde valor, un 28% dice que ha tenido que incurrir en gastos económicos.

En relación a las desventajas que tienen los moradores de la Ciénaga Santiago, un 94% dice que no puede realizar transferencias, un 91% dice que no tiene acceso a préstamos y no puede obtener un Certificado de Títulos.

En lo que respecta a los efectos jurídicos que recaen sobre los moradores de la Ciénaga al no tener sus terrenos saneados, dicen los Abogados que habitan en la zona, que estos corren el riesgo de ser despojados de sus derechos de posesión, por personas que viven indagando sobre los terrenos, que no han sido saneados para buscar la forma de registrarlo a sus nombres.

Otro de los efectos jurídicos como consecuencias de los terrenos no saneados según los abogados es que quienes tienen sus terrenos sin sanear viven una inseguridad jurídica, ya que al no tener sus terrenos saneados, éstos no saben en que momento pueden intentar desalojarlo o que alguien se aparezca con un Certificado de Títulos diciendo que los terrenos que poseen pertenecen a otras personas.

Es preciso decir que el objetivo de la Ley 1542 del año 1947, a la fecha no se ha cumplido a cabalidad en el sector de la Ciénaga Santiago, tomando en cuenta que existe una cantidad importante de tierras que no ha sido saneada y el objetivo de la misma ley en su artículo 1 dice: La presente ley se denominará Ley de Registros de Tierras: y tendrá por objeto registrar todos los terrenos que forman el territorio de la República.

## CONCLUSIONES

Luego de la tabulación de las informaciones suministradas por los moradores de la Ciénaga, a los cuales se le aplicó un cuestionario de 14 preguntas y una entrevista hecha a un grupo de 7 abogados que habitan en el mismo sector de la Ciénaga, se puede decir que tanto los objetivos específicos como el objetivo general, planteados a los fines determinar los efectos que recaen sobre los moradores de la Ciénaga como consecuencia de los terrenos no saneados, han tenidos unas respuestas satisfactoria.

Según el objetivo No. 1, se pretendía identificar la cantidad de terrenos no saneados en el sector de la Ciénaga, se aprecia que las personas encuestadas poseen 89,473 metros de tierras, equivalentes a 142,278 tareas de tierras.

Se hizo uso de la estadística para agrupar los datos, ya que estos son muy heterogéneos y se hace necesario, colocarlo dentro de un rango que permita, expresarlo en término porcentuales de una manera más adecuada; se ve que el 38% de los moradores encuestados, de manera individual poseen más de 1000 metros de tierras cada uno; un 33% el terreno que posee está en un rango que va desde 150 metros a 250 metros.

Un 15% el terreno que posee está en un rango que va desde 250 metros a 350 metros; un 6% el terreno que posee está en un rango que va desde 350 metros a 450 metros; un 5% el terreno que posee está en un rango que va desde 450 metros a 600 metros y un 2% el terreno que posee está en un rango que va desde 600 metros a 1000 metros.

Se observa que los mayores porcentajes en relación al terreno que poseen los moradores, son aquellos que poseen más de mil metros de manera individual, seguido de los que poseen entre 150 y 250 metros, esto significa que muchos de estos moradores además vivir en sus terrenos pueden sacarle otro beneficios, es decir dedicarlo al cultivos u otros fines; con estos datos se cumple el objetivo trazado.

Según el objetivo No. 2, se pretendía indicar las razones por la que los moradores de la Ciénaga no tienen sus terrenos saneados; un 92% dice no haber saneados sus terrenos por falta de interés, un 90% dice por falta de recursos, un 20% dice porque desconoce la ley, un 2% dice por falta de interés, falta de recursos y desconocimiento de la ley, y un 2% dice tener otras razones.

Se puede observar que los moradores de la Ciénaga, no han mostrado el interés necesario para depurar sus derechos de posesión sobre los terrenos que posee, esto se aprecia cuando observamos que el 92% de los moradores dicen que no han saneado sus terrenos por la falta de interés y el 90% dicen que no han saneado sus terrenos por la falta de recursos económico.

Según el objetivo No. 3, se pretendía determinar, los tipos de conflictos que se le presentan a los moradores de la Ciénaga, un 38% de los encuestados dice tener conflictos, cuando se le preguntó que tipo de conflicto han tenido, de los que dicen tener conflictos el 38% dice que otras personas han reclamado los terrenos que poseen, el 29% de los moradores que dijeron tener conflictos, dicen que han tenido desacuerdo con personas de su entorno, el 22% dice que han intentado desalojarlo de sus terrenos, un 3% dice que le han ocupado sus terrenos y un 2% dice que le han ocupado parte de sus terrenos.

Se entiende con los datos expuestos en el párrafo anterior, que los moradores de la Ciénaga han vivido un estado de incertidumbre y una inseguridad jurídica al no tener saneado sus derechos de posesión sobre los terrenos que poseen, lo que le provoca malestares en el seno de sus familias.

Según el objetivo No. 4, se pretendía enumerar las consecuencias sufridas por no tener sus terrenos saneados, el 96% dice que la consecuencia que han sufrido es la dificultades para hacer transacciones, el 29% dice la pérdida de valor de sus terrenos, el 28% que la consecuencia que le ha traído no tener sus terrenos saneados son los gastos económicos en que han tenido que incurrir, 20% dice que viven una inseguridad, porque no saben si alguien un día dirá que sus terrenos pertenecen a otro, un 4% dice que se le han presentado dificultad para la construir y el 1% dice que han sufrido pérdida parcial de sus terrenos.

Se entiende que la mayor consecuencia, que han sufrido los moradores de la Ciénaga al no tener sus terrenos saneados es la dificultad para hacer transacciones, es decir transferir sus derechos de posesión, se ve además que estos moradores tienen que hacer sacrificios económicos, para poder hacer valer sus derechos de propiedad sobre los terrenos que poseen, estos trae como consecuencias que los moradores no están seguros en lo que respecta a la posesión que tienen, con estos resultados han sido expuestas las consecuencias que recaen sobre los moradores por el hecho de no tener sus terrenos saneados.

Según el objetivo No. 5, se pretendía, indicar las desventajas que tienen los moradores de la ciénaga al no tener sus terrenos saneados, el 94% de los moradores dicen que tienen las desventajas de que no pueden obtener un Certificado de Título, el 91% dice que sus desventajas son no tener accesos a préstamos, en Bancos o Cooperativas y aún préstamos informales, el 89% dice que sus desventajas son no poder hacer transferencias, un 76% dice que sus terrenos no adquieren las plusvalías que adquieren cuando están saneados, un 36% dice no tener seguridad jurídica, un 7% dice tener inconvenientes para construir y un 6% dice que sus desventajas son que sus terrenos no están depurado. Se entiende que son muchas las desventajas que estos moradores tienen, al no tener sus terrenos saneados, lo que le impide el bienestar de sus familias, el desarrollo de sus sector y no pueden lograr un ascenso en sus estatus social, ya que estas desventajas lo limitan enormemente.

Según el objetivo general de esta investigación, el cual pretendía analizar “los efectos jurídicos como consecuencia de los terrenos no saneados, en el sector de la Ciénaga de Santiago, en el período 2005-2006”, el 96% dice que de los moradores dicen tener dificultades para hacer transacciones, el 94% de los moradores dicen que tienen las desventajas de que no pueden obtener un Certificado de Título, el 91% dice que sus desventajas son no tener accesos a préstamos, en Bancos o Cooperativas y aún préstamos informales.

Se entiende que con los resultados obtenidos tanto a través de los cuestionarios aplicados a los moradores de la Ciénaga y la entrevista realizadas a los 7 abogados

que viven en el sector, dan respuestas al objetivo general, ya que se ha observado que entre los efectos de mayor presencia están no poder hacer transferencia para un 96%, no poder obtener el Certificado de Título para un 94%, no tener acceso a préstamo para un 91%, la inseguridad jurídica para un 57%, estar expuesto a ser despojado para un 29%.

Con la entrevista realizada a los 7 Abogados que viven en el sector de la Ciénaga, se pretendía que ellos como conocedores del derecho manifestarán, a su entender cuáles eran los efectos jurídicos como consecuencias de los terrenos no saneados del sector de La Ciénaga.

Las repuestas de los abogados refuerzan o más bien coinciden con las de los moradores de la Ciénaga, en sentido que dos de los abogados dijeron que los moradores de la Ciénaga, vivían una inseguridad jurídica al no tener sus derechos de posesión depurados, además que cuando necesitaban hacer un préstamo, se lo rechazaban porque no podían poner sus terrenos como garantía, ya que no disponían de un Certificado de Título; 3 Abogados manifestaron que los moradores se ven expuestos a ser despojados de sus terrenos, por personas que se dan a la tarea de estar indagando las propiedades que no tiene Títulos, para luego intentar registrarlas a sus nombres.

Dos abogados dijeron que a los moradores de la Ciénaga se le presentan dificultad para vender sus derechos de posesión, ya que quien le va a comprar muchas veces se sienten inseguro al comprar un terreno sin sanear, ya que corre el riesgo que después otro venga a decir que ese terreno es de él, por lo que si le compra lo ofrece un precio muy por debajo de lo que costaría si sus terrenos estuvieran amparados en un Certificado de Título, esta repuesta coinciden con las repuestas de los moradores de la Ciénaga quienes dieron repuestas similares, cuando se le preguntó sobre las desventajas que tenían al no tener sus terrenos saneados.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acosta Juan pablo, 2004, "Código Civil Dominicano y Legislación Complementaria", Duodécima Edición, Editora Dalis, Moca, República Dominicana.

Almanzar Melgen Ciepce y Mendoza Schekep Elka, 1979-1989, "El Régimen de la Comunidad Legal de Bienes", Editorial Capel Dominicana, S. A., Santo Domingo.

Álvarez Sánchez, Arístides, 1986, "Estudio de la Ley de Registro de Tierras", 2da. Edición, Editora Tiempo, S. A., Santo Domingo.

Artagñan Pérez Méndez, 1992, "Procedimiento Civil Tomo I, 5ta. Edición, Impreso Amigo del Hogar, Santo Domingo.

Artagñan Pérez Méndez, 2000, "Sucesiones y Liberalidades", 5ta. Edición, Impreso Amigo del Hogar, Santo Domingo.

Bonilla Atilas, José, 1974, "Legislación de Tierras Dominicana", Santo Domingo.

Ciprián Lora Rafael, 2003, "Tratado de Derecho Inmobiliario", 1era. Edición, Editora Centenario, S. A., Santo Domingo.

Ciprián Lora Rafael, 2001, "El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras", Segunda Edición, Editora Centenario, Santo Domingo.

Díaz A. Máximo, 1999, "Procedimientos y Formularios sobre la Ley de Registro de Tierras", Segunda Edición, Editora Impresos & Color, Santo Domingo.

F. Tavarez Hijo, "Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano", Octava Edición, Editora Centenario, S. A., Santo Domingo.

Francisco Jerónimo Rodríguez, 2003, "Santiago del Corazón", Primera Edición, Impresos F & M, Santiago.

Guzmán Bencosme Juan Luis, 2003, "El Registrador de Títulos en Perspectiva", Primera Edición, Editora Centenario, S. A., Santo Domingo.

Juan Francisco Martínez Almanzar, 1998, "Manual de historia Crítica Dominicana, Octava Edición, (no lo hace constar en el libro), Santo Domingo.

La Asamblea Nacional en nombre de la República, 2002, "Constitución Dominicana", Primera Edición, Editora Tavarez, Santo Domingo.

L. Almanzor González Canahuate, 2003, "Recopilación Jurisprudencial Integrada"; Materia: Tierras, Primera Edición, Editora Centenario, S. A., Santo Domingo.

La Asamblea Nacional en nombre de la República, 1947, "Ley de Registro de Tierras", Gaceta Oficial No. 6707, Santo Domingo.

Mazeaud & Mazeaud, Henri, León y Jean, 1959, "Lecciones de Derecho Civil", Primera Edición (Reproducida), Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires.

Medrano Vásquez, Manuel Wenceslao, 1998, "Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras", 5ª Edición, Editora Centenario S. A., Santo Domingo.

Napoleón R. Estévez Lavandier, 2004, "Ley No. 834 del 1978, Comentada y Anotada", Primera Edición, Editora Manatí, Santo Domingo.

Ravelo de La Fuente, 1992, "Manual de Procedimiento y Reglamentaciones Catastrales", Editora Universitaria, Santo Domingo.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón, 1952, "Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en República Dominicana", Primera Edición, Editora del Caribe, C. por A., Santo Domingo.

Santana Polanco Víctor, 1998, "Los Recursos ante el Tribunal de Tierras", Editora Centenario, Santo Domingo.

Santana Polanco Víctor, 1985, "El Recurso de Revisión por Causa de Fraude", Primera Edición, Editora Corripio, C. por A., Santo Domingo.

Subero Isa, Jorge A., 1982-1984, "2 Años de Jurisprudencias Dominicana", Primera Edición, Editora Dalis, Moca, REP. Dominicana.

Trajano Vidal Potentini, 2003, "Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria, 5ta. Edición Editora Dalis, Moca.

Vega, Wenceslao, 1981, "Historia del Derecho Colonial Dominicano", Editora Taller, Santo Domingo.

## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)