

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA

ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRIA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



**SITUACIONES JURÍDICAS POSTERIORES AL SANEAMIENTO
CATASTRAL EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE
SANTIAGO, PERÍODO ENERO-DICIEMBRE 2007**

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

Por:

Rafael M. Persia
José Alberto Cepeda

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPUBLICA DOMINICA
ENERO, 2008.**

INDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
COMPENDIO	IV
INTRODUCCIÓN	V

CAPÍTULO I

DATOS GENERALES SOBRE EL MUNICIPIO DE SANTIAGO Y EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCION ORIGINAL

1.1. El Municipio de Santiago	1
1.1.1. Historia	1
1.1.2. Ubicación Geográfica	2
1.1.3. El Casco Urbano del Municipio de Santiago	4
1.1.4. Características Socioeconómicas	4
1.1.5. Desarrollo Cultural	10
1.1.6. División Política y Aspectos Políticos	12
1.1.7. Aspectos Educativos	13
1.2. El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Santiago	13
1.2.1. Base Legal	14
1.2.2. Competencia	14
1.2.3. Deberes, Derechos, Prohibiciones e Incompatibilidad De sus miembros	15
1.3. Antecedentes de la Investigación	15

CAPÍTULO II

LA PROPIEDAD, LAS LEYES INMOBILIARIAS Y EL SANEAMIENTO CATASTRAL

2.1. El Derecho de Propiedad	18
2.1.1. Definición del Derecho de Propiedad	20
2.1.2. Importancia	22
2.2. Ley No. 1542 sobre Registro de Tierras	23
2.3. Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario	26
2.4. El Saneamiento Inmobiliario. Generalidades	28
2.4.1. Características del Proceso de Saneamiento	30
2.4.2. Razones principales que motivan al Saneamiento	30
2.4.3. Procedimiento de Saneamiento en la Ley 1542	31

2.4.4. La Prueba en el Saneamiento	32
2.4.5. Revisión de la Sentencia	36
2.4.6. Plano Definitivo y Decreto de Registro	37
2.5. El Saneamiento en la Ley No. 108-05	38
2.5.1. La Mensura en la Ley No. 108-05	39
2.5.1.1. Menciones incluir el aviso de mensura	40
2.5.1.2. Plazos entre la Publicación del Aviso El comienzo de los trabajos de mensura	43
2.5.1.3. Requisitos adicionales exigidos por la Ley Para la divulgación de la mensura catastral	43
2.5.1.4. Formalidades a cumplir para la mensura de terrenos ubicados en el caso urbano	43
2.5.1.5. Formalidades a cumplir para la mensura De terrenos ubicados en la zona rural	44
2.5.1.6. Obligación del Agrimensor de presentar el Informe	45
2.6. Proceso Judicial	45
2.7. Consecuencias Jurídicas del Saneamiento	46
2.8. El Registro en la Ley No. 108-05	47
2.9. El Certificado de Título en la Ley No. 108-05	48
2.10. Trascendencia de la Ley No. 108-05	49
2.11. La Publicidad en la Ley No. 108-05	50

CAPÍTULO III

PRESENTACION E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

3.1. Levantamiento de Casos de situaciones jurídicas posteriores Al saneamiento catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago en el período Enero-Diciembre 2007.	54
3.2. Tablas y Gráficos	66

CAPÍTULO IV

DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Discusión de Resultados	84
Conclusiones	89
Recomendaciones	94
Anexos y/o Apéndices	95
Bibliografía	104

COMPENDIO

El Municipio de Santiago, es la cabecera de la Provincia de Santiago de los Caballeros, segunda en importancia en la República Dominicana,

La zona urbana de Santiago de los Caballeros es la segunda ciudad en importancia económica de la nación y el principal centro de intercambio de bienes y servicios de todo el Cibao. La economía de Santiago tiene un PIB (PPA) de US\$10.8 mil millones de dólares (el 14% del PIB nacional) y un PIB (PPA) per cápita de US\$10,793; que hacen de la ciudad la más rica de toda la República Dominicana después de Santo Domingo.

La economía de Santiago es sostenida principalmente por la comercialización de productos agropecuarios y bienes terminados, producción de bienes en las zonas francas, y por el comercio. En la ciudad de Santiago se asientan sucursales de las principales tiendas, supermercados, restaurantes y entidades financieras del país. La ciudad cuenta también, con varios centros comerciales.

En el año (2002) fue inaugurado el Aeropuerto Internacional del Cibao (STI) en la sección de Uveral de esta provincia de Santiago. Actualmente recibe vuelos diarios de Nueva York, Newark, Miami, San Juan, Panamá, La Habana, Boston y Caracas.

En lo relativo al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Santiago, es la primera instancia en materia inmobiliaria para terrenos ubicados dentro del ámbito territorial de la Provincia de Santiago de los Caballeros, cuya base legal se encuentra en las leyes No. 1542 de Registro de Tierras del año 1947 y en el artículo 21 del Reglamento de los Tribunales de Tierras de la Jurisdicción Original en materia inmobiliaria

El derecho de propiedad, es la prerrogativa que se da a las personas en cuanto al uso, disfrute, abuso, enajenación, venta, permuta o cualquier otra operación en relación a un terreno determinado.

La propiedad es el principal de los derechos reales y tiene connotaciones económicas y sociales por la naturaleza y características de los intereses que envuelven. Esta importancia es tal, que la propiedad está incluida como un derecho constitucional de todo dominicano, pues en su artículo 8 literal 13 expresa el derecho de propiedad como una de las prerrogativas inherentes a todo nacional dominicano.

El saneamiento es un procedimiento especial que no se considera una demanda en justicia, pues no existen demandantes ni demandados, sino reclamantes de los terrenos, intereses y derechos sobre los mismos, que tiene carácter in rem, o sea, que se realiza contra la cosa que son los terrenos, las mejoras y los derechos inmobiliarios sometidos a ese procedimiento, además de ser de naturaleza erga omnes, esto es que resulta oponible a todo el mundo.

Este procedimiento que establece la ley de Registro de Tierras para lograr su objeto y finalidad: registrar todos los terrenos que forman el territorio de la República, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos, y los otros derechos reales que puedan afectarlos; el deslinde, mensura y partición de los terrenos comuneros y la depuración de los títulos de acciones de pesos que se refieran a dichos terrenos conforme se establece en el artículo 1 de dicha ley”

El saneamiento tiene por finalidad, registrar los derechos e intereses que afectan el inmueble sobre el cual se lleva a cabo el proceso. Es el mecanismo adjetivo en este sistema de publicidad para llegar al establecimiento del primer Certificado de Título de cada inmueble, el cual es preparado por el Registrador de Títulos en ejecución del Decreto de Registro expedido por el Secretario del

Tribunal Superior de Tierras. Con el saneamiento se purgan los derechos inmobiliarios. La Ley y la Jurisprudencia están de acuerdo en que los documentos y derechos que no se hagan valer en el proceso de saneamiento catastral, se considerarán aniquilados, como si nunca hubieren existido en relación con el inmueble de que se trate.

Esta investigación persigue como objetivo general: analizar las situaciones jurídicas posteriores al saneamiento catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007.

Como objetivos específicos se busca: determinar la cantidad de casos de litis surgidas con posterioridad al saneamiento en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007, establecer las principales causas que han generado las litis después del saneamiento en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007 e Identificar las consecuencias judiciales, económicas y sociales, que se han suscitado luego del Saneamiento Catastral el Casco Urbano del Municipio de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007.

En el contexto metodológico, es pertinente significar que esta investigación parte de un enfoque cuantitativo, no experimental, documental, descriptiva y de campo, esto último se sustenta en el hecho de que se aplicó un instrumento de investigación, consistente en un cuestionario sometido de manera aleatoria a 67 abogados del Municipio de Santiago que ejercen en materia inmobiliaria y un levantamiento de casos de Situaciones Jurídicas Posteriores al Saneamiento Catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago, período Enero-Diciembre 2007, lo que trae como consecuencia conclusiones y recomendaciones útiles al análisis profundo del tema.

Los hallazgos más relevantes de esta investigación se detallan brevemente a continuación:

El 96% de los abogados en estudio tienen conocimientos sobre el procedimiento de saneamiento, lo que tiene por efecto una mejor aplicación del procedimiento.

El 100% de los abogados consideró que el Juez de Jurisdicción Original del Municipio de Santiago tiene pleno dominio de los casos de irregularidades acaecidos en terrenos ubicados en el casco urbano de ese Municipio, y el 54% indicó que esas irregularidades se producen casi siempre y que la irregularidad más frecuente es la doble titulación, con el 51% de porcentaje.

Resulta conveniente señalar también el 29% de la muestra afirmó que la principal causa de litis es la mala delimitación de los terrenos, cuya consecuencia principal es el abuso de poder, esto de acuerdo al 34% de la población en estudio.

La realidad observada mediante el levantamiento de casos de situaciones jurídicas posteriores al saneamiento, es relevante destacar, que las principales consecuencias posteriores al saneamiento en el entorno tomado como referencia para este análisis son las litis sobre derechos registrados, en el entendido de que toda situación que surge con posterioridad al saneamiento se considera una litis sobre derechos registrados y se resuelve de esa forma. Siendo el mes de noviembre/2007, el que registró mayor incidencia de estos casos con un 31.1%.

Del mismo modo, es considerable el número de determinaciones de herederos llevadas a cabo, siendo el mes de diciembre del 2007, el más significativo, con una presencia de 27%.

También se evidenció gran presencia de transferencias, siendo diciembre/2007, el que registró mayor porcentaje de estos casos con 20%.

Como puede observarse, las situaciones jurídicas que surgen después del saneamiento catastral son muy diversas y dinámicas, y están previstas por la Ley como forma de resolver efectivamente las mismas y garantizar que el saneamiento como fase primordial para legitimar los derechos de propiedad inmobiliaria.

El Saneamiento Catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007 como problemática objeto de este estudio, viene dándose en la República Dominicana, desde que fue instituido el procedimiento de Saneamiento Catastral que llega en el Sistema Torrens, puesto en vigencia mediante la Orden Ejecutiva Número 511, de fecha 1ero. de julio del año 1920, emitida por el gobierno de ocupación norteamericano del año 1916-1924.

Dicho sistema consiste en la individualización de la propiedad de la tierra, a través de linderos objetivamente establecidos es otras específicamente eminentemente técnicas debidamente supervisadas por el Estado a través de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. He ahí el elemento fundamental y además sumamente novedoso que trae consigo el Sistema Torrens vigente hoy en día en la República Dominicana.

Con la terminación de este procedimiento que la Ley lo considera de orden y de interés público, se logra el primer registro de derechos inmobiliarios, conforme a lo que establece la Ley 108-05 que regula el régimen legal actual, de la tenencia de la tierra en la República Dominicana; procedimiento catastral que si es mal implementado o alterado en sus especificaciones técnicas, tanto por los órganos judiciales y técnicos del Estado o por algunas maniobras realizadas por el usuario, como efectivamente se ha observado en muchos casos, que se ha dado en el Casco Urbano del Municipio de Santiago, producen consecuencias negativas y por consiguiente afectan el interés público y privado tanto del usuario de la justicia, como de la sociedad en general.

En lo que concierne a la importancia de este estudio, es conveniente precisar, que el saneamiento inmobiliario es el procedimiento establecido en la Ley 108-05, del año 2005, y puesta en vigencia en abril 2007, la cual lo define en su artículo 20 de la siguiente manera: es el proceso de orden público por

medio de la cual se determina e individualiza el terreno, se depura los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados por primera vez.

Según lo establecido el artículo No. 1 de la antigua Ley de Registro de Tierras No. 1542, el objetivo y la finalidad de dicha ley es depurar todos los terrenos que existen en La República Dominicana y los derechos reales inmobiliarios accesorios al terreno que pasará a tener una designación catastral, tales como las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos y otros derechos reales que puedan afectar el inmueble.

El saneamiento, como fase sine qua non, para conferir y legitimar la propiedad inmobiliaria en el ámbito de la República Dominicana, puede presentar algunos inconvenientes en la práctica, debido a la debilidad del sistema de justicia dominicano, que ha estado caracterizado en todas sus vertientes y en el caso particular en el área de tierra, por una burocracia, un entramado de pasos exigidos por la Ley para dirimir y resolver los procesos judiciales, que retrasa dichas soluciones y en todos esos procesos muchas veces se cometen errores y omisiones que afectan los intereses de los usuarios y en consecuencia de la sociedad en general.

Las razones que justifican la realización de esta investigación, se ubican en el contexto de proporcionar una visión precisa y coherente de las situaciones jurídicas posteriores al Saneamiento Inmobiliario en el Casco Urbano de Santiago, en el cual se observa una gran desorganización en lo que se refiere a la definición correcta por parte de los organismos competentes de los derechos de propiedad de los usuarios en cuanto a su ubicación y el correcto establecimiento de los linderos técnicos y las colindancias que individualizan las propiedades una vez han sido saneadas, dándose el hecho de que dos usuarios aparezcan cada uno con un certificado de títulos de un mismo terreno, deslindes superpuestos por una parte o la totalidad de un colindante, borraduras de las mascas catastrales (hitos), entre otros.

A esto se suma la inercia y la indiferencia en la que tiene responsabilidad compartida personas interesadas, los abogados que son apoderados para llevar a cabo este proceso, que muchas veces no lo llevan correctamente y la autoridad judicial competente que no proporciona un seguimiento de observación, supervisión y un control más estricto sobre éstos procedimientos de Saneamiento Catastrales. Lo que refleja que la autoridad competente no valora la importancia trascendental que tiene para el desarrollo de la República Dominicana una correcta depuración y definición de los derechos inmobiliarios, en este mundo globalizado e integrado del cual somos parte activa.

Esta realidad releva la utilidad práctica de esta investigación, pues permita la ponderación de algunos correctivos que tiendan al mejoramiento de los procesos de saneamiento en el Municipio de Santiago, durante el período Enero-Diciembre 2007; además de ser un aporte a la literatura jurídica en materia inmobiliaria, que puede ser tomada como referencia de valor para posteriores análisis correlacionados.

En cuanto a lo metodológico, se utilizó como técnica la encuesta y como instrumento la aplicación de cuestionarios. Del mismo modo, el enfoque es cuantitativo, porque se aborda un tópico, buscando realidades específicas, las cuales se determinan y relacionan con el estudio de campo realizado. El método utilizado es el deductivo, porque se parte de información general, de la cual se llega a conclusiones específicas atinentes al problema en estudio en el entorno tomado como referencia.

De la misma manera, existen los mecanismos de investigación necesarios para hacer un levantamiento bibliográfico y de campo, a fin de realizar fuentes escritas y realizar indagaciones a través de cuestionarios a abogados en ejercicio que litigan en la Jurisdicción de Tierras de Santiago de los Caballeros.

Este estudio estuvo delimitado de tres formas, en primer lugar, en el aspecto temático, pues aborda el saneamiento catastral, en segundo lugar, en espacio, pues los casos en análisis están ubicados en el Casco Urbano del Municipio de Santiago, y en tercer lugar, una delimitación temporal, ya que la investigación se circunscribe al período Enero-Diciembre 2007.

La problemática en estudio se genera a partir de la siguiente pregunta:

¿Cuáles han sido las situaciones jurídicas surgidas con posterioridad al Saneamiento Catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago en el período Enero-Diciembre 2007?

De la pregunta anterior surgen las subpreguntas siguientes:

- 1) ¿Cuál es la cantidad de casos de litis surgidas con posterioridad al saneamiento en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007?
- 2) ¿Cuáles son las principales causas de litis después del Saneamiento en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007?
- 3) ¿Cuáles consecuencias judiciales se han suscitado luego del Saneamiento Catastral el Casco Urbano del Municipio de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007.

Este análisis persigue forma general: analizar las litis sobre derechos registrados originados en los terrenos ubicados en el Casco Urbano del Municipio de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007.

Como objetivos específicos se busca: determinar la cantidad de casos de litis surgidas con posterioridad al saneamiento en el Casco Urbano de

Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007, establecer las principales causas que han generado las litis después del saneamiento en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007 e identificar las consecuencias judiciales, económicas y sociales, que se han suscitado luego del Saneamiento Catastral el Casco Urbano del Municipio de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007.

En lo que concierne al diseño de este análisis, es conveniente destacar que el enfoque es:

- Cuantitativo, porque plantea un problema de estudio, delimitado de forma concreta, el cual pretende generalizar los resultados encontrados en la muestra, que parte de los resultados cuantitativos del estudio de campo.
- No experimental, porque se observaron los fenómenos a estudiar tal y como se dan en el campo de acción, para luego analizarlo partiendo de la realidad, con un tipo de estudio bibliográfico o documental, de campo y descriptivo.
- Bibliografía o documental, porque se basó en el levantamiento de todas las fuentes que hablen sobre el tema, como son los libros, revistas, gacetas judiciales y leyes especializadas en la materia.
- De campo, porque se hicieron investigaciones mediante cuestionarios compuestos por preguntas cerradas, dicotómicas, lo cual se someterán directamente de forma aleatoria o abogados en ejercicio dentro de la Jurisdicción de Tierras de Santiago.
- Es descriptiva, porque hace una descripción de todos los aspectos relacionados con las situaciones jurídicas posteriores al saneamiento catastral en el Casco Urbano de Santiago.

El método de investigación es el deductivo, ya que se analizan todas las fuentes directas sobre el tema, como son gacetas judiciales, jurisprudenciales emanadas de la Suprema Corte de Justicia en materia de tierras. Leyes, libros escritos por doctrinarios sobre la materia de estudio, hemerotecas y demás documentos jurídicos que aborden el tema, para luego indagar en la práctica del ejercicio en la jurisdicción de tierras sobre las situaciones jurídicas posteriores al saneamiento catastral durante el periodo Enero-Diciembre 2007 en el Casco Urbano de Santiago.

Como técnica para la recolección de los datos se empleó la encuesta y como instrumento el cuestionario, sometido a abogados que ejercen en materia inmobiliaria en el Municipio de Santiago. Además de un levantamiento de casos relativos a Situaciones Jurídicas Posteriores al Saneamiento Catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago, período Enero-Diciembre 2007, de acuerdo a informaciones provenientes de la Secretaría, tanto del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original No. 1 y No. 2 de esa Jurisdicción.

Todo lo anterior se lleva a cabo, por considerar para estos constituyen el elemento más adecuado para un estudio descriptivo, bibliográfico y de campo. El mismo incluirá preguntas cerradas y abiertas, las últimas con el fin de posibilitar las expresiones personales de los encuestados. La recolección de la información que trata sobre el tema se hizo en base a los objetivos, variables e indicadores que fundamentan el presente estudio.

El instrumento que sirve de soporte al estudio de campo de esta investigación, es un cuestionario compuesto por 17 preguntas cerradas, en las que se abordan las distintas variables que conforman el tema, el cual se aplicó a la población de abogados tomada como referencia para este estudio.

El procedimiento de recolección de datos se llevó a cabo de la siguiente forma: El instrumento se sometió de forma directa, de manera aleatoria a los

componentes de la muestra, tomando solo en consideración las características de ser abogado y ejercer en materia inmobiliaria en el Municipio de Santiago. Del mismo modo, se llevó a cabo un levantamiento de casos de saneamiento en el Casco Urbano del Municipio de Santiago en el período Enero-Diciembre 2007, mediante información obtenida de forma directa del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de ese Municipio, lo que permitió observar la incidencia de estos casos en ese entorno.

Para el análisis de los datos obtenidos se procesaron, analizaron y tabulados, tomando en consideración los criterios seguidos para este tipo de estudio y el cumplimiento de los objetivos planteados, los cuales fueron presentados en tablas de frecuencias con sus respectivos análisis.

En lo que concierne al universo de este estudio, este está compuesto por abogados que ejercen en la Jurisdicción de Tierras de Santiago, tomando como base el número de Profesionales del Derecho, inscritos en la filial del Colegio de Abogados de ese Municipio, que corresponde a 3,088 abogados. (datos obtenidos mediante certificación vía Secretaria del Colegio de Abogados de Santiago, la cual se anexa a la investigación)

En lo que concierne a la muestra que sirve de base para el estudio de campo en esta investigación, es conveniente destacar, que la misma se tomará de manera aleatoria (al azar), con un 90% de nivel de confiabilidad y 10% del margen de error; mediante la siguiente fórmula de Much y Ángeles, citado por Fernando Hernández (2002, p. 153)

$$N = \frac{Z^2 n p q}{E^2 (n-1) + z^2 p q} \quad N = 3,088 \text{ abogados}$$

$$N = \frac{(1.65)^2 (0.50) (0.50) (3.088)}{(3.088) (0.10)^2 + (1.65)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$N = \frac{(2.7225) (0.25) (3,088)}{(3.088) (0.01) + (2.7225) (0.25)}$$

$$N = \frac{2,101.77}{(3,088) + (0,680625)}$$

$$N = \frac{2.101.77}{31.56}$$

$$N = 66.596$$

$$N = 67$$

La fórmula anterior se usa mediante el procedimiento sistemático, es decir, se utilizan las variables estadísticas de acuerdo a sus estándares ya establecidos.

En lo relativo a la validez y confiabilidad de este estudio, para garantizar que los resultados de este estudio se acojan lo más posible a la realidad para la estructuración del estudio de campo, se procedió a la elaboración de un estudio piloto, es decir, un cuestionario previo que fue depurado de acuerdo a los fines y objetivos de esta investigación, tomando en cuenta las variables en estudio; como consecuencia de los se conformó el instrumento final que sirve de base al estudio de campo, en el interés de poder llegar a conclusiones útiles y confiables.

Las principales limitaciones encontradas durante el transcurso de esa investigación se observaron en cuanto al poco tiempo disponible para cumplir con las distintas fases de la misma y la dificultad que significó en principio la obtención de la información para el estudio de campo y el hecho de la imposibilidad de tener datos sobre la forma de solución definitiva de los casos en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago.

La primera realidad constituyó una limitante en cuanto a que los hallazgos, si hubiese sido posible esta información serían más acabados.

Esta investigación está conformada por cuatro capítulos, cuyo contenido se describen brevemente a continuación:

El capítulo I, versa sobre datos generales del Municipio de Santiago y del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de esa demarcación, con el objetivo de contextualizar este análisis.

El capítulo II, trata sobre la propiedad, las leyes inmobiliarias y el saneamiento catastral, por constituir estos tópicos los principales cimientos teóricos de esta investigación.

El capítulo III, presenta la interpretación de los datos, lo que permite la visualización esquemática de los datos obtenidos en el estudio de campo, lo que es útil para comprender en su justa dimensión la realidad del entorno tomado como referencia.

El cuarto capítulo, es la discusión de los resultados, en el cual se ponderan las posiciones de los teóricos en cuanto a las distintas variables en estudio y se correlacionan con los resultados del estudio de campo, con la finalidad de esclarecer en lo más posible esa realidad y llegar a conclusiones útiles y pertinentes.

CONCLUSIONES

Al investigar las Situaciones Jurídicas Posteriores al Saneamiento Catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago período Enero-Diciembre 2007, los resultados más relevantes permiten arribar a las siguientes conclusiones:

En lo referente al objetivo específico No. 1, que persigue determinar la cantidad de casos de litis surgidas posteriores al saneamiento en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007, se determinó que el 54% de la población en estudio afirmó que estos casos ascendían a 8, lo que evidencia la alta incidencia de estos casos en el entorno en estudio, lo que implica a su vez una gran dinámica en cuanto al procedimiento del saneamiento esta jurisdicción.

El objetivo específico No. 2, persiguió establecer las principales causas que han generado las litis posteriores al Saneamiento en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007, en torno a lo cual se observa que el 32% de la muestra señaló que las principales causas eran errores cometidos en el procedimiento en el saneamiento, los cuales se observan principalmente al inadecuado seguimiento por parte de los abogados de este procedimiento y también a la incorrecta delimitación de los terrenos a sanear en cuanto al establecimiento de los linderos del inmueble.

El cumplimiento del objetivo No. 3, que tiene por finalidad, identificar las consecuencias judiciales que se han suscitado posteriores al saneamiento catastral en el Casco Urbano de Santiago durante el período Enero-Diciembre 2007, se evidenció en el hecho de que el 34% de los abogados cuestionados señaló el abuso del poder económico, que se observa generalmente en estos casos, en el hecho de que la parte que dispone de mayores recursos

financieros, tiene mayor facilidad para dar el seguimiento adecuado al procedimiento, lo que genera la falta de equidad del mismo.

En la misma tesitura, es importante destacar que la totalidad de la población resaltó que la manera en que han sido resueltos los casos de saneamiento en el casco urbano del Municipio de Santiago en el período Enero-Diciembre 2007, ha sido mediante sentencias judiciales.

Como es natural, todos los cuestionados señalaron, que la participación del abogado en las situaciones surgidas como posterioridad al saneamiento de los terrenos ubicados en el entorno en estudio, siempre era necesario, porque para los trámites del saneamiento se requiere de un abogado.

El rol del Juez de Jurisdicción Original del Municipio de Santiago en los casos irregularidades acaecidas en terrenos ubicados en esta jurisdicción, fue considerado como adecuado por la totalidad de los abogados en estudio. En el mismo sentido, indicaron que esas irregularidades se presentan casi siempre y que estas se referían principalmente a la doble titulación, es decir, los casos en que dos personas diferentes presentan cada uno un certificado de título que ampara las mismas porciones de terrenos, situación en la que el papel del juez es vital en la determinación de quien es el real propietario de dichos terrenos, pudiendo aplicar aquí la máxima” de: primero en el tiempo, primero en derecho”.

Entre las principales consecuencias negativas que se han observado como resultado del proceso de Saneamiento en el Casco Urbano del Municipio de Santiago, las cuales fueron objeto de estudio en la investigación, se deben mencionar las siguientes:

Incorrecta delimitación de los linderos catastrales de los terrenos saneados, en los cuales no queda establecido y definido oficialmente la verdadera y real colindancia de las propiedades determinadas por la Dirección

General de Mensuras Catastrales, creando entre los usuarios una situación de confusión de sus derechos, incertidumbre e inseguridad jurídica, en una cantidad de casos tan reiterativas que se han convertido en un problema para los ciudadanos que han finalizado el Saneamiento de su propiedad en el Casco Urbano de Santiago.

Ciudadanos que de una forma inescrupulosa y violatoria del derecho de propiedad cometen atropellos contra los derechos inmobiliarios de los adquirientes o colindantes de buena fe, como son superponiendo un deslinde sobre otra propiedad que no le pertenece, de una forma parcial o bien sea tomada parte del terreno de su colindante moviendo ventajosamente la colindancia de su propiedad o a veces superponiendo un deslinde sobre la totalidad del terreno ajeno, en un afán de usurpar el derecho de su colindante, borrando en la mayoría de los casos, de mala fe las verdaderas colindancias.

Después de analizadas las Situaciones Jurídicas Posteriores al Saneamiento Catastral en el Casco Urbano del Municipio de Santiago, período Enero-Diciembre 2007, se ha podido apreciar, que el área y la ubicación del terreno objeto del Saneamiento Catastral, en muchos casos, no se corresponde con el área y la ubicación específica en el certificado de títulos o carta constancia expedida a favor de varios adquirientes.

Como consecuencia de lo anterior, surgen constantemente, Litis sobre Derechos Registrados en los Tribunales de Tierras del Casco Urbano del Municipio de Santiago, que conllevan excesivos gastos por parte del usuario en horarios de abogados y pago del servicio de Agrimensores, viéndose precisado de algunos casos a entregar un por ciento de su propiedad al representante legal o en otros casos venderlas para cubrir los costos generales del procedimiento judicial que se ventila en los tribunales de tierras, afectando significativamente su situación económica.

Estos hechos han contribuido a alterar la paz social y el orden público, y en muchos casos, como resultado de las confusiones de derechos de los usuarios, han terminado con agresiones físicas, muertes y desuniones familiares que se tornan irreconciliables e irreparables.

La doble titulación del terreno, en el Casco Urbano del Municipio de Santiago ocurre cuando dos adquirientes tienen un certificado de título de propiedad otorgado por el Estado que amparan los derechos del mismo terreno, crea la incertidumbre de cuál de los dos usuarios resultará desalojado de sus predios como intruso, como consecuencia de la aparición del verdadero propietario que también posee un justo título amparado por el Estado.

Mientras el derecho de propiedad se está dirimiendo en los Tribunales, hay un freno en el flujo de las inversiones y transacciones inmobiliarias, que representan los pilares de la economía dominicana, ya que las partes no pueden hacer uso libremente de sus derechos de propiedad como son: realizar una hipoteca para obtener un préstamo bancario y desarrollar alguna inversión, vender su propiedad, arrendarla, etc. Todo lo cual afecta negativamente, no solo la economía del usuario en sentido particular, sino de la sociedad particular, sino de la sociedad en general.

De acuerdo a informaciones obtenidas a las dos Salas del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, las situaciones jurídicas surgidas después de realizado en saneamiento catastral, se ubicaron principalmente dentro de los parámetros de litis sobre derechos registrados, determinaciones de herederos y transferencias de derechos de propiedad mediante certificados de Títulos, siendo importante indicar también, que de la totalidad de estas situaciones es mínimo el índice de fallos definitivos, es decir, que la mayoría de estos casos se encuentran en proceso y en estado de fallo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, A. (2001). Estudio de la Ley de Tierras. (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Punto Mágico,
- Bonilla Artilles, G.A. (1999). Legislación de Tierras Dominicana. (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Librería Dominicana,
- Cabanellas, G. (1978). Diccionario Jurídico Elemental. Buenos Aires: Editorial Heliasta, S.E.
- Capitant, Henri (1978). Vocabulario Jurídico. Buenos Aires: Ediciones Depalma,
- Ciprián, R. (2003) Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos) Santo Domingo: Editora Centenaria, S.A.
- Código Civil de la República Dominicana (1947). Santo Domingo: Editora Dalis, Moca.
- Díaz, A. M. (1999). Procedimientos y Formularios sobre la Ley de Registro de Tierras. (2da. Ed.) Santo Domingo: Editorial Impreso & Colors.
- García P. R. (2001). Diccionario Usual Larousse. México:
- Guzmán Bencosme. J. L. (2003). El Registro de Títulos en Perspectiva. Santo Domingo: Editora Centenaria.

Hernández, F. (2002). Metodología de la investigación II. Santiago de los Caballeros: Editado por UAPA.

Josserand, L. (1959). Derecho Civil. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas-Europa-América.

Ley de Registro de Tierras No. 1542. de fecha 11 de 1947. Gaceta Oficial No. 6707. Santo Domingo.

Ley No. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario en la República Dominicana. Edición Oficial (2005). Santo Domingo.

Luperón Vásquez, J. D. (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000. Santo Domingo: Editora Corripio

Medrano Vásquez, M. W. (1996) Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra, Santo Domingo: Impresora Mary.

Medrano Vásquez, M. W. (1995). Formularios Sobre el Saneamiento Inmobiliario en Santo Domingo (2da. Ed.). Santo Domingo: Impresora Mary.

Parra Quijano, J. (1999). Manual de Derecho Probatorio. (1er. Ed.) Bogotá: Editora Espasa.

Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras de la Suprema Corte de Justicia. Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario (2002).

Ravelo De La Fuente, F. E. (1995). Jurisprudencia del Tribunal de Tierras, (2da. Ed.), Santo Domingo: Publicaciones ONAP,

Ruiz Tejada, M. R. (1952) Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria. Ciudad Trujillo. República Dominicana: Editora del Caribe, C. por A.

Santana Polanco, Víctor (2000). Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras. Santo Domingo: Cocolo Editorial Búho.

Santana Polanco, Víctor (2000). Derecho Procesal en Maestría de Tierras. Santo Domingo: Cocolo Editorial Búho.

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