

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

ESCUELA DE POST-GRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



***EFFECTOS JURÍDICOS DE LOS TERRENOS NO
REGISTRADOS EN LA PROVINCIA DE SANTIAGO
2000-2005***

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN FINAL COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

SUSTENTADO POR:
SIPRIAN RAFAEL DÍAZ VALDEZ

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
DICIEMBRE, 2005

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
RESUMEN EJECUTIVO	IV
INTRODUCCIÓN	V
<i>CAPÍTULO I</i>	
MARCO CONTEXTUAL	
1.1 Reseña Histórica del Municipio de Santiago	2
1.1.1 Aspectos geográficos	2
1.1.2 Aspectos Socio-económicos	4
1.1.3 Aspectos Educativos	6
CAPÍTULO II	
LOS TERRENOS NO REGISTRADOS EN EL DERECHO INMOBILIARIO	
2.1 Descripción general del derecho inmobiliario	9
2.2 Períodos históricos del derecho inmobiliario en la República Dominicana	13
2.3 El Tribunal Superior de Tierras	17
2.4 La Dirección General de Mensuras	20
2.5 El Registro de Títulos	22
2.6 El Abogado del Estado	25
2.7 Secretaría del Tribunal de Tierras	26
2.8 Competencia del Tribunal Superior de Tierras	27
2.9 Competencia general	31
2.10 Incidencia en los Tribunales de Jurisdicción Original	33
2.11 Conflictos de competencia	34
2.12 Concepto jurisprudencial	35
2.13 Implicaciones del no registro de títulos	36
CAPÍTULO III	
METODOLOGÍA	
3.1 Tipo de investigación	38
3.2 Población y muestra	38
3.3 Instrumento Usado Para Recolectar Datos	43
3.4 Procedimiento de análisis de datos	43
3.5 Método de la investigación	43
3.6 Técnicas	44
3.7 Recursos	44

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

4.1 Análisis e interpretación de los datos	46
CONCLUSIONES	60
RECOMENDACIONES	64
BIBLIOGRAFÍA	67
ANEXO	70

Resumen Ejecutivo

El propósito general de la presente investigación es determinar los efectos jurídicos de los terrenos no registrados en la provincia de Santiago durante el período 2000-2005.

Para la sociedad misma así como para toda persona vinculada con el ejercicio del derecho, la presente investigación adquiere una importancia general debido a que esta temática tiene una incidencia general en la población, ofreciendo principios y reglas jurídicas de utilidad en el ejercicio del derecho.

El marco teórico se fundamenta en el hecho de que el derecho inmobiliario es una de las ramas más antiguas del derecho, cuyos antecedentes se remontan a épocas distantes en el desarrollo histórico de la humanidad, teniendo el mismo gran importancia en el desarrollo del hombre a través de los aspectos jurídicos básicos que han matizado su existencia.

Lo anterior se plantea porque es el derecho de la tierra y de la propiedad inmobiliaria que versa sobre los inmuebles; es decir, sobre aquellos objetos que poseen la particularidad de que están fijos al suelo y por lo tanto no pueden ser trasladados de un lugar a otro, sino que al mismo tiempo son los que tienen un mayor valor pecuniario.

En otro ámbito, los diferentes períodos históricos que ha tenido la modalidad catastral del derecho en la República Dominicana son: la época pre-descubrimiento, la Bula Intercaetera, la Ley de Amparo Real y la Independencia de 1844.

Los principales órganos creados por la Ley de Tierras en la República Dominicana son: El Tribunal Superior de Tierras, la Dirección General de Mensuras, el Registro de Títulos y el Abogado del Estado.

Gran parte de las personas que se envuelven en un conflicto de tierras no conocen al Abogado del Estado ni sus deberes, o sea no saben que este es el ministerio público en la jurisdicción de tierras el cual tiene jurisdicción nacional.

En derecho, la expresión registro de inscripción se define como un formulario o planilla que contiene las menciones exigidas por la ley para que se proceda a la inscripción de un derecho de privilegio o hipoteca.

Esta definición se aproxima a la referida como "acción y efecto de registrar". Registrar algo implica mirar, examinarlo con cuidado y minuciosidad y luego dar fe de su existencia y sus circunstancias.

En la segunda acepción queda comprendida la estructura administrativa que tiene como función esencial garantizar que el registro del derecho de la propiedad inmobiliaria o cualquier otro interés que recaiga sobre la misma y que sea susceptible de ser registrado se materialice.

En la República Dominicana el Sistema de Registro Inmobiliario participa de una doble naturaleza, tratándose de un inmueble que no haya sido saneado hasta la obtención del Decreto de Registro y hecha su transcripción, o sea la copia íntegra del mismo en el libro de registro de la oficina del Registro de Títulos correspondiente, se le reserva a la Conservaduría de Hipotecas.

La Conservaduría de Hipotecas es la instancia legal para hacer oponibles a terceros las operaciones o negocios con inmuebles no abarcados por el contenido del artículo 6 de la Ley No. 1542 del año 1947.

El registro inmobiliario especializado conforme a una nueva disposición legal surge con la Orden Ejecutiva número 511, de fecha 1° de julio de 1920, aparece así la figura del Registrador de Títulos, aunque sin establecer requisito alguno para ejercer tales funciones.

El primer registro caracterizado correspondiente a esta nueva oficina aparece en el Libro Uno, Folio Uno, encabezado por el Escudo Nacional en la parte inferior figura el timbre "Oficina del Registrador de Títulos de la Provincia de Santo Domingo".

Dicho certificado de títulos recibió como numeración asignada uno. Esta primera operación se realizó al transcribir el Decreto-registro número 62, de fecha 18 de abril de 1922, firmado y certificado por John Brewer, Secretario del Tribunal Superior de Tierras, exactamente a las 8:30 de la mañana.

Este decreto fue transcrito en el Registro de Títulos, en fecha 26 de septiembre del año 1923, a las 11:00 de la mañana, la firma del Registrador resulta ilegible.

Con la promulgación de la Ley número 1542 de fecha 11 de octubre de 1947, se afianza el Sistema Torrens y el Registro de Títulos es objeto de atención, tanta que el 20.4 por ciento del articulado de esta disposición legal es dedicada de manera especial a sus funciones y procedimientos.

Se hizo un magnífico provecho de la experiencia acumulada de 1920 hasta 1947, y contrario a la vieja Orden Ejecutiva la entonces nueva ley dispuso en su artículo 1º que sus principales operaciones son de interés público.

El Registro de Títulos es hoy en día una dependencia judicial de carácter administrativo con una multiplicidad de funciones, siendo fundamental llevar en libros impresos al efecto la inscripción y anotación de la propiedad inmobiliaria que la afecte, de conformidad con lo preceptuado por la Ley de Tierras.

Las investigaciones, certificaciones y adopción de medidas precautorias son funciones de importancia, pues tanto los tribunales de la jurisdicción de tierras como ordinarios que acuden, cada vez con mayor frecuencia, al Registro de Títulos en procura de uno o más de estos servicios.

Veintiuna oficinas registradoras de títulos constituyen el registro inmobiliario de nuestro país, cada una de estas tiene su esfera de competencia, su jurisdicción propia; sin embargo, todas dependientes del Tribunal Superior de Tierras y, por tanto, de la Suprema Corte de Justicia.

Cada uno de estos conservan la documentación original y de sustentación de la titularidad de los inmuebles que han sido saneados y siempre que el Decreto de registro, expedido por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras, haya sido transcrito, o sea copiado íntegramente en el Libro registro abierto al efecto.

Los archivos son públicos aunque sometidos a las reglamentaciones que dicta el Tribunal Superior de Tierras y a las providencias de seguridad de los Registradores de Títulos.

Finalmente, luego de realizado el estudio de campo, los resultados del trabajo fueron los siguientes:

- *El 80% de los abogados encuestados estuvo de acuerdo con que los jueces del Juzgado de Paz de la provincia de Santiago tienen pleno conocimiento de los efectos jurídicos de los terrenos no registrados es bastante significativo, puesto que así las resoluciones y sentencias que estos dictaminen estarán totalmente motivadas.*
- *El 60% contestó sobre el hecho de que conocen perfectamente el procedimiento de los efectos jurídicos de los terrenos no registrados de la provincia de Santiago y esto constituyó un punto a tomar en cuenta, ya que algunos abogados pasan por alto tales procedimientos y no se justifica tal situación; aunque es bueno aclarar que los mismos no poseen especialidad en materia de tierras.*

- *El 70% de los 10 abogados encuestados contestó que siempre se dan los efectos jurídicos en los terrenos del Estado en la jurisdicción de la provincia de Santiago; el 20% aseguró que casi siempre y el 10% en algunas ocasiones.*
- *El hecho de que el 100% de los abogados encuestados opinó que siempre que se verifican litigios sobre terrenos no registrados los mismos son presentados ante la Secretaría del Juzgado de Paz correspondiente.*
- *El 100% de los abogados opinó que las decisiones evacuadas por los jueces en las litis que se ventilan por terrenos no registrados llegan hasta el segundo grado; es decir, son objeto de apelación. Esto manifiesta la inconformidad de la parte perjudicada con la decisión final del caso, por lo que recurren a un tribunal de mayor jerarquía para que les lleve nuevamente el caso.*
- *En un 100% los abogados encuestados indicaron que la causa principal de los efectos jurídicos de los terrenos no registrados de la provincia de Santiago es la posesión.*
- *El hecho de que el 50% de los abogados encuestados tomó parte en algunas de las litis sobre los efectos jurídicos de los terrenos no registrados durante el período 2000-2005 es significativo, puesto que existe conocimiento práctico en la materia que se trata.*
- *El 70% de los abogados tiene práctica reciente en la litis de los efectos jurídicos de los terrenos no registrados en la provincia de Santiago, puesto que han subido a causas efectuadas durante el año 2005.*
- *El hecho de que el 50% consideró que los efectos jurídicos de los terrenos no registrados en la provincia de Santiago son insuficientes da a indicar que la actual ley de registro de tierras de la República Dominicana debe ser actualizada y modificarla en varios de sus aspectos.*
- *Es notorio que el 100% de los abogados cuestionados desea que los actuales efectos jurídicos de los terrenos no registrados desaparezcan con las nuevas modalidades de la nueva ley que entra en vigencia.*

- *El 100% de los abogados cuestionados expresó que algunas veces el registro de los terrenos del Estado se ajusta cabalmente a los casos fallados por el Tribunal de Tierras y esto se debe a que muchos jueces no acatan las disposiciones contenidas en la ley.*
- *El 100% de los abogados opinó que las certificaciones expedidas por el abogado del Estado deben ser acogidas en todo estado de causa por el Tribunal Superior de Tierras en caso de registro de terrenos.*
- *Los abogados cuestionados expresaron en un 100% que casi siempre se presentan certificaciones ante el Tribunal Superior de Tierra de los fallos emitidos por el Tribunal de Jurisdicción Original respecto al no registro de terrenos del Estado.*
- *Finalmente, los abogados contestaron que algunas veces se presentan acciones dolosas en el registro de terrenos pertenecientes al estado, las cuales son catalogadas de fraudulentas. Esto lo afirmó el 100% de los abogados cuestionados.*

CONCLUSIONES

Al finalizar el trabajo tesis acerca de los **Efectos jurídicos de los terrenos no registrados en la municipio de Santiago durante el período 2000-2005**, se concluye que: Los diferentes períodos históricos que ha tenido la modalidad catastral del derecho en la República Dominicana son: la época pre-descubrimiento, la Bula Intercaetera, la Ley de Amparo Real y la Independencia de 1844. Los principales órganos creados por la Ley de Tierras en la República Dominicana son: El Tribunal Superior de Tierras, la Dirección General de Mensuras, el Registro de Títulos y el Abogado del Estado.

Como casi todos los vocablos empleados en el derecho, la palabra competencia se presta, para un doble concepto: el común del lenguaje y el técnico-jurídico. El primer está pautado por el habla corriente y el segundo por el léxico técnico-jurídico, que corresponde a las ciencias del derecho. En cuanto a los Tribunales de Tierras, en estos se verifican dos tipos especiales de competencia: Competencia absoluta y competencia relativa.

Por ser una jurisdicción de excepción o especializada, el Tribunal de Tierras tiene una competencia limitada a las cuestiones que, de manera expresa, la ley le atribuye. No le corresponde conocer ni decidir asuntos que el legislador, de manera específica, no le haya señalado, ni puede dejar de instruir y fallar aquellos casos que la ley impone a su cargo.

La competencia del Tribunal de Tierras está precisa y claramente contemplada en la Ley de Registro de Tierras. Esta es la gran jurisdicción que crea la jurisdicción de tierras o catastral.

Pero existe en el sistema jurídico dominicano una variada gama de tribunales que atribuyen al Tribunal de Tierras facultades para decidir procedimientos o conflictos relacionados, ya sea de manera directa o indirecta, con derechos inmobiliarios en curso de saneamiento catastral o registrado conforme al sistema Torrens.

Por otra parte, el Tribunal de Tierras conoce de ciertos delitos establecidos por mandato expreso de la ley, pero esta competencia penal está muy limitada y sólo conoce aquellos casos que la ley de su creación le ha atribuido competencia.

Gran parte de las personas que se envuelven en un conflicto de tierras no conocen al Abogado del Estado ni sus deberes, o sea no saben que este es el ministerio público en la jurisdicción de tierras el cual tiene jurisdicción nacional, muchas personas lo confunden con otros funcionarios.

El 100% de los abogados encuestados opinó que las decisiones evacuadas por los jueces en las litis que se ventilan por terrenos no registrados llegan hasta el segundo grado; es decir, son objeto de apelación. Esto manifiesta la inconformidad de la parte perjudicada con la decisión final del caso, por lo que recurren a un tribunal de mayor jerarquía para que les lleve nuevamente el caso.

El 100% de los abogados opinó que las certificaciones expedidas por el abogado del Estado deben ser acogidas en todo estado de causa por el Tribunal Superior de Tierras en caso de registro de terrenos.

El hecho de que el 50% consideró que los efectos jurídicos de los terrenos no registrados en la municipio de Santiago son insuficientes da a indicar que la actual ley de registro de tierras de la República Dominicana debe ser actualizada y modificarla en varios de sus aspectos.

Es notorio que el 100% de los abogados cuestionados desea que los actuales efectos jurídicos de los terrenos no registrados desaparezcan con las nuevas modalidades de la nueva ley que entra en vigencia.

Finalmente, el 100% de los abogados encuestados contestaron que algunas veces se presentan acciones dolosas en el registro de terrenos pertenecientes al estado, las cuales son catalogadas de fraudulentas. Esto lo afirmó el 100% de los abogados cuestionados.

La situación planteada en el desarrollo de esta investigación presenta efectos negativos en el orden de los efectos jurídicos que implican los terrenos no registrados del Estado Dominicano, entre los cuales se destaca:

Los procedimientos de saneamiento y registro son largos y complicados, obligando al interesado a recurrir a la asistencia profesional del abogado; los costos involucrados en el procedimiento relativo al valor de la parcela regularmente sobrepasan la capacidad económica de los pequeños y medianos propietarios.

Además, la mayor concentración de las tierras no registradas se ubican en el sector minifundista; la falta de títulos de propiedad dificulta el acceso al crédito formal y consecuentemente frena el desarrollo de una agricultura productiva. En ese mismo orden, los derechos no registrados limitan ostensiblemente el mercado de tierras rurales. Por otra parte, la Reforma Agraria limita la incursión de sus beneficiarios en el mercado de tierra rural, ya que su legislación prohíbe la venta de la parcela asignada a campesinos por el Instituto Agrario Dominicano y los Certificados de Asignación Provisional que le confieren, no revisten de seguridad jurídica los derechos del propio parcelero.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, A. (1991). **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, D. N.
- Bonilla Atilas, J. (1987). **Compendio General Inmobiliario**. Taller. Santo Domingo, D. N.
- Bonilla Atilas, J. (1991). **Legislación de Tierras Dominicana**. Taller. Santo Domingo, D. N.
- Cabanellas de Torres, G. (1931). **Diccionario Jurídico Elemental**. Heliasta. Buenos Aires, Argentina.
- Capitant, H. (1980). **Vocabulario Jurídico**. De Palma. Buenos Aires, Argentina.
- Ciprian, R. (1997). **El Abogado del Estado y fiscal ante el Tribunal de Tierras**. Santo Domingo, D. N.
- Del Castillo Morales y Pellerano Morales, J. M. (1999). **Derecho Procesal Penal**. Tomo I. Capel. Santo Domingo, D. N.
- Dotel Matos, H. (1988). **Las Formas Penales ante el Tribunal de Tierras**. Taller. Santo Domingo, D. N.
- González Canahuate, L. (1991). **Jurisprudencia de Tierras**. Escalante. Santo Domingo, D. N.
- Ley de Registro de Tierras y sus Modificaciones**. Número 1542, de fecha 11 de octubre de 1947.
- Luperón Vásquez, J. (1996). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**. Taller. Santo Domingo, D. N.
- Marte de la Cruz, E. A. y García Balbuena, O. M. (2001). **El Ministerio Público ante el Tribunal de Tierras en la República Dominicana**. Santiago de los Caballeros, República Dominicana. UTESA.
- Medrano Vásquez, M. (1992). **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**. De Colores. Santo Domingo, D. N.
- Ravelo de la Fuente, F. (1994). **Jurisprudencia del Tribunal de Tierras**. Taller. Santo Domingo, D. N.

Ravelo de la Fuente, J. (1989). **Manual de Procedimiento y reglamentaciones Catastrales del Hogar**. Santo Domingo, D. N.

Sánchez, N. y Valdez, N. (2001). **El Estelionato o Fraude Hipotecario en el Derecho Civil Dominicano**. Santiago de los Caballeros, República Dominicana. UTESA.

Santana Polanco, V. (1993). **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**. Taller. Santo Domingo, D. N.

Santana Polanco, V. A. (1995). **Los Recursos ante el Tribunal de Tierras**. Amigo del Hogar. Santo Domingo, D. N.

Santos, L. (1993). **Del Tribunal de Tierras y jurisdicciones Accesorias**. 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

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