

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA

ESCUELA DE DERECHO
MAESTRIA EN LEGISLACIÓN DE TIERRA



**SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS NO SANEADOS
UBICADOS EN LA SECCION DE LA GUAMA EN LA CUENCA ALTA
DEL RÍO YAQUE DEL NORTE, JÁNICO, DURANTE EL
PERÍODO 1998 -2006**

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

Por:

María Magdalena Ferreira Pérez

Vipsania Grullón Lantigua

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPUBLICA DOMINICA
DICIEMBRE, 2006.**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
INTRODUCCION	VI

CAPITULO I. MARCO CONTEXTUAL

ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE JANICO

1.1	Reseña Histórica del Municipio de Jánico	1
1.1.1.	Antes de la Independencia	1
1.1.2.	Del 1844 al 1899	4
1.1.3.	En el Siglo XX	6
1.2	Ubicación Geográfica	7
1.3	Población	8
1.4	División Territorial	10
1.5	Clima	11
1.6	Relieve	12
1.7	Hidrografía	13
1.8	Economía	13
1.9	Recursos Naturales	14
1.10	Atractivos Turísticos	15
1.10.1	Fortaleza Santo Tomás de Jánico	15
1.10.2	El Museo Antropológico de Jánico	16
1.10.2.1	Vestigios del mundo	17
1.10.2.2	Vestigios históricos	17
1.10.3	Parque Botánico	18
1.10.4	Balneario Bao	20
1.11	Tradiciones	21

CAPITULO II. MARCO TEORICO

ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACION, TENENCIA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA Y LEGISLACION VIGENTE

2.1.	Reseña histórica del Derecho Inmobiliario	23
2.1.1	Propiedad colonial	28
2.1.2	Época de la República	28
2.1.2.1	La Constitución de 1844	29
2.1.2.2	Ley sobre bienes nacionales	29

2.1.2.3	Ley de división de terrenos comuneros	29
2.1.2.4	Orden Ejecutiva No. 511	30
2.1.2.5	Ley N° 1542 sobre Registro de Tierras	30
2.2	Fuentes del Derecho Inmobiliario	30
2.3	El Sistema Torrens	31
2.4	Tenencia de Tierras en República Dominicana	33
2.4.1	Herencia	35
2.4.2	Compra-Venta	36
2.4.3	Ocupación de tierras	37
2.4.4	Reforma Agraria	38
2.5	El Saneamiento de Terrenos	39
2.5.1	Concepto de Saneamiento Catastral	39
2.5.2	El Proceso de Saneamiento	39
2.5.2.1	Solicitud de Concesión de Prioridad	40
2.5.2.2	Resolución de Concesión de Prioridad por el Tribunal Superior de Tierras	41
2.5.2.3	Aviso de Mensura	42
2.5.2.4	Ejecución de Mensura	43
2.5.2.5	Presentación del Trabajo de Mensura para su Revisión	44
2.5.2.6	Plano para audiencia y el Requerimiento	45
2.5.2.7	Fijación de Audiencia y Publicación de Avisos	46
2.5.2.8	Celebración de Audiencia y Sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original	47
2.5.2.9	Revisión de la Sentencia	48
2.5.2.10	Plano definitivo y Decreto de Registro	48
2.5.2.11	El Certificado de Título	50
2.6.	Riesgos o consecuencia de la no titulación de terrenos	51
2.7.	Obstáculos que encuentran los parceleros (as) por los que no han podido sanear sus terrenos	55
2.8.	Legislación vigente	58
2.8.1	La Constitución de la República	58
2.8.2	El Código Civil Dominicano	60
2.8.3	Ley 1542 sobre Registro de Tierras	61

CAPITULO III. PRESENTACIÓN E INTERPRETACION DE DATOS

3.1.	Tablas y Gráficos	63
3.2.	Resultados de entrevista a abogados	71

CAPITULO IV. DISCUSION DE LOS RESULTADOS

Análisis de los resultados	72
----------------------------	----

Conclusiones	80
Recomendaciones	83
Apéndice	85
Bibliografía	89

COMPENDIO

El saneamiento, es un procedimiento con carácter de orden público, previsto por la Ley de Registro de Tierras y que tiene por objeto, sanear el derecho de propiedad, como de todos los derechos reales accesorios. Tiene un carácter Erga Omnes, es decir, contra todo el mundo. El que sana un terreno le reclama en primer lugar al Estado Dominicano. Este procedimiento es el mecanismo que da como resultado la expedición del primer certificado de Títulos de un inmueble, el cual es preparado por el Registrador de Títulos en ejecución del decreto de registro expedido por el Secretario del Tribunal de Tierras, de acuerdo con la sentencia final de dicho tribunal.

El saneamiento constituye el proceso primario y sine qua non, para el establecimiento de los derechos de propiedad inmobiliaria, aspectos que constituye hoy día uno de los tópicos más trascendentales de las ciencias jurídicas, puesto que engloba la potestad sobre el más amplio de los derechos reales, que es la propiedad. Es decir, el poder vender, transferir, enajenar o establecer cualquier negocio jurídico con terrenos.

Este análisis persigue de forma general determinar la situación Jurídica de los terrenos no Saneados ubicados en la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque, Jánico, durante el período 1998 -2006.

De manera específica, se busca: Identificar la cantidad de parceleros y parceleras que poseen terrenos no saneados ubicados en la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 -2006, determinar la forma de tenencia de los terrenos en la Sección de La Guama de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, especificar los riesgos a lo que se exponen los parceleros y parceleras propietarios de terrenos no saneados de la Sección de La Guama, de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, e identificar los obstáculos por los cuales los parceleros y parceleras de la Sección de La Guama

de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte en la zona de Jánico no han saneado sus terrenos.

En lo concerniente a la metodología utilizada para llevar a cabo este estudio, es preciso destacar, que es descriptivo y de campo, con un enfoque cuantitativo, mezclado con un análisis de fuentes bibliográficas referentes a las variables que conforman el tema, que nace como consecuencia de un levantamiento bibliográfico, con la finalidad de satisfacer las variables teóricas que lo conforman, de modo que el lector pueda obtener una visión real y coherente de la problemática tratada.

En el mismo tenor, se debe señalar que para el estudio de campo de esta investigación se utilizó la técnica de la encuesta y como instrumentos el cuestionario y la entrevista, el primero sometido a parceleros y parceleras de la sección de la Guama, de los cuales se tomo una muestra aleatoria de 179 parceleros (as) de esa comunidad y una entrevista sometida a siete abogados que ejercen la materia de tierras en el Municipio de Jánico, todo ello en el interés de obtener sus pareceres en cuanto a la temática tratada y como consecuencia de ello, una visión global de la realidad en estudio.

Los hallazgos más relevantes de esta investigación se sinterizan en los aspectos siguientes:

La poca incidencia de saneamientos en la Sección de La Guama, pues solo el 8% de la muestra ha saneado sus terrenos. El escaso nivel de titulación de los terrenos de la Sección La Guama, constituye un aspecto alarmante, ya que el 92% se encuentra desprovisto de la garantía estatal que otorga el certificado de títulos, documento que ampara el derecho de propiedad en los terrenos saneados.

Por otro lado, se estableció la poca participación de la mujer de esta comunidad en la tenencia de los terrenos, pues sólo el 11% de la población estudiada es de género femenino.

En lo que concierne a la forma de tenencia de las tierras en la sección de la Guama, el 39% de la población adquirió por compra, el 40% adquirió por herencia, ambos grupos declararon poseer desde hace más de 20 años, lo cual implica el derecho adquirido por estas personas para poder prescribir mediante usucapión.

Resulta relevante también precisar que en el estudio realizado se evidenció que el 87% no tiene documentación que avale su derecho de propiedad, y el restante 13% tiene algún tipo de documento de esta naturaleza. Sin embargo, si la mayoría de la población, como se dijo en párrafo anterior, puede prescribir mediante usucapión, es indiferente que también la mayoría de la población no tenga documento, pues el mismo no es necesario en los términos que establece la ley, toda vez que se haya poseído de manera pacífica, pública, ininterrumpida y a título de propietario.

Por otro lado, se cuestionó a los parceleros que tienen documentos (solo al 13% indicado en párrafo anterior), respecto a qué tipo de documentación poseían, a lo que el 92% de los mismos declaró tener una certificación firmada por el Alcalde de la zona.

Se evidencia también, que el 85% de los parceleros y parcelaras de la Sección de La Guama, no están conscientes de los riesgos que corren como consecuencia de no tener saneados sus terrenos, sin embargo, el 100% de los abogados entrevistados respondió que los parceleros (as) que no tienen saneados sus terrenos se exponen a diversos riesgos, entre los que citaron el desalojo de sus predios, la expropiación por parte de terceros, a problemas legales, y a no estar en las mejores condiciones para realizar negociaciones en las que se involucren sus terrenos, haciendo hincapié al riesgo de la expropiación.

En el estudio realizado se denota también, que el 55% de los parceleros (as) refiere que el obstáculo principal por el que no han saneado sus terrenos es la falta recursos económicos para costear el proceso, mientras que el 100% de los abogados cuestionados, manifestó que el principal obstáculo para sanear los terrenos, lo constituye el hecho de que el procedimiento sea largo y costoso, lo que se une al hecho de que los juristas opinaran que el desconocimiento era otro punto trascendente en la incidencia de esta problemática.

La situación jurídica de los terrenos no saneados de la sección de La Guama, en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 -2006, el cual constituye el objetivo general, reveló de manera global que el 92% de los parceleros (as) no tienen su terreno saneado, lo que implica que la gran mayoría de la población estudiada carece de seguridad jurídica de su propiedad, ya que no poseen la garantía estatal de protección que se otorga al certificado de títulos y por ende al derecho que ampara, por lo que dicho porcentaje está expuesto a ser expropiado, excluido de mercado de tierras, a no recibir apoyo financiero de instituciones privadas o públicas, y demás consecuencias que entraña esta situación.

No obstante lo anterior, el estudio reveló, que a la gran mayoría de la población de los parceleros (as) de La Guama, se le puede adjudicar los terrenos que poseen por prescripción adquisitiva, ya que el 98% declaró tener viviendo en el lugar toda su vida, y el 94%, por otro lado, declaró poseer su terreno por más de veinte años, haciendo abstracción de la situación de que hayan adquirido por herencia, o por compra, sin que tenga ninguna incidencia que un 87%, no tiene documentación.

Uno de los pilares del pensamiento neoliberal, sobre el futuro del sector agrícola, es la necesidad de dar seguridad de tenencia a los productores. Esto se ha abordado de dos maneras: mediante la terminación formal de los proyectos de reforma agraria que implicaban expropiación de tierras, y mediante programas de titulación de parcelas y esfuerzos por modernizar los sistemas catastrales y los registros de tierras.

La regularización de la propiedad, como es el caso de la titulación de tierras, son parte de una nueva generación de políticas de desarrollo rural, a fin de garantizar una mayor disponibilidad de los llamados activos físicos de los pobladores rurales. En efecto, la titulación se corresponde con el creciente interés en apoyar la formalización de actividades económicas de los parceleros. Con ello se busca poner los habitantes rurales en condiciones adecuadas para intervenir con eficiencia en la dinámica productiva de las sociedades modernas.

El interés en las actividades de titulación se debe en parte al alto volumen de pequeños propietarios que no tienen títulos formales de sus tierras. Los procesos de titulación y registro de tierras son costosos y burocráticos, lo cual desanima a la gente e impide que se registren oficialmente las transacciones de tierras, esto trae como consecuencia que un gran número de parceleros que no tienen titulación, vean afectados sus derechos por el fraude al que se exponen por parte de terceros inescrupulosos que pueden hacerse expedir certificado de títulos a su nombre aunque otros tengan la posesión y sean los reales propietarios de los mismos, falta de disponibilidad económica, desalojos.

Por lo general, con las tierras tituladas se persigue la seguridad de tenencia a los productores, que se facilite la compra, venta y el arrendamiento de tierra. El

registro de las tierras acentúa la transparencia de las transacciones y mejora el proceso de transferencia y comercialización, pues reduce la incertidumbre y el riesgo de que se cuestionen los derechos a la tierra.

El estudio persigue de manera fundamental, ofrecer a base de un análisis de información cuantitativa, un cuadro del estado real del derecho de propiedad en la actual estructura de la tierra en la zona.

Una de las razones de esta investigación, es de naturaleza económica. Se ha visto, por ejemplo, que la titulación predial tiene una alta incidencia en la revalorización de las parcelas. En ese orden, el promedio de incremento del valor de la tierra es de un treinta por ciento (30%), según estudios realizados en la zona por el Proyecto Protección y Manejo de los Recursos Naturales, Alto Río Yaque Del Norte, República Dominicana, con el financiamiento de Cooperación Técnica Alemana, en el año 1998. Por otro lado, la titulación permite una mejoría en la recaudación de impuestos.

Este hecho incide de una forma positiva en el acceso al crédito institucional y con ello al abaratamiento del costo del dinero para las explotaciones agrícolas. De igual forma, la mayor seguridad de tenencia alcanzada por los agricultores repercute en un incremento en las inversiones que dinamiza el mercado de tierras.

Otros beneficios asociados a la titulación no son menos positivos. Es el caso de las utilidades producidas al medio ambiente. Una de las virtudes indiscutibles es que la garantía legal sobre el recurso tierra le permite al agricultor darse planes a largo plazo. Se pueden plantear proyectos que impliquen un plan de manejo de varios años bajo diversas modalidades de la agricultura sostenible, así como para mejorar la capacidad de planificación y zonificación del uso del suelo.

De lo anterior se deduce, que para que la estrategia del mercado de tierras sea un medio potencialmente efectivo que permita reducir la pobreza rural, todos sus elementos deben funcionar, no sólo la titulación de tierras sino también el catastro rural y el sistema de registro de tierras, un sistema tributario efectivo y la disponibilidad de crédito a largo plazo a términos razonables.

Partiendo del análisis de la estructura de tenencia de las tierras en la comunidad de La Guama, la principal tarea del estudio es, recomendar la puesta en ejecución de una serie de medidas encaminadas a lograr, dentro de un proceso de regulación predial, la mayor titulación de tierras de los parceleros y parceleras como una forma de asegurar la protección de sus derechos y contribuir a mejorar las condiciones de vida de éstos, quienes podrán tener entonces acceso al mercado de tierras formal del país (obtención de créditos, asistencia técnica) y la productividad de sus tierras.

Desde la anterior perspectiva, esta investigación está formulada a partir de las siguientes interrogantes:

¿Cuál es la situación Jurídica de los terrenos no Saneados ubicados en la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 -2006?

¿Cuál es la cantidad de parceleros (as) que poseen terrenos no saneados en la Sección de La Guama de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte?

¿Cuál es el tipo de tenencia de las tierras no saneadas por parte de los parceleros y (as) de la Guama?

¿A cuales riesgos se exponen los parceleros (as) propietarios (as) de terrenos no saneados de La Guama?

¿Cuáles son los obstáculos por los que estos parceleros no han saneados sus terrenos?

La visión general de la situación jurídica de estos terrenos, ayudaría a determinar los mecanismos a utilizar en procura del desarrollo rural sostenible desde el punto de vista de la titulación predial en el sitio referido así como la garantía y permanencia de los derechos sobre los mismos.

Asimismo, con el resultado de este estudio podrían propiciarse esfuerzos mancomunados por la vía estatal o canalizar ayuda internacional, para la conformación de un programa de saneamiento por lotes que se extienda por toda la cuenca del Río Yaque del Norte, y así por las demás zonas del país.

Por otro lado, la bibliografía dominicana podrá contar con un estudio minucioso del estado de saneamiento de los terrenos ubicados en la sección La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, del Municipio de Jánico, Santiago, y de esta forma colaborar con la coordinación de proyectos encaminados a sanear los mismos.

En lo que concierne a la delimitación de este estudio, que la misma se observa en tres aspectos: en primer lugar, en el aspecto teórico, pues aborda la situación jurídica de los terrenos no saneados, en segundo lugar, en el aspecto espacial, pues toma como referencia a los parceleros y parceleras de la Sección La Guama, Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Municipio de Jánico. En tercer lugar, en el aspecto temporal, pues esta se circunscribe al período 1998-2006.

Los objetivos que persigue este análisis son: A nivel general, determinar la situación Jurídica de los terrenos no Saneados ubicados en la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque, Jánico, durante el período 1998 -2006.

De manera específica, se busca: Identificar la cantidad de parceleros y parceleras que poseen terrenos no saneados ubicados en la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 -2006, determinar el tipo de tenencia de los terrenos en la Sección de La Guama de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte.

Del mismo modo se busca, especificar los riesgos a los que se exponen los parceleros y parceleras propietarios de terrenos no saneados de la Sección de La Guama, de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte e identificar los obstáculos por los cuales los parceleros y parceleras de la Sección de La Guama de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte en la zona de Jánico no han saneado sus terrenos.

En lo relativo a las limitaciones encontradas durante el transcurso de este estudio, debe indicarse, que las mismas se refieren en principio, a la dificultad para obtener información de los parceleros y parceleras, ya que los mismos mostraron algunas reservas para proporcionar la información requerida, por temor al uso que iba a dársele a la misma. Esta situación se resolvió oportunamente, haciendo factible el llevarlo a cabo.

Otra limitación, encontrada durante el transcurso de este estudio, lo constituyó el hecho de que las autoras hicieron ingentes esfuerzos para localizar el último censo realizado en el país en el año 2002, lo cual no fue posible, por lo que se vieron en la necesidad de tomar el censo del 1993.

Esta es una investigación analítico-descriptiva, que parte de un análisis bibliográfico, que toma como fuente libros, revistas, periódicos, leyes, códigos, reglamentos, y disposiciones constitucionales, en el interés de conformar un marco teórico conceptual, preciso y coherente de la realidad en estudio.

Lo anterior está unido a la realización de un estudio de campo, realizado por medio de un cuestionario sometido a parceleros y parceleras de la Sección la

Guama, Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Municipio de Jánico, y una entrevista sometida a profesionales del Derecho que ejercen en materia inmobiliaria en el municipio de Jánico, para determinar la situación jurídica de esos terrenos en lo que respecta al saneamiento de los mismos .

En lo relativo al universo y a la muestra en estudio, se toma en cuenta los resultados del VII Censo Nacional de Población y Vivienda de la República Dominicana, del año 1993, realizado por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE), el cual arroja el dato de que la totalidad de viviendas habitadas en la sección de La Guama, de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, del municipio de Jánico, Santiago, son 366, lo que constituirá nuestro universo en la investigación, de la cual se extrajo una muestra de 187 parceleros (as), que se redujeron posteriormente a 172, pues se tomó en consideración sólo el 92% de los parceleros y parceleras que afirmó no tener saneados sus terrenos.

Se debe destacar en este tenor, que para la entrevistas a los abogados del Municipio de Jánico, no se extrajo muestras, sino que se sometió a la totalidad de profesionales del derecho de esa comunidad, los cuales ascienden a la suma de siete (7), esto así por lo reducido de este universo.

El tipo de muestra utilizada es aleatoria porque cada unidad de la población tiene la misma oportunidad de ser elegida como parte de la muestra, sin importar sexo, estado civil, edad, condición académica o religión, que condicione o vicie dicha muestra, lo que dio mayor grado de confiabilidad a los resultados.

Para la determinación de la muestra de parceleros y parceleras de la Sección de La Guama, de la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, del Municipio

de Jánico, provincia Santiago, se utilizó la fórmula estadista de Fischer y Navarro, la cual se detalle a continuación:

$$n = \frac{Z^2 p q N}{Ne^2 + Z p q}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.50) (0.50) (366)}{(366) (0.05)^2 + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{(3.8416) (0.50) (0.50) (366)}{(366) (0.0025) + (3.8416) (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{(3.8416) (0.25) (366)}{(366) (0.0025) + (3.8416) (0.25)}$$

$$n = \frac{351.51}{0.915 + 0.96} = \frac{351.51}{1.875} = 187$$

Al hablar de las técnicas e instrumentos utilizados, es conveniente resaltar que la técnica es la encuesta y los instrumentos la entrevista y el cuestionario a las dos poblaciones en estudio, siendo destacable que los datos se recolectaron de manera directa a cada miembro de la muestra y que para asegurar la validez y confiabilidad de los instrumentos, se elaboró un pre-cuestionario y una pre-entrevista, los cuales fueron depurados, tomando en cuenta las distintas variables en estudio, para así garantizar la confiabilidad de los resultados.

El procedimiento y análisis de los datos se llevó a cabo en dos fases: La primera, consistió en el levantamiento bibliográfico, el cual se realizó de forma racional, tomando en consideración la información que permitiera la satisfacción teórica de cada una de las variables que conforman el tema, discriminando la que fuere más útil a tales fines.

La segunda fase del análisis fue el estudio de campo, el cual se llevó a cabo mediante el sometimiento del instrumento de investigación (cuestionario) a la muestra en estudio, lo cual se ejecutó directamente.

Debe destacarse también, que los resultados arrojados son tabulados en tablas de frecuencias estadísticas, con sus respectivos análisis, lo que permite una visión esquemática y global de los hallazgos.

La estructura de este estudio está conformada por cuatro capítulos que se detallan a continuación:

El primer capítulo contiene información sobre el municipio de Jánico, por ser este el ámbito geográfico en el que se lleva a cabo esta investigación. El segundo capítulo, está constituido por la revisión de literatura, es decir, el tratamiento profundo de las distintas variables teóricas que conforman el tema.

El tercer capítulo contiene la presentación e interpretación de los resultados, lo que permite la visualización de los hallazgos más relevantes de este estudio. En el cuarto y último capítulo, se discuten los resultados y se hace comentarios sobre los mismos.

CONCLUSIONES

Al investigar la situación jurídica de los terrenos no saneados de la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 - 2006, los resultados mas relevantes permiten arribar a las siguientes conclusiones:

- Referente al objetivo No. 1, que persigue identificar la cantidad de parceleros y parceleras que poseen terrenos no saneados en dicha sección, se determinó que el 92% de lo parceleros (as) de la Sección de la Guama no tiene su terreno saneado, lo que revela la poca incidencia de saneamientos en la Sección de La Guama, pues sólo el 8% de la muestra ha saneado sus terrenos. De igual forma, el 98% de los encuestados declaró vivir desde toda su vida en la referida sección, un 2% desde antes del 1998.
- Por otro lado, se estableció la poca participación de la mujer de esta comunidad en la tenencia de los terrenos, pues sólo el 11% de la población estudiada es de género femenino.
- El objetivo No. 2, que persiguió determinar la forma de tenencia de las tierras de los parceleros (as) que poseen terrenos no saneados en la zona y el tipo de documentación que poseen, fue respondido al observarse que el 3% de la población adquirió por compra hace más de diez años a un vendedor cuyo domicilio se encontraba fuera del Distrito Judicial del inmueble, el 39% de la población adquirió por compra hace más de veinte años, el 40% adquirió por herencia hace más de 20 años y el 3% también por herencia pero hace menos de 20 años, el restante 15% por ocupación pacífica, pública, ininterrumpida y a título de propietario, por más de 20 años.

- Resulta relevante también precisar que en el estudio realizado se evidenció que el 87% no tiene documentación que avale su derecho de propiedad y el restante 13% tiene algún tipo de documento de esta naturaleza.
- Por otro lado, se cuestionó a los parceleros (as) que tienen documentos (solo al 13% indicado en párrafo anterior), respecto a qué tipo de documento poseían, a lo que el 92% de los mismos declaró tener una certificación firmada por el Alcalde de la zona, y un 8% tienen actos de compra.
- El cumplimiento del objetivo específico No. 3, que tiene por finalidad especificar los riesgos a los que se exponen los parceleros (as) al no tener saneados sus terrenos, se evidenció al determinarse que el 85% de los parceleros y parcelaras de la Sección de La Guama, no están conscientes de los riesgos que corren como consecuencia de no tener saneados sus terrenos, pues optaron por elegir la opción de ninguna de las anteriores, lo que significó que no tenían respuesta a las alternativas presentadas.
- Desde otra perspectiva, el 100% de los abogados entrevistados respondió que los parceleros (as) que no tienen saneados sus terrenos se exponen a diversos riesgos, entre los que citaron el desalojo de sus predios, la expropiación por parte de terceros, a problemas legales, y a no estar en las mejores condiciones para realizar negociaciones en las que se involucren sus terrenos., haciendo hincapié al riesgo de la expropiación.

- El cumplimiento del objetivo específico No. 4, que persigue especificar los obstáculos por los que los parceleros (as) no han podido sanear sus terrenos se revela al establecerse que el 55% de los parceleros (as) refiere que el obstáculo principal por el que no han saneado sus terrenos es la falta de dinero, es decir, falta de recursos económicos para costear el proceso, un 15% indicó que el proceso era largo y costoso, otro 15% eligió ninguna de las anteriores, el 10% adujo tener desconocimiento de los obstáculos, y el restante 5% señaló la falta de apoyo por parte del Estado.
- En la misma tesitura, el 100% de los abogados cuestionados, manifestó que el principal obstáculo para sanear los terrenos, lo constituye el hecho de que el procedimiento sea largo y costoso, lo que se une al hecho de que los juristas opinaran que el desconocimiento era otro punto trascendente en la incidencia de esta problemática.
- La situación jurídica de los terrenos no saneados de la sección de La Guama, en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 -2006, el cual constituye el objetivo general, reveló de manera global, que el 92% de los parceleros (as) no tienen su terreno titulado, lo que implica que la gran mayoría de la población estudiada carece de seguridad jurídica de su propiedad, ya que no poseen la garantía estatal de protección que se otorga al certificado de títulos y por ende al derecho que ampara, por lo que dicho porcentaje está expuesto a ser expropiado, excluido de mercado de tierras, a no recibir apoyo financiero de instituciones privadas o públicas, y demás consecuencias que entraña esta situación.
- No obstante lo anterior, el estudio reveló, que a la gran mayoría de la población de los parceleros (as) de La Guama, se le puede adjudicar los terrenos que poseen por prescripción adquisitiva, ya que el 98% declaró

tener viviendo en el lugar toda su vida, y el 94%, por otro lado, declaró poseer su terreno por más de veinte años, haciendo abstracción de la situación de que hayan adquirido por herencia, o por compra, sin que tenga ninguna incidencia que un 87%, no tiene documentación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Sánchez, A. (1986). **Estudio de la Ley y de Registro de Tierras**, Editora Tiempo, S. S. A., Santo Domingo, República Dominicana.

Bergés Chupani, M. D. (1967). **Jurisprudencia Dominicana, Tomo I y II, (1947-1962-1966)**, Talleres Tipográfico de la Secretaría de Educación, Santo Domingo, República Dominicana.

Biaggi, J. A. (2004). **Suplemento Jurisprudencial en Materia de Tierras, Constitucional, Contencioso, Administrativo y Tributario 2002-2003**. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini. Santo Domingo, República Dominicana.

Bonilla Atilas, J. (1974). **Legislación de Tierras Dominicanas**, Librería Dominicana, Santo Domingo, República Dominicana.

Cápitant, H. (1977). **Vocabulario Jurídico**, Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.

Censo Nacional de Población y Vivienda de la Republica Dominicana (1993) Oficina Nacional Estadísticas (ONE). Republica Dominicana.

Ciprián, R. (2003). **Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)**. Editora Centenario, S. A.- Primera Edición.

Ciprián, R. (1999). **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras (Competencia y Atribuciones)**. Editora Alfa & Omega. Primera Edición.

Collado Miguel (1993). **Primicias de América en Jánico**. Editora Onap, Santo Domingo, República Dominicana.

Collado Miguel (1993). **Jánico: Notas Sobre su Historia**. Editora S. A., Santo Domingo, República Dominicana.

Constitución de la República Dominicana.(1997). Proclamada el 14 de agosto del 1994. Editora Dalis, Moca, República Dominicana.

Cruz Salcedo, F. (1981). **Recopilación de Jurisprudencia de Tierras (1960-1980)**. Impreso en Santo Domingo, República Dominicana.

Decreto #4849, de fecha 21 de Mayo del 1908. Santo Domingo, Republica Dominicana.

Díaz, M. (1999). **Procedimientos y Formularios sobre la ley de Registro de Tierras**. Impresos & Color, Santo Domingo, República Dominicana, Segunda Edición.

Diccionario Enciclopédico Nauta Mayor. (1997). Ediciones Nauta, S. A., Barcelona.

Herrera, Marina (2005). **El Estado de la Información sobre Tenencia de la Tierra para la formulación de Políticas de tierras en América Latina**.

IEDP-PROFAMILIA, ONAPLAN y otras instituciones (1993). República Dominicana. **Encuesta Demográfica y de Salud, ENDESA-1991**. Resultados Generales. Cuestionario de Hogar Ampliado. Santo Domingo, República Dominicana.

Instituto Agrario Dominicano. **Compendio de Leyes Agrarias**. Departamento Legal IAD.

Junta Agroempresarial Dominicana, Inc. (JAD). **Políticas y Estrategias para la titulación de Tierras en República Dominicana**. Primera Edición. Octubre, 1997, bajo los auspicios de la Agencia para el Desarrollo Internacional (USAID), Santo Domingo, Distrito Nacional.

Ley de Registro de Tierras 1542 del 7 de Noviembre del 1947, (1985). Antigua Orden Ejecutiva 511 del 1ro. de julio del 1920. Primera Edición. Publicación ONAP. República Dominicana.

Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo del 2005. Hermanos Capellán, Santiago, República Dominicana

Machado, P. A. (1981). **Jurisprudencia Dominicana (1977-1979)**. Editora Taller, C. Por A., Santo Domingo, República Dominicana.

Medrano Vásquez. M. W. (1986). **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**, Editora Mary, Santo Domingo, República Dominicana.

Molina, Javier (2000), **Titulación de tierras agrícolas y su relación con la política agraria y el desarrollo rural: la experiencia del programa PROSEGUIR** . El Salvador. CARE El Salvador

Molina, J. **Derechos de propiedad, mercados de tierra y crédito rural**

Napoleón R., E. L. (2004). **Ley No.834 del 1978. Comentada y anotada en el Orden de sus artículos, con doctrina y jurisprudencia dominicana y francesa.** Editora Manatí. Santo Domingo, República Dominicana.

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación (FAO). (2001), **Políticas de Mercados de tierras, Producido por el Departamento de Cooperación Técnica,**

Prestol Castillo, F. (1957). **Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo.** Editora El Caribe.

Primer Taller Regional: Salcedo, Santiago, Monseñor Novel y La Vega, 21 de Julio de 1995. **Proyecto Política Nacional de Titulación de Tierras e Información Catastral (USAID/ SRI/ JAD).**

Ravelo De La Fuente, F. E. (1995). **Jurisprudencia del Tribunal Superior de Tierras Tomo II.** Editora Centenario, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Ravelo De La Fuente, J. E. (1962). **Manual de Procedimientos y Reclamaciones Catastrales.** Editora de la Universidad Autónoma de Santo Domingo.

Resolución #4787 de fecha 26 de junio de 1907 el Congreso Nacional.

Resolución #1927 del 29 de Marzo del 1881 del Congreso Nacional.

Rodríguez Bernardo (2005). **Jánico, Crónicas de un pueblo Chiquito.** Ediciones Cedibil, Santo Domingo, República Dominicana

Ruiz Tejada, M. R. (1990). **Estudio Sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana,** Editora Taller, Santo Domingo, República Dominicana.

Santana Polanco, V. A. (1998). **Los Procesos ante el Tribunal de Tierras.** Editora Centenaria, S. A., Santo Domingo, Distrito Nacional.

Silverio, Erquis (1997). **Derecho Agrario y Derecho inmobiliario,**

Tejada de Walter, Ángela, Peralta Bidó, Soraya (2000). **Mercados de tierras rurales en la República Dominicana, Serie desarrollo productivo, Santiago de Chile. Red de Desarrollo Agropecuario, Unidad de Desarrollo Agrícola División de Desarrollo Productivo y Empresarial, CEPAL - Serie Desarrollo productivo N° 76**

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