

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS UAPA

**Escuela de Post Grado
Maestría en Legislación de Tierra**



SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS POSEEDORES DE TERRENOS NO SANEADOS EN LA SECCIÓN EL HIGUERO, MUNICIPIO DE ALTAMIRA, PROVINCIA DE PUERTO PLATA. PERÍODO 2007-2008

TRABAJO FINAL COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRAS

POR:

LIBRADO ANTONIO RODRÍGUEZ

JUAN OMARD GONZÁLEZ CARELA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPUBLICA DOMINICANA
DICIEMBRE, 2009.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	III
LISTA DE TABLAS	IV
LISTA DE GRÁFICOS	V
COMPENDIO	VI
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes del problema	2
1.2 Planteamiento del problema	5
1.3 Importancia y justificación	7
1.4 Objetivos generales y específicos	8
1.5 Limitaciones	8
1.4 Delimitación	9
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	
2.1 Aspectos Generales del Contexto de estudio	12
2.1.1 Aspectos del Tribunal de Jurisdicción Original de la Provincia de San Felipe de Puerto Plata.	18
2.2 El Derecho de propiedad	19
2.2.1 Limitaciones al derecho de propiedad privada	21
2.2.2 Expropiación del derecho de propiedad	22
2.3 Posesión de Terrenos mensurados	24
2.3.1 Modos de adquirir la propiedad en el Ordenamiento Jurídico Dominicano	30
2.3.2 Adquisición y conservación de la Posesión	37
2.3.3 Protección de la Posesión	38
2.4 Causas que originan la situación jurídica de los terrenos no saneados	44
2.4.1 La mensura	45
2.4.2 Inicio de la mensura	52
2.4.3 Solicitud de autorización	54
2.4.4 El proceso judicial de saneamiento	57
2.4.5 Rol de los Actores que participan del proceso judicial	61
2.5 Efectos que trae la situación jurídica de los terrenos no saneados	66
2.6 Dificultades que se derivan de la situación jurídica de los terrenos no saneados	73
2.7 Los Factores que inciden en la situación jurídica de los terrenos no saneados	80
2.7.1 Factores económicos	80

2.7.2 Factores políticos	83
2.7.3 Factores sociales	85
2.7.4 Factores Jurídicos	85
CAPÍTULO III	
METODOLOGÍA	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación, enfoque y método	88
3.2 Técnica e Instrumento a usar en la Recolección de los datos	89
3.3 Universo y Muestra	89
3.4 Procedimiento para recolectar y analizar datos	91
3.5 Confiabilidad y Validez	92
3.6 Operacionalización de las Variables	92
CAPÍTULO IV	
PRESENTACIÓN Y ÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
Resultado de los cuestionarios aplicados a los poseedores	94
Resultado de los cuestionarios aplicados a los abogados	111
Resultado de los cuestionarios aplicados a los agrimensores	121
Resultado de la entrevista al Jueza de Jurisdicción Original	129
Resultado de la entrevista al Director Regional de Mensuras	131
CAPÍTULO V	
DISCUSIÓN DE LOS DATOS	
CONCLUSIONES	145
RECOMENDACIONES	151
BIBLIOGRAFÍA	153
APÉNDICES	157
ANEXOS	

LISTA DE TABLAS POSEEDORES

Tabla No.1	94
Poseedor	
Tabla No.2	95
Posee tipo de documento	
Tabla No.3	96
Tipo de Documento que lo acredita como propietario	
Tabla No.4	97
Condición de la posesión	
Tabla No.5	98
Tiempo poseyendo el terreno	
Tabla No.6	99
Forma de adquisición del terreno	
Tabla No.7	100
Han tenido dificultades para el registro de estos terrenos	
Tabla No.8	101
Dificultades que se le han presentado por no tener título de propiedad del terreno	
Tabla No.9	102
Causas que impiden que legalice su situación como poseedor de terrenos en esta comunidad son	
Tabla No.10	103
El factor económico le ha impedido legalizar su situación como poseedor de este terreno	
Tabla No.11	104
El factor político le ha impedido legalizar su situación como poseedor de este terreno	
Tabla No.12	105
Dificultad para realizar negociación por no tener un certificado de título que lo acredite como dueño de estos terrenos	
Tabla No.13	106
Le han surgido alguna dificultad cuando ha tenido la oportunidad de realizar alguna negociación con sus terrenos	
Tabla No.14	107
Cuando surgieron las dificultades se encontró con oposición	
Tabla No.15	108
Tipo de negocio que se la ha presentado y no lo ha podido realizar	
Tabla No.16	109
Falta de titulación de los terrenos le ha impedido el acceso al crédito informal y le ha frenado el desarrollo de una agricultura productiva	
Tabla No.17	110
Ha recibido oferta de compra de los terrenos que posee sustentadas en el precio real del mercado de terrenos rurales	

LISTA DE GRÁFICO POSEEDORES

Gráfico No.1 Poseedor	94
Gráfico No.2 Posee tipo de documento	95
Gráfico No.3 Tipo de Documento que lo acredita como propietario	96
Gráfico No.4 Condición de la posesión	97
Gráfico No.5 Tiempo poseyendo el terreno	98
Gráfico No.6 Forma de adquisición del terreno	99
Gráfico No.7 Han tenido dificultades para el registro de estos terrenos	100
Gráfico No.8 Dificultades que se le han presentado por no tener título de propiedad del terreno	101
Gráfico No.9 Causas que impiden que legalice su situación como poseedor de terrenos en esta comunidad son	102
Gráfico No.10 El factor económico le ha impedido legalizar su situación como poseedor de este terreno	103
Gráfico No.11 El factor político le ha impedido legalizar su situación como poseedor de este terreno	104
Gráfico No.12 Dificultad para realizar negociación por no tener un certificado de título que lo acredite como dueño de estos terrenos	105
Tabla No.13 Le han surgido alguna dificultad cuando ha tenido la oportunidad de realizar alguna negociación con sus terrenos	106
Gráfico No.14 Cuando surgieron las dificultades se encontró con oposición	107
Gráfico No.15 Tipo de negocio que se la ha presentado y no lo ha podido realizar	108
Gráfico No.16 Falta de titulación de los terrenos le ha impedido el acceso al crédito informal y le ha frenado el desarrollo de una agricultura productiva	109

Gráfico No.17	110
Ha recibido oferta de compra de los terrenos que posee sustentadas en el precio real del mercado de terrenos rurales	
LISTA DE TABLAS DE LOS ABOGADOS	
TABLA No. 1	112
Les impide a los poseedores iniciar el proceso de saneamiento	
TABLA No. 2	113
La falta de recursos les impide Iniciar el proceso de saneamiento de los terrenos	
TABLA No. 3	114
Esa situación se presenta por dejadez o indiferencia	
TABLA No. 4	115
Ha manejado casos de saneamiento con la ley 108-05	
TABLA No. 5	116
Cantidad de casos de saneamiento que ha manejado con la Ley 108-05	
TABLA No. 6	117
La falta de titulación de sus clientes le ha impedido desarrollarse en todos los ámbitos	
TABLA No. 7	118
Dificultades a los clientes que poseen terrenos no saneados	
TABLA No. 8	119
dificultad que suelen presentar los clientes que son poseedores de esos terrenos no saneados	
TABLA No.9	120
Ha tenido caso de clientes que poseen su terreno y luego aparecen otros reclamantes, durante el período 2007-2008	
TABLA No. 10	121
Cuántos casos ha tenido	

LISTA DE GRÁFICOS DE LOS ABOGADOS

GRÁFICO No. 1 Les impide a los poseedores iniciar el proceso de saneamiento	112
GRÁFICO No. 2 La falta de recursos les impide Iniciar el proceso de saneamiento de los terrenos	113
GRÁFICO No. 3 Esa situación se presenta por dejadez o indiferencia	114
GRÁFICO No. 4 Ha manejado casos de saneamiento con la ley 108-05	115
TGRÁFICO No. 5 Cantidad de casos de saneamiento que ha manejado con la Ley 108-05	116
GRÁFICO No. 6 La falta de titulación de sus clientes le ha impedido desarrollarse en todos los ámbitos	117
GRÁFICO No.7 Se les ha presentado conflictos a sus clientes que poseen terrenos no saneados	118
GRÁFICO No. 8 Conflictos que suelen presentar los clientes que son poseedores de esos terrenos no saneados	119
GRÁFICO No. 9 Ha tenido caso de clientes que poseen su terreno y luego aparecen otros reclamantes, durante el período 2007-2008	120
GRÁFICO No. 10 Cuántos casos ha tenido	121

LISTA DE TABLAS DE LOS AGRIMENSORES

TABLA No.1	122
Hasta donde llega su participación en el proceso de saneamiento	
TABLA No. 2	123
Manejo de casos de saneamiento con la Ley 108-05	
TABLA No.3	124
Cantidad de casos de saneamiento ha manejado con la Ley 108-05	
TABLA No.4	125
Considera que con la ley 108-05 los trabajos de saneamiento se realizan	
TABLA No. 5	126
La Ley 108-05 de Registro inmobiliario le brinda plena garantía y seguridad a los dueños de terrenos sometidos a los diferentes procesos de titulación	
TABLA No. 6	127
En virtud de la ley 108-05 los trabajos de saneamiento en la sección del Higüero se han convertido en	
TABLA No. 7	128
Durante el ejercicio de su carrera se le han presentado dificultades que no haya podido resolver con relación al saneamiento	
TABLA No. 8	129
Conflictos que se le han presentado para realizar la mensura	

LISTA DE GRÁFICO DE LOS AGRIMENSORES

GRÁFICO No.1 Tiempo de experiencia en su especialidad	122
GRÁFICO No.2 Nivel profesional en su área	123
GRÁFICO No.3 Cantidad de casos de saneamiento ha manejado con la Ley 108-05	124
GRÁFICO No.4 Considera que con la ley 108-05 los trabajos de saneamiento se realizan	125
GRÁFICO No.5 La Ley 108-05 de Registro inmobiliario le brinda plena garantía y seguridad a los dueños de terrenos sometidos a los diferentes procesos de titulación	126
GRÁFICO No.6 En virtud de la ley 108-05 los trabajos de saneamiento en la sección del Higüero se han convertido en	127
GRÁFICO No.7 Durante el ejercicio de su carrera se le han presentado dificultades que no haya podido resolver con relación al saneamiento	128
GRÁFICO No.8 Conflictos que se le han presentado para realizar la mensura	129

COMPENDIO

El tema de investigación trata sobre la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados en la Sección El Higüero del Municipio de Altamira, Provincia Puerto Plata, Período 2007-2008.

Sobre el origen del Municipio de Altamira, los primeros pobladores de Altamira llegaron precedentes de la línea Noroeste, Santiago y Puerto Plata, estos habitantes construían ranchos de yagua, por lo que por mucho tiempo a los altamireños se le llamó rancheros. En cuanto a la raza hay poco menos del 10% de negros. La población está dividida en dos sesiones: La Piedra, que es donde está, la estación de ferrocarril y las industrias y Villa Antiquísima, que es donde se levanta el poblado principal cuenta con una asociación cultural "Progreso Juvenil". (Rodríguez D., 1975 12).

Altamira, enclavada en plena cordillera septentrional, es uno de los municipios de la Provincia que cuenta con muchas ventajas derivadas de su paisaje natural, ya que cuenta con hermosas montañas, bellos ríos. El paisaje altamireño tiene grandes potencialidades para poder ser aprovechado como atractivo turístico para el llamado turismo de montaña o ecoturismo.

Este municipio caracterizado porque sus tierras son fértiles, tiene un total de 217,426 tareas de tierra para el uso agropecuario, en las cuales se cultiva café, cacao, aguacate, cítricos y una diversidad de cultivos menores. Estas, entre otras, son las potencialidades que ofrece el municipio de Altamira para que los profesionales y toda la población se inserten con éxito al proceso de desarrollo social y comunitario. La principal actividad productiva es la agricultura en pequeña escala, ya inicio del siglo'.XVIII, se comenzó a cultivar cacao y café. La extensión de las propiedades tienen un tamaño promedio de 18 tareas por

familias, la mayoría de los propietarios no tiene título de propiedad legal que lo acredite como auténtico dueño.

El Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, tiene por objeto registrar todos los terrenos que forman el territorio de la Provincia, como todas las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos, y los otros derechos reales que puedan afectarlos, el deslinde, mensura, partición de los terrenos comuneros y litis sobre derechos registrados.

Es la Ley 108-05 de Registro de Inmueble, en sus Art. 26, 27 de los tribunales de Tierra de Jurisdicción Original conocen en primer grado de todos los asuntos de carácter administrativo o contencioso que les sean sometidos por las partes y la Constitución de la República que da la Ley que dispone el funcionamiento de dicho Tribunal Tierras de Jurisdicción Original en la Provincia de Puerto plata.

En cuanto al derecho de propiedad, se conoce como el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes, por lo cual, la propiedad es el derecho real por excelencia que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas, siendo además, una facultad moral de dar, disfrutar y disponer de una cosa en provecho propio, con exclusión de los demás. El derecho de propiedad como derecho fundamental tiene su base en el artículo 8 numeral 13 de la Constitución Dominicana, y como derecho objetivo, el mismo ha sido positivizado en el artículo 544 del Código Civil antes transcrito.

La propiedad privada se limita por el derecho prevalente de los demás, siendo de estricta necesidad, la facultad de de usarla de un modo ordenado, pacífico, rentable, y libre. Salvo las excepciones que establecen la Constitución y las Leyes. La Ley de Registro Inmobiliario no contiene entre sus disposiciones ningún procedimiento relativo a la expropiación del derecho de propiedad, por lo que sigue prevaleciendo la Ley 344,

de fecha 31 de julio de 1943, que instituye un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado.

Por su parte, el artículo 186 del Reglamento General de Mensuras y Catastro establece que cuando una parte de la parcela registrada es declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación, se debe proceder a separar la parte a expropiar mediante el procedimiento de subdivisión, y la parte resultante se registrara a nombre del propietario originario, a menos que el Estado demuestre que ha pagado la totalidad de valor sobre el referido inmueble.

La actual Ley 108-05 de Registro Inmobiliario no deroga las normas del derecho común en cuanto a la forma de adquirir y de probar la posesión de un inmueble, pero las modifica, prevalece el criterio de que los terrenos se consideran poseídos cuando están cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, cuando se encuentren cercados.

Según la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en el artículo 21 existe posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre. Sin embargo, para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad ésta debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate.

Es notorio que los conceptos generales anteriormente citados y los conceptos emitidos por la Ley tienen cierta similitud y llevan al mismo fin, a dar a conocer que la posesión no es más que poseer la cosa. Los terrenos se encuentran poseídos según establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, cuando se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo; reconoce así el legislador el hecho material de la posesión, convencido que cultivar un terreno es junto con la de poseer la más cabal y completa, la que exterioriza de modo más perfecto el ánimo de conducirse como propietario de un exclusivo predio frente a los demás.

La mensura no exterioriza la posesión de modo permanente como sucede con los cultivos y las cercas. La posesión se exterioriza con las trochas y los hitos sólo en el momento en que se realiza la mensura, pero es evidente que quien mide un terreno pone de manifiesto su intención, su ánimo de propietario frente a los demás.

La ley no solamente obliga al agrimensor a revelar en el plano la existencia de todas las posesiones que encuentre sobre el terreno, sino que obliga a las personas interesadas a dar al agrimensor los informes necesarios acerca de las posesiones.

La prescripción civil se interrumpe por una citación judicial, un mandamiento o un embargo, notificado a aquel cuya prescripción se quiere impedir. La Ley 108-05 de Registro inmobiliario ofrece a la posesión una serie de protecciones las cuales descansan en un reconocimiento de la forma estudiada anteriormente.

Los modos de adquirir la propiedad se dividen en originarios y derivados. En ese sentido, uno de los principales modos convencionales u obligacionales de adquisición de los derechos reales principales es por medio del contrato de compraventa, el cual es definido por el artículo 1582 del Código Civil Dominicano, como un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y otro a pagarla, pudiendo hacerse por documento público o bajo firma privada, pudiendo llevarse a cabo un sinnúmero de convenciones contractuales cuya finalidad sea la transmisión de la propiedad, pero ninguna surte los efectos inmediatos de transmisión del acto de compra venta.

La accesión es un modo de adquirir la propiedad independientemente del hecho de la posesión, por lo que el propietario del terreno se convierte en dueño de todas las obras que en ella se implementen o surjan, sea o no poseedor del terreno en cuestión.

La Ley de Registro Inmobiliario acoge las modalidades de transmisión del derecho de propiedad contenidos en el derecho común, pero establece a su vez, como requisito indispensable para el surgimiento de los efectos jurídicos del derecho, el registro como única forma de hacerlo oponible a todo el mundo, estableciendo a la vez una presunción legal de exactitud erga omnes, no admitiendo prueba en contrario, tal y

como lo establece el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario al disponer que “el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado.

En el saneamiento de la propiedad rural está el mayor número de reclamaciones por prescripción, sobre todo por prescripción adquisitiva. Para poder prescribir es necesario una posesión continua, pacífica e ininterrumpida y a título de propietario, también es necesario el goce y disfrute del inmueble por el tiempo que determine la ley. La protección no distingue entre propietarios y poseedores, los abarca a ambos. Procede, por lo tanto, por la exteriorización del derecho de propiedad, por su visibilidad; y es a esa visibilidad, que constituye la posesión, a la que ofrece la ley la protección de la mensura catastral de cada parcela, de cada posesión.

Para que la posesión se beneficie de la protección posesoria debe ser pacífica, pública, continua e ininterrumpida, según lo que establece el artículo 2229 Código Civil (1991, p.347). La protección no distingue entre propietarios y poseedores, los abarca a ambos. Procede, por lo tanto, por la exteriorización del derecho de propiedad, por su visibilidad; y es a esa visibilidad, que constituye la posesión, a la que ofrece la ley la protección de la mensura catastral de cada parcela, de cada posesión.

Por cuanto se ha expuesto, puede afirmarse que el legislador se ha ocupado en la Ley de Registro inmobiliario en brindar una amplia protección al hecho material de la posesión, puesto que la ha convertido en precepto legal.

La adquisición, la conservación y la pérdida de la posesión como hechos materiales exteriorizan el derecho de propiedad. Otra prueba de la protección que ha merecido al legislador la posesión, se encuentra en la Resolución del Gobierno Militar Dominicano del 21 de octubre del 1920 publicada en la Gaceta Oficial No. 3165 de fecha 3 de noviembre de 1920, en esa Resolución se ha consagrado que ha de hacerse sobre las constituciones.

Existen diversas causas que inciden para que los poseedores de terrenos no definan su situación legal. Esas causas se ven afectadas por la indefinición del mismo poseedor de no diligenciar la misma. Se puede decir, jurídicamente hablando, que sanear un terreno no es más que depurarlo, legalizarlo, legitimarlo e individualizar los derechos que recaen sobre dicho terreno.

El carácter contradictorio resulta del estudio de títulos y antecedentes de la parcela y sus colindancias con apreciación de los hechos existentes. Las violaciones al contrato de mensura serán de la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La mensura y todo levantamiento parcelario debe ser ejecutado por un agrimensor (artículo 110 de la Ley de Registro Inmobiliario) debidamente inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), con la obligación de regirse por la Ley de Registro Inmobiliario y el Reglamento de Mensuras Catastrales al practicar la mensura o el levantamiento parcelario después que el terreno ha sido saneado.

Está previsto en el artículo 19 del Reglamento de Mensuras Catastrales que los trabajos de mensuras y modificaciones parcelarias que se presenten para su aprobación de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, deben ser realizados por Agrimensores habilitados legalmente para el ejercicio profesional.

Si la mensura tiene errores estos no se deben a la incapacidad del agrimensor, porque pueden advertirse con facilidad cuando se realiza la revisión del trabajo de campo y por consiguiente se les puede corregir sin consecuencia alguna. Salvo las excepciones previstas en la presente ley 108-05, se establece que desde el momento que se fije la fecha para la mensura catastral, todas las cuestiones relacionadas con el título con posesión de cualquier terreno comprendido en el área abarcada por la

autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La etapa judicial del procedimiento de saneamiento inmobiliario, está prevista por los artículos 26 y 60 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y 115 al 131 del reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original. Una vez apoderado el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente para conocer del proceso de saneamiento inmobiliario por parte del Director Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, en un plazo no mayor de quince días el tribunal debe notificar al Abogado del Estado.

La falta de comparecencia o falta de opinión del Abogado del Estado se considera como la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento. El proceso de saneamiento inmobiliario se torna litigioso desde el momento en que la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real accesorio, susceptible de registro relativo al inmueble objeto de saneamiento, se encuentra en discusión entre dos o más personas; en consecuencia, en su tramitación, se hace necesario el ministerio de abogado.

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

Cuando se realizan notificaciones por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para citar o notificar a las personas que se hallen establecidos en el extranjero, la misma debe realizarse en el domicilio del Abogado del Estado ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento correspondiente. Los efectos de la posesión son tres: sirven de base para la prescripción; sirven de pauta para la división del terreno en parcelas.

Existen diversos factores que impiden a los poseedores definir su situación legal de los terrenos. Dentro de esos factores se destacan los económicos, políticos, sociales y jurídicos. En ese mismo orden, cabe destacar que las personas que han realizado una inversión económica para que sean saneados sus derechos sobre sus predios, los mismos quieren ver retornar sus fondos invertidos, de manera que esa parte económica necesariamente tiene que estar enlazada con un aspecto fáctico que tenga como fin, resultados beneficiosos con esos saneamientos.

El diseño de esta investigación es no experimental, de corte transversal, ya que la misma carece de experimento de laboratorio y se realizó a través de la explicación de los conceptos; es de corte transversal, ya que se ofrecieron los resultados encontrados, sin necesidad de que estos sean sometidos a pruebas más profundas que la de explicar los resultados a través de los datos que se recojan en el trabajo de campo.

El tipo al tipo de investigación se considera: Documental, ya que las informaciones se explican de diversas fuentes en la parte teórica de la investigación; es de campo porque se hizo un trabajo directamente con los poseedores jueces y abogados en el Tribunal de Tierras y las informaciones se obtuvieron de las entrevistas, encuestas y de las sentencias y descriptiva debido a que a través de la misma se describió tal como se encontró la realidad y los aspectos más relevantes sobre en el municipio cabecera de Luperón sobre posesión de terrenos mensurados.

La investigación se realizó bajo un enfoque cuantitativo, porque a través de la misma se explicó el problema sobre la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados de la Sección El Higüero en el Municipio de Altamira, Provincia Puerto Plata, Período 2007-2008.

El método implementado fue el deductivo, ya que éste permitió trabajar con aspectos generales de la temática planteada para obtener conclusiones específicas de los hallazgos que se obtuvieron del tema investigado.

La técnica utilizada fue la encuesta y la entrevista. La encuesta se realizó a los abogados, poseedores y agrimensores y la entrevista a un Juez de Jurisdicción Original. El instrumento consistió en un cuestionario para los poseedores, abogados, y agrimensores y una entrevista de preguntas abiertas no estructuradas para el juez de Jurisdicción Original y el Director Regional de mensuras Catastrales, sobre la situación jurídica de los terrenos no saneados de la Sección el Higüero en el Municipio de Altamira, Provincia Puerto Plata, Período 2007-2008.

El universo de poseedores de esta investigación consistió en 109 sujetos informantes de la sección El Higüero, del municipio de Altamira, información que ofreciera el alcalde pedáneo, de los cuales esos son los que trabajan en esos terrenos.

En la presente investigación el universo fue seleccionado mediante un levantamiento de los casos de interés para dar respuesta a la problemática y en el caso de los poseedores se aplicó la fórmula correspondiente. La muestra consistió en la cantidad de 52 sujetos informantes. De esos, dos sujetos no se encontraban cuando se aplicó el instrumento, el cual en el orden de la encuesta fue el número 28 y 29 de los encuestados, por lo que solo participaron 50 poseedores.

En el caso de los agrimensores y abogados, los investigadores se trasladaron al municipio de Altamira municipio y se hizo un levantamiento o censo, ya que en del colegio de abogados no indicaron de donde específicamente esos abogados y agrimensores.

La recopilación de los datos se hizo a través del trabajo de campo, de manera directa en el lugar objeto de estudio, mediante informaciones aportadas por los poseedores, abogados y agrimensores, a través del cuestionario y la entrevista al Juez de Jurisdicción Original de Puerto Plata y al Director Regional de Mensuras.

El Proceso de la información para el análisis consistió en tomar las informaciones de los datos y llevarlos a las tablas y gráficos con sus respectivos

comentarios y la interpretación de los mismos. La confiabilidad y validez del instrumento consistió en elaborar los instrumentos para presentarlos a la asesora para revisarlos y que ella le hiciera las correcciones de lugar.

Las principales conclusiones fueron que el 100% de los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira dice ser propietario de los mismos. Los poseedores consideran que por estar en posesión de sus terrenos, ya los hace propietarios de los mismos. Y la otra parte sabe que la posesión sola no lo hace el propietario debe sanear sus terrenos para obtener sus títulos.

El tiempo ocupando esos terrenos, en el 77% de los poseedores tiene más de 20 años. En este caso se evidencia que son dueños por prescripción. Las causas que han impedido que legalice su situación como poseedor de terrenos en esta comunidad para el 41% de los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira, es por no conocer el procedimiento a seguir para obtener su título; otros porque entiende que no surgirá ningún problema porque todos saben que esos terrenos son suyos; además, por la falta de recursos para iniciar el saneamiento de sus terrenos y el 19%, porque está seguro que nadie lo perturbará por tener sus papeles.

El factor económico le ha impedido legalizar su situación como poseedor de estos terrenos, según el 75% de los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira. Debido a las encuestas generadas le ha impedido un desarrollo agrícola que le permita obtener los recursos necesarios para obtener su saneamiento.

El 67% de los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira dice que no ha recibido oferta de compra de los terrenos que posee sustentadas en el precio real del mercado de los terrenos rurales. Se pudo comprobar con los poseedores que los poseedores que han recibido algún tipo de oferta de compra han encontrado dificultades en concretar el negocio, debido al estatus jurídico de los terrenos que poseen.

Según el Director Regional de Mensuras Catastrales, los principales factores que impiden definir la situación legal en los terrenos poseídos tienen mucho que ver con el factor económico, político y social. Esos factores inciden en el procedimiento para que los poseedores no haya definido su situación jurídica, por nivel de desarrollo del municipio.

De los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira, el 63%, dice poseer algún documento. De lo que de infiere que adquirieron sus derechos de posesión a través de un documento que es un medio de prueba literal.

De los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira que poseen algún documento, el 44% posee papel del alcalde; el 10%, acto notarial; y solo el 6%, certificado de mensura. En cuanto a la condición en que poseen estos terrenos, el 52%, es solo mensurado; el 38%, no sabe en que condición están y el 10%, dice que están mensurados y no saneados. Más del 50% considera que sus terrenos están mensurados porque han escuchado que hace mucho tiempo esos terrenos fueron medidos por una comisión gubernamental.

La forma en que fueron adquiridos esos terrenos, según el 64% de los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira fue por herencia; el 30%, por compra; el 4%, por donación y el 2%, lo adquirió de otra forma. Un gran número de poseedores de la Sección El Higüero, municipio de Altamira adquirieron sus terrenos por sucesión

El 58% de los poseedores ha tenido algún tipo de dificultad para registrar sus terrenos y el 42% no lo ha tenido. De lo que resulta que el interés es lo que mueve la acción, y por lo anteriormente expuesto los que no han legalizado su situación ha sido por factores económicos político y social. De los que han tenido dificultades por no tener título de propiedad del terreno, según el 15% es por reclamo de otra persona; el 10%, otras dificultades; el 10% por linderos y el otro 8%, de colindancia.

El 69% de los poseedores de la sección El Higüero, del municipio de Altamira ha perdido la oportunidad de realizar algún negocio por no tener un certificado de título que lo acredite como dueño de estos terrenos.

CONCLUSIONES

Para la conclusión se tomaron cada uno de los objetivos. De lo que al respecto se concluye lo siguiente:

Según el objetivo No. 1: Determinar las dificultades de la posesión generados entre los poseedores de la Sección El Higüero del Municipio de Altamira, provincia Puerto Plata, por no tener sus terrenos saneados.

Los poseedores que han tenido dificultades por no tener título de propiedad del terreno, han tenido que enfrentar varias dificultades como son: el reclamo de otra persona; otros lo han tenido por linderos y de colindancia. La principal dificultad que se les ha presentado a los agrimensores ha sido de lindero, pero esos casos lo han podido resolver. En tal sentido, los investigadores concluyen que para los poseedores del Higüero, la principal dificultad ha sido de linderos, reclamo de otros poseedores y en ocasiones de violencia.

Según el objetivo No. 2: Identificar las causas de la posesión por las cuales los poseedores de la Sección El Higüero no han saneado sus terrenos en el Municipio de Altamira.

En sentido general, para los abogados la principal causa que ha impedido que el proceso de saneamiento se inicie ha sido el desconocimiento que tienen los poseedores del proceso, y en algunas ocasiones dejadez y poco conocimiento respecto de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario. En el caso de los agrimensores las principales causas que inciden para que los poseedores de terrenos no saneados en el Higüero no hayan definido su situación jurídica, tienen mucho que ver con escasos conocimiento que tienen los poseedores respecto al proceso de saneamiento.

Para el Director Regional de Mensuras Catastrales, las principales causas que provocan que los poseedores del Higüero no hayan resuelto su situación jurídica tienen mucho que ver con la dejadez o indiferencia, la falta de conocimiento sobre la Ley y cualquier procedimiento legal.

Expresó que todas esas causas provocan en los poseedores una desmotivación para obtener el certificado de título.

Hay que destacar que para los investigadores las principales causas que inciden para que los poseedores no hayan saneado sus terrenos son el desconocimiento del proceso de saneamiento, dejadez o indiferencia por parte de ellos. Esas causas tienen que ver con la falta de conocimiento y sobre todo, la dejadez o falta de interés de ellos.

En cuanto al objetivo No. 3: Determinar los factores de la posesión por los cuales los poseedores no han saneado los terrenos de la Sección El Higüero del Municipio de Altamira.

El factor económico es el que mayormente afecta debido a que influye el empleo y el nivel de ingreso. A esto le sigue los factores económicos, políticos y sociales, el desconocimiento del procedimiento a seguir para obtener su título. En el sentido de que por creer que no surgirá ningún problema, no se motivan a hacer el procedimiento correspondiente; pero el factor económico inciden grandemente en una proporción de los poseedores, ya que según expresaron carecen de recursos para iniciar el proceso de saneamiento de sus terrenos.

Los datos indican que para la mayoría de los abogados, el factor económico es fundamental para que los poseedores realicen el proceso de saneamiento.

Según lo que expresara la magistrada Jueza, Licenciada Vilma Díaz Colombo, los principales factores que inciden para que los poseedores de terrenos no saneados en el Higüero no hayan definido su situación jurídica, tienen mucho que ver con el factor económico, por ser los poseedores muy pobres y no tienen recursos económicos para pagar los trabajos de mensura. En vista de estos trabajos técnicos son sumamente costosos

En tal sentido, los investigadores consideran que lo económico es el principal factor por el cual no han sido saneados los terrenos de la Sección El Higüero del Municipio de Altamira.

Según el objetivo No. 4: Determinar los efectos de la posesión que se producen entre los poseedores de la Sección El Higüero en el Municipio de Altamira.

La mayoría de los poseedores han perdido la oportunidad de realizar negociaciones por la falta de certificado de título; de igual modo, se le ha impedido el acceso al crédito y la oportunidad de vender o hacer otros tipos de transferencia.

Para la Magistrada Juez, del Tribunal de Jurisdicción Original de la provincia de Puerto Plata los principales efectos que enfrentan los poseedores son limitaciones, las cuales les impide realizar transferencias y acceder al mercado del crédito, de igual manera, se le impide vender, y desarrollar proyectos personales que requieran como garantía el certificado de título, ya que la banca exige documentos propios para estos fines.

Los investigadores concluyen que los efectos que se producen entre los poseedores de la Sección El Higüero en el Municipio de Altamira, es que por la falta de titulación no pueden acceder al crédito, vender, ni realizar ninguna transferencia que requiera de certificado de título.

En cuanto al objetivo general: Determinar la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados en la Sección El Higüero del Municipio de Altamira, provincia Puerto Plata, Período 2007-2008.

Además, por creer que no surgirá ningún problema, no se motivan a hacer el procedimiento correspondiente; pero el factor económico incide grandemente en la mayoría de los poseedores, ya que según expresaron carecen de recursos para iniciar el saneamiento de sus terrenos. Es notorio el hecho de que el principal factor que ha impedido la obtención de sus títulos, es la falta de recursos económicos. Esos

factores inciden en el nivel de desarrollo de la comunidad.

Es evidente que la mayoría de los poseedores tiene algún tipo de documento que le avale como propietarios, no obstante dichos documentos no tienen ninguna garantía jurídica a la luz de la Ley 108-05. En cambio, los que no tienen documentos, son los poseedores que han heredado dichos terrenos. Los poseedores además de tener el papel que le ha otorgado el alcalde amparado en el hecho de que este funcionario tiene la potestad de garantizar al propietario real, poseen acto notarial, acto de venta y certificado de mensura, es lo que hace que los poseedores no se interesen por sanear los terrenos, influyendo la falta de recursos económicos.

La mayoría de los poseedores del Higüero conocen la condición en que poseen estos terrenos y muy pocos dice tener los terrenos mensurados. En la mayoría de los casos los terrenos fueron adquiridos por herencia y los demás han sido comprados.

En el caso de los abogados la mayoría no ha tenido caso de clientes que poseen su terreno y luego aparecen otros reclamantes, durante el período 2007-2008.

De los abogados que han tenido caso de clientes que poseen su terreno y luego aparecen otros reclamantes, durante el período 2007-2008; el 20% ha tenido de tres a cinco casos y el 20 %, uno.

Según los datos obtenidos son muy pocos los casos que les han presentado a los abogados de clientes que poseen sus terrenos y luego aparecen otros reclamantes, lo que indica el artículo 20 párrafo II, que se requiere el ministerio de abogado cuando el proceso se torne litigioso.

Los investigadores concluyen en cuanto a los resultados obtenidos, en el cual se refleja que los poseedores de esos terrenos, en su mayoría son de su propiedad, porque se evidencia que cada uno de ellos tiene en su poder algún documento que lo avala como tal; pero no poseen el certificado de título. En cambio, aquellos que no lo poseen son porque lo han heredado dichos terrenos.

Siendo el documento que mayor prevalece en los poseedores, el papel del alcalde, ya que este funcionario tiene como potestad, garantizar al poseedor un derecho sobre dichos terrenos y lo que otorga como documento es valedero aunque no definitivo. La mayoría de esos poseedores han adquirido los terrenos por herencia y los demás han sido comprados.

Por el tiempo que tienen estos poseedores en sus terrenos, en su mayoría pueden obtener su certificado de título por prescripción, según lo establece la ley 108-05 y los artículos 2219 y 2262 del Código Civil Dominicano.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, A. (2001) **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, Editora Punto Mágico. 2ª. Edición.

Bonillas, J. (1974) **Legislación de Tierras Dominicana**. Santo Domingo, 2ª. Edición. Librería Dominicana.

Cabanella, G. (1979) **Diccionario Jurídico Elemental**, Buenos Aires, Argentina. Editora Heliasta.

Capitant, H. (1970). **Vocabulario Jurídico**”, Buenos Aires, Argentina. Ediciones Desalma.

Ciprian, R. (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario**, Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.

Ciprián, R. (2001) **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras**, Santo Domingo, Editora Centenario.

Código Civil Dominicano, (1999) Editora Corripio, S. A., Santo Domingo, República Dominicana.

Diccionario Enciclopédico Uno Color. (2002) Editorial Océano, Barcelona, España.

Diccionario Jurídico Espasa Siglo XXI, 1998 ediciones Espasa Calpe, S.A. Madrid, España.

Gómez, W. (2003) **Derecho Inmobiliario Registral**”. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Claridad.

Guzmán, J. (2003). **“El Registrador de Títulos en Perspectiva”**. Santo Domingo, Editora Centenario, S.A.

Hernández, G. (2007) **Registro Inmobiliario**. República Dominicana, Editorial Hermanos Capellán

Hernández, F. (2002) **Metodología en Investigación de Ciencias Sociales.**

República Dominicana, Editorial Búho

Hernández Sampieri y otros (1998) **Metodología de la investigación.** Editorial

Mc Graw Hill, México

Josserand, L. “**Derecho Civil**”, (s/f)Tomo I, Vol. III. Ediciones Jurídicas. Europa-

América. Editores Bosch y Cía.

Luperón V. (2001). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras.** República

Dominicana. Editora Corripio, S.A.

Mazeaud, H, (1976). “**Derecho Civil**”. Ediciones Jurídicas Europa América,

Buenos Aires.

Medrado, M. (1988). “**Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**”.

Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.

Medrano, M 1998). “**Formularios sobre el Saneamiento Inmobiliario** en Santo

Domingo”. 2da. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D.

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

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

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

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

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

República Dominicana Ley Reglamento General de Mensuras Catastrales

República Dominicana Constitución Dominicana

República Dominicana Código Civil Dominicano

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

República Dominicana Ley 147-00 de Reforma Tributaria

República Dominicana Código de Procedimiento Civil

República Dominicana Ley 524 la cual consigna el sistema permanente para la venta de inmuebles del Estado

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

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

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

Santana, V. (2007) Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Editorial Corripio, Santo Domingo, R.D.

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

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

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

Casación de fecha 19 de Noviembre de 1997, BJ No. 1044, pp. 221-227.
(19) Sentencia del 9 de mayo de 2001, BJ 1086, pp. 821-828.

Certificación del alcalde pedáneo de la Sección El Higüero del Municipio de Altamira

Estudios sobre el tema:

Zapata y Toribio (2005), **Impacto Socioeconómico de la Situación Jurídica de los Poseedores de Terrenos no Saneados en los Parajes Pedregal y Los Montones, del Municipio de San José de Las Matas** Universidad Abierta Para Adulto (UAPA)

Morel, y Polanco (2004) **“Situación Jurídica de los Ocupantes de los Terrenos no Registrados en el Municipio de San José de las Matas.** Universidad Abierta para Adulto (UAPA).

Payams Acosta D. (2007), **“Efectos Jurídicos como Consecuencia de los Terrenos no Saneados del Sector La Cienaga, Santiago.** Universidad Abierta para Adultos (UAPA).

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