

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
(UAPA)**

**ESCUELA DE POST GRADO  
MAESTRIA EN LEGISLACION DE TIERRAS**



**MAESTRIA EN LEGISLACION DE TIERRAS**

**APLICACIÓN DEL PROCESO DE SANEAMIENTO CATASTRAL EN EL  
TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL SALA II DEL  
DISTRITO JUDICIAL DE SANTIAGO, PERIODO JUNIO 2011-JUNIO  
2012**

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

**POR:**

**ANA JOSEFINA ROSARIO GARCÍA  
JOSÉ MANUEL DÍAZ TRINIDAD**

Santiago de los Caballeros  
República Dominicana  
Diciembre, 2012

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>LISTA DE TABLAS</b>	<b>I</b>
<b>LISTA DE GRAFICO</b>	<b>II</b>
<b>DEDICATORIAS</b>	<b>III</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCION</b>	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	3
1.2.1 Formulación del Problema	5
1.2.2 Sub-problemas	5
1.3 Justificación	6
1.4 Objetivos	8
1.4.1 Objetivo General	8
1.4.2 Objetivos Especificos	8
1.5 Delimitación del Tema	9
1.3 Limitaciones	9
<b>CAPÍTULO II:</b>	
<b>MARCO TEÓRICO</b>	
2.1 Aspectos Generales de Santiago: Ciudad, Municipio y Provincia	11
2.1.1 Antecedentes Históricos de Santiago de los Caballeros: Ciudad	11
2.1.2 Antecedentes Históricos de Santiago: Provincia	11
2.1.3 Origen del Nombre de la Provincia de Santiago	11
2.1.4 Geografía de la Provincia de Santiago	12
2.1.5 Límites de la Provincia de Santiago	12
2.1.6 Municipios de la Provincia de Santiago	12
2.1.7 Distritos Municipales de la Provincia de Santiago	12
2.1.8 Clima de la Provincia de Santiago	12
2.2 Aspectos Específicos del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original	
Sala II del Distrito Judicial de Santiago	13
2.2.1 Definición del Tribunal	13
2.2.2 Descripción del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II del Distrito Judicial de Santiago	13
2.3 Aspectos Generales del Saneamiento Catastral	15
2.3.1 El Derecho de Propiedad	15
2.3.2 Definición del Derecho de Propiedad	16
2.3.3 Antecedentes y Consideraciones Históricas del Derecho de Propiedad	17
2.3.4 Sistema de Transmisión de la Propiedad Inmobiliaria	22
2.3.5 El Saneamiento Catastral	25
2.3.5.1 Antecedentes del Saneamiento Catastral: El Sistema Torrens	26
2.3.5.2 El Sistema Torrens Adoptado en la República Dominicana	27

2.3.5.3 Características del Sistema Torrens Dominicano	29
2.3.6 Origen de la Expresión Saneamiento Catastral	34
2.3.7 Conceptos del Saneamiento Catastral	34
2.3.8 Instrumentos de Aplicación en el Saneamiento Catastral	36
2.3.9 La Posesión en el Proceso de Saneamiento Catastral	41
2.3.10 Análisis del Artículo 2229 del Código Civil Dominicano	42
2.3.11 Elementos Constitutivos de la Posesión	44
2.3.12 Clasificación de la Posesión	45
2.3.13 Posesión Precaria	46
2.3.14 Actos Posesorios	47
2.3.15 Justificación de la Posesión	50
2.3.16 Efectos Jurídicos de la Posesión	50
2.3.17 Quienes Pueden Iniciar el Proceso de Saneamiento Catastral	51
2.3.18 Medios de Pruebas sobre la Posesión	52
2.3.19 La Prescripción	53
2.3.20 Clasificación de la Prescripción	53
2.3.21 Aplicación de la Prescripción	55
2.3.22 Saneamiento Litigioso	59
2.3.23 Análisis del Artículo 25 del Reglamento Para el Control y Reducción de Constancias Anotadas (Resolución 517-07)	60
2.3.24 Procedimiento del Saneamiento Catastral	62
2.3.25 Medios de Pruebas en el Saneamiento Catastral	75
2.3.26 La Sentencia de Adjudicación	76
2.3.27 Los Recursos para Atacar la Sentencia de Saneamiento	77
2.3.28 Órganos que Intervienen en el Saneamiento Catastral	79

### **CAPÍTULO III**

#### **MARCO METODOLÓGICO**

3.1 Diseño y Tipo de Investigación y Métodos	88
3.1.1 Diseño	88
3.1.2 Tipo de Investigación	88
3.1.3 Método	89
3.2 Técnicas e Instrumentos para la Recolección de los Datos	90
3.3 Población o Universo y Muestra	91
3.3.1 Población o Universo	91
3.3.2 Muestra	92
3.4 Procedimiento de Recolección de los Datos	93
3.5 Procedimiento Para el Análisis de los Datos	95
3.6 Confiabilidad y Validez de los Datos Recolectados	96

### **CAPÍTULO IV**

#### **PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

4.1 Presentación de los Resultados de la Ficha Para Análisis de Casos Aplicada a la Secretaria del Tribunal	99
4.2 Presentación de los Resultados del Cuestionario Aplicado a los Abogados (as) en Ejercicio en el Distrito Judicial de Santiago	104
4.3 Presentación de los Resultados del Cuestionario Aplicado al Juez del	

Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala II del Distrito Judicial de Santiago	144
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
5.1 Discusión de los Resultados	150
<b>CONCLUSIONES</b>	176
<b>RECOMENDACIONES</b>	179
<b>LISTA DE REFERENCIA</b>	178
<b>APÉNDICES</b>	
Apéndice A: Operacionalización de las variables	
Apéndice B: Cuestionarios	
Apéndice C: Certificación del Colegio de Abogados de la República Dominicana, Seccional Santiago	
Apéndice D: Glosario	

## LISTA DE TABLAS

<b>TABLA</b>	<b>PÁGINA</b>
Número de casos sometidos	99
Número de casos concluidos y fallados	100
Número de casos concluidos y pendientes de Fallo	101
Número de casos no Concluidos	102
Resultados Generales de los Casos	103
Tabla No. 1 Sexo	104
Tabla No. 2 Años en ejercicio de la profesión de abogado	105
Tabla No. 3 Área del Derecho a que se dedican	106
Tabla No. 4 Tiene usted conocimiento sobre Saneamiento Catastral ante la Jurisdicción Inmobiliaria	107
Continuación Tabla No. 4 Ha llevado usted caso de Saneamiento Catastral	108
Continuación Tabla No. 4 De ser afirmativo, cuántos casos	109
Tabla No. 5 Según su conocimiento, qué es un proceso de Saneamiento Catastral	110
Tabla No. 6 Según su conocimiento, el juez del Tribunal de Tierras, depura el derecho de propiedad sobre la parcela a sanear	111
Tabla No. 7 De acuerdo a sus conocimientos, cómo es el papel del juez del Tribunal de Tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral	112
Tabla No. 8 Decisiones que puede tomar el juez del tribunal de tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral	113
Tabla No. 9 A quienes adjudica el juez del tribunal de tierras el derecho de propiedad sobre la parcela en el proceso de Saneamiento Catastral	114
Tabla Justificación de la respuesta anterior	115
Tabla No. 10 A quienes debe el Juez del tribunal de tierras adjudicar el derecho de propiedad sobre la parcela cuando las partes no prueban la posesión	117
Tabla No. 11 Considera usted, que cuando se conoce un proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras, previamente se debe haber cumplido con la etapa técnica	118
Tabla No. 12 Etapas en la que se debe construir los planos de la parcela	119
Tabla No. 13 Quienes realizan la etapa técnica en un proceso de Saneamiento Catastral	120
Tabla No. 14 Quienes aprueban los trabajos técnicos en la etapa técnica del Saneamiento Catastral	121
Tabla No. 15 Quienes autorizan los trabajos técnicos en la etapa técnica del proceso de saneamiento catastral	122
Tabla No. 16 En cuales de las etapas se realizan los trabajos de gabinete y de campo sobre la parcela	123
Tabla No. 17 Considera usted, que al realizarse un proceso de Saneamiento Catastral, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, apodera el Tribunal de Tierras para la etapa judicial	124

Tabla No. 18	Quienes conocen la etapa judicial del proceso de saneamiento	125
Tabla No. 19	Etapas en las que se depura el de derecho de propiedad de la parcela	126
Tabla No. 20	En el saneamiento catastral en cuales etapas se adjudica el derecho de propiedad sobre la parcela	127
Tabla No. 21	Considera usted, que los medios de pruebas, se presentan en la etapa judicial del Saneamiento Catastral	128
Tabla No. 22	Etapas del proceso de saneamiento catastral en las que las partes presentan sus pretensiones	129
Tabla No. 23	Considera usted, que en la etapa judicial del Saneamiento, se emite la sentencia de adjudicación sobre el derecho de propiedad de la parcela	130
Tabla No. 24	Según su conocimiento, la etapa de registro del Saneamiento, se realiza antes de la etapa judicial	131
Tabla No. 25	Funcionarios que realizan la etapa del registro del Saneamiento Catastral	132
Tabla No. 26	Considera usted, que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, envía el expediente a Registro de Títulos para la etapa de registro	133
Tabla No. 27	Al terminar la etapa judicial del Saneamiento Catastral, el Tribunal de Tierras, envía el expediente a Registro de Títulos para la emisión del Certificado de Títulos a nombre de quien se le adjudicó el derecho de propiedad sobre la parcela	134
Tabla No. 28	Quienes registran el derecho de propiedad sobre la parcela en la etapa de registro del saneamiento catastral	135
Tabla No. 29	Considera usted, que ser poseedor de la parcela, puede ser causa de solicitud de un Saneamiento Catastral	136
Tabla No. 30	De acuerdo a su conocimiento, ser poseedor de parte de la parcela, puede dar origen a una reclamación en el Saneamiento Catastral	137
Tabla No. 31	Considera usted, que el registro del derecho de propiedad sobre la parcela, constituye una consecuencia del Saneamiento Catastral	138
Tabla No. 32	En un proceso de Saneamiento Catastral, 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden resultar propietarios	139
	Justificación de la respuesta anterior	140
Tabla No. 33	Considera usted, que en el proceso de Saneamiento Catastral, los 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden perder el derecho sobre la parcela	141
	Tabla Justificación de la pregunta anterior	142

## LISTA DE GRÁFICOS

	PAGINA
Gráfico No. 1. Fuente: Tabla No. 1	104
Gráfico No. 2. Fuente: Tabla No. 2	105
Gráfico No. 3. Fuente: Tabla No. 3	106
Gráfico No. 4. Fuente: Tabla No. 4	107
Gráfico s/ n. Fuente: Continuación Tabla No. 4	108
Gráfico s/ n. Fuente: Continuación Tabla No. 4	109
Gráfico No. 5. Fuente: Tabla No. 5	110
Gráfico No. 6. Fuente: Tabla No. 6	111
Gráfico No. 7. Fuente: Tabla No. 7	112
Gráfico No. 8. Fuente: Tabla No. 8	113
Gráfico No. 9. Fuente: Tabla No. 9	114
Gráfico No. 10. Fuente: Tabla No. 10	117
Gráfico No. 11. Fuente: Tabla No. 11	118
Gráfico No. 12. Fuente: Tabla No. 12	119
Gráfico No. 13. Fuente: Tabla No. 13	120
Gráfico No. 14. Fuente: Tabla No. 14	121
Gráfico No. 15. Fuente: Tabla No. 15	122
Gráfico No. 16. Fuente: Tabla No. 16	123
Gráfico No. 17. Fuente: Tabla No. 17	124
Gráfico No. 18. Fuente: Tabla No. 18	125
Gráfico No. 19. Fuente: Tabla No. 19	126
Gráfico No. 20. Fuente: Tabla No. 20	127
Gráfico No. 21. Fuente: Tabla No. 21	128
Gráfico No. 22. Fuente: Tabla No. 22	129
Gráfico No. 23. Fuente: Tabla No. 23	130
Gráfico No. 24. Fuente: Tabla No. 24	131
Gráfico No. 25. Fuente: Tabla No. 25	132
Gráfico No. 26. Fuente: Tabla No. 26	133
Gráfico No. 27. Fuente: Tabla No. 27	134
Gráfico No. 28. Fuente: Tabla No. 28	135
Gráfico No. 29. Fuente: Tabla No. 29	136
Gráfico No. 30. Fuente: Tabla No. 30	137
Gráfico No. 31. Fuente: Tabla No. 31	138
Gráfico No. 32. Fuente: Tabla No. 32	139
Gráfico No. 33. Fuente: Tabla No. 33	141

## COMPENDIO

El desarrollo inmobiliario en la República Dominicana ha obligado a la creación y promulgación de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en aras de establecer un marco normativo que contemple las nuevas tecnologías, para así, modernizar el país, como también garantizar la seguridad jurídica y la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos.

Esta investigación tiene por norte la **Aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012.**

Estudio consultado que sirve de antecedentes a esta investigación, ha arrojado que el bajo nivel de información o conocimiento entre los poseedores, no ha permitido el dinamismo o aumento de los procesos de Saneamiento Inmobiliario. Rosario A. & Veras, S. (1994)

Del mismo modo, otros estudios han llegado a la conclusión que aunque la Ley 108-05, ha venido a revolucionar el sistema de justicia en la aplicación del Derecho Inmobiliario, estableciendo celeridad en el conocimiento del proceso como el Saneamiento Catastral, sin embargo, se ha recibido poco apoyo del Estado Dominicano y de los organismos que intervienen en el proceso de Saneamiento, ya que la tarifa de los impuestos de los mismos resulta ser muy alta, sumado a los altos honorarios de los agrimensores y abogados para su ejecución. (Báez, 2006; Ynoa, Toribio y Vidal, 2009)

El proceso de Saneamiento Catastral, es definido por el artículo 20 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y lo hace de la siguiente manera: “Es un proceso de orden público, por medio del cual se determina e individualiza el terreno, donde se depuran los derechos que recaen sobre él, para quedar registrados por primera vez”.

En cuanto a la problemática planteada, se realiza en el aspecto de que el Saneamiento Catastral, siendo un proceso de reclamación del derecho de propiedad de un inmueble frente al Estado y que puede ser iniciado por una o varias personas llamadas reclamantes, el bien inmueble sobre el que recae, puede ser objeto de ser reclamado por más de una persona con intereses comunes y que son contrarios, como es el caso que se ha planteado en la presente investigación, en la que el Saneamiento, ha sido solicitado por una persona que se considera como única propietaria, por la posesión sobre el inmueble por más de 20 años, sin embargo al mismo tiempo puede comparecer otra persona en calidad también de reclamante, con un interés en común al reclamante principal, por lo que los dos se convierten en reclamantes, toda vez que en este proceso coinciden intereses comunes que es el derecho de propiedad sobre el inmueble reclamado y a la vez con intereses antagónicos, ya que se encuentran representados en personas diferentes, que son tenidas, no sólo como reclamantes frente al Estado, sino que son partes litigantes como tal.

La situación planteada ha llevado a los investigadores a hacerse la siguiente interrogante como pregunta generadora:

¿Cómo ha sido la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012?

En cuanto a la justificación, los investigadores han elegido este tema, en la búsqueda de nuevos y mejores conocimientos, proyectando al futuro de la carrera profesional, ya que este tema es de gran utilidad, porque en el país existen muchos terrenos aun sin sanear y que se encuentran en posesión de personas que se consideran propietarios por el tiempo que lo tienen en posesión.

En consecuencia más tarde o más temprano los investigadores o quien tenga la oportunidad de leer este trabajo, puede encontrarse con clientes que demanden los conocimientos que se adquieran a través de éste, por lo que esta humilde

investigación es una magnífica oportunidad para conocer y aprender los aspectos concernientes al proceso de Saneamiento Catastral en la República Dominicana.

Con este tema se ha buscado poner en conocimiento, lo que sucede en el Tribunal de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral, más aún cuando se está conociendo la etapa judicial, cuando en esta fase surge un nuevo reclamante sobre los derechos del inmueble o parcela.

El presente estudio abarcó todo lo referente al proceso de Saneamiento Catastral, además tratando la problemática, de cuando se presenta más de una reclamación sobre un mismo inmueble, lo que significa que cuando se de esto, el reclamante sepa como enfrentarlo a los fines de defender sus derechos y de presentar sus pretensiones. Asimismo cuando a los abogados se les presente en un Saneamiento, el surgimiento de un nuevo reclamante sobre la misma parcela, tengan conocimiento de las disposiciones legales acerca de esta situación.

El objetivo general planteado es:

Analizar la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012.

Como objetivos específicos:

1. Determinar la cantidad de casos que se han sometidos sobre el proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago.
2. Determinar el papel del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral.
3. Identificar el procedimiento utilizado para el proceso de Saneamiento Catastral

en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago.

4. Identificar las causas que inciden en la aplicación del proceso del Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago.
  
5. Determinar los efectos que traen consigo la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago.

Está delimitada en tres aspectos importantes: Personas, espacio o lugar y tiempo.

Este trabajo investigativo tiene por contexto el municipio de Santiago, que se encuentra en el centro del Valle del Cibao en la región central de la República Dominicana, que cuenta con los límites siguientes: Al Norte, la provincia de Puerto Plata; al Este, provincias Espaillat y la Vega; al Sur, la provincia de San Juan de la Maguana y al Oeste, las provincia de Santiago Rodríguez y Valverde.

El contexto jurídico inmobiliario, se circunscribe en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, el que se encuentra ubicado en uno de los apartamentos del edificio que aloja la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, específicamente en la calle Lic. Ramón García, No. 77 de la ciudad de Santiago de los Caballeros.

De acuerdo al artículo 21 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, se puede señalar que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, es un tribunal unipersonal encabezado, por un juez de jurisdicción original y forma parte del primer grado de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria del departamento judicial de Santiago, está adscrito y comprendido dentro de la jurisdicción territorial del Tribunal

Superior de Tierras de Santiago y goza de plenitud de jurisdicción.

Para adentrarse en el aspecto teórico de este trabajo, se hizo una breve explicación del derecho de propiedad, específicamente en el marco inmobiliario, en razón, de que el Saneamiento Catastral recae sobre bienes inmuebles.

En el Saneamiento, se persigue la titularidad de derecho de propiedad sobre el inmueble, por tanto, tiene su base jurídica en el artículo 51 de la Constitución Dominicana.

En el marco teórico se trata todo lo relativo al Saneamiento Catastral, desde sus antecedentes, concepto, características, procedimiento, etapas, etc.

Alvarez, A. (1986, p. 16.), señala que: “El Saneamiento se basa en el sistema torrens. De ahí, que el sistema torrens dominicano, de acuerdo a la doctrina de la materia, tiene sus características basadas en cuatro grandes principios: **a)** Principio de publicidad; **b)** Principio de legalidad; **c)** Principio de especialidad; **d)** Principio de autenticidad.

El proceso de Saneamiento Catastral tiene su principal instrumento de aplicación en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, promulgada el 23 de marzo del 2005 y modificada por la Ley No. 51-2007. La Ley de marras contempla el proceso de Saneamiento y su procedimiento en los artículos del 20 al 27, 58, 59, 60, 67, 69, 73 y 81.

Se pueden citar otros instrumentos de aplicación del proceso de Saneamiento, como son el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, que lo tratan en sus artículos 50, 51, 68, 70, 71, 72, 73 y 115 al 131.

Por igual, el Reglamento General de Mensuras Catastrales, que recoge la figura del Saneamiento en los artículos del 29, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 45, 46 letra c,

e, 47, 48, 50, 51 letra a, 52, 53, del 136 al 139.

Para iniciar el Saneamiento Catastral, se debe tener la posesión material del terreno sobre el cual se desea obtener el registro del derecho de propiedad.

El Saneamiento puede ser iniciado por el Estado Dominicano y toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado. (Artículo 20, párrafo I de la Ley 108-05).

A los fines de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, en su artículo 21, la posesión que da origen a un Saneamiento, se caracteriza “cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho a su nombre”.

Por su parte, el Código Civil de la República Dominicana, en su artículo 2228, prescribe: “La posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre”.

Para Santana, V. (2003, p. 102), la posesión “es un hecho que en principio se caracteriza por la ocupación o la aprehensión material de la cosa. Es un hecho inicial que tiene de fundamento para adquirir por prescripción siempre que se reúnan las demás características exigidas por la ley”.

El artículo 2229 del Código Civil de la República Dominicana, consagra: “Para poder prescribir, se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario”.

De acuerdo a Mazeaud, & Mazeaud (1978) “la posesión para adquirir el derecho de propiedad tiene dos elementos constitutivos inseparables el uno del otro, estos elementos: **a)** El corpus, que es el elemento material de la posesión; **b)** El

animus, que es el elemento intencional de la posesión”.

La posesión ha sido clasificada en: **a)** Teórica, que es aquella que se tiene simplemente por medio de un plano; **b)** Material, que la caracteriza el cultivo de frutos o cualquier fin lucrativo a que se dedique la tierra o sea medida por cualquier agrimensor público.

Para los investigadores, la posesión material consiste en la tenencia material o física del inmueble. En este sentido, se adhieren al contenido del artículo 21 de la Ley 108-05, que establece que a los fines de Saneamiento, la posesión material se caracteriza, cuando: **a)** Los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo; **b)** Por la percepción de frutos; **c)** Por la construcción que se haga en el inmueble; **d)** Por la materialización de los límites.

En lo referente a la prueba de la posesión, se debe decir que existe libertad de prueba. Santana, V. (2007, p. 349), citando el artículo 22 de la Ley 108-05, establece: “Se admite todo medio de prueba sobre la posesión, pero la sentencia que adjudique la propiedad no puede fundarse únicamente en la prueba testimonial, pudiendo el juez ordenar cualquier otra medida complementaria”.

Para que la posesión sea prueba del derecho de propiedad debe cumplir con los requisitos de prescripción adquisitiva establecida en el Código Civil Dominicano.

La prescripción, no es más que la figura jurídica consignada en el Código Civil Dominicano, por la que al pasar un lapso de tiempo determinado, una persona puede adquirir o hacerse titular de derecho sobre un bien o puede perderlo.

El artículo 2219 del Código Civil de la República Dominicana, clasifica la prescripción en: **a)** Adquisitiva, que es un medio de adquisición de la propiedad, resultante de la posesión durante cierto tiempo y con las formalidades que la ley requiere; **b)** Extintiva, que es el modo de extinguirse los derechos patrimoniales por

no ejercerlos su titular durante el lapso determinado por la ley.

La aplicación de la prescripción adquisitiva se extrae de los artículos 2262 al 2266 del Código Civil de la República Dominicana, de los que se pueden citar tres tipos de prescripción adquisitiva: **a)** La prescripción adquisitiva de 20 años; **b)** La prescripción adquisitiva de 10 años; **c)** La prescripción adquisitiva de 5 años.

Por su parte, en consonancia a lo establecido por los artículos 2262 y 1304 del Código Civil de la República Dominicana, existen 2 tipos de prescripción extintiva, que son: **a)** La prescripción de 20 años; **b)** La prescripción de 5 años.

En otro orden, el proceso de Saneamiento Catastral, no siempre sigue un curso pasivo, sino que puede tornarse litigioso, cuando la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real, se encuentra en discusión entre dos o más personas, sean físicas o jurídicas. Esta situación debe tramitarse por ministerio de abogado.

En consonancia a lo expuesto, se hace necesario analizar lo consagrado por el artículo 25 de la Resolución No. 517-2007, del 22 de marzo del 2007, dictada por la Suprema Corte de Justicia Dominicana, titulada Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.

Esta resolución 517-2007, saca a colación, que cuando una parcela objeto de proceso de Saneamiento Catastral, es reclamada por distintas personas en porciones independientes y se reconozca la posesión efectiva sobre la misma de cada una de las personas reclamantes, el juez competente dispondrá el cierre del proceso, quedando los nuevos reclamantes habilitados para iniciar nuevos procesos de Saneamiento limitados al área efectivamente poseída.

Los investigadores consideran que este artículo va en detrimento de los reclamantes que han iniciado y llevado un proceso sobre Saneamiento Catastral,

toda vez que en los procesos ante los tribunales se invierte tiempo y dinero, por el hecho de que cuando se realice más de una reclamación sobre una misma parcela, al este artículo ordenar al juez que está conocimiento el Saneamiento, cerrar el que se ha iniciado y ordenar a los reclamantes iniciar un proceso por separado, trae consigo perjuicios materiales a éstos.

Además se considera que, este artículo es inconstitucional, ya que se prohíbe a los reclamantes a través de ese proceso, que ya se inició que resuelvan su asunto con relación al derecho que alegan, se le niega el acceso a la justicia a través de ese proceso.

En cuanto al procedimiento del Saneamiento Catastral, la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, en su artículo 24, lo divide en 3 etapas: **a)** Mensura o etapa técnica; **b)** Proceso judicial o etapa judicial; **c)** Registro o etapa registrar.

La primera etapa del procedimiento del proceso de Saneamiento es la mensura. La mensura es definida por el artículo 25 de la Ley 108-05 y el artículo 136 del Reglamento de Mensuras Catastrales, de la manera siguiente: “Es el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar”.

El artículo 136 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, señala: “Mensura para Saneamiento es el acto de levantamiento parcelario por el cual se individualiza, ubica y determina el inmueble sobre el que se reclama un derecho de propiedad”.

Se inicia con la autorización para la mensura otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, la cual debe estar precedida por una solicitud de autorización hecha por el reclamante.

Esta etapa la ejecuta el agrimensor, quien tiene que realizar los trabajos de

gabinete y de campo en los plazos establecidos por la ley y los reglamentos.

La segunda, es la judicial, prevista en los artículos 26 y 60 de la Ley 108-05 y 115 al 131 del Reglamento de los Tribunales de Tierras y de Jurisdicción Original.

Mediante este procedimiento judicial se depura el derecho a registrar, para culminar con la sentencia de adjudicación.

Una vez se produce el apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original competente para el proceso judicial del Saneamiento Catastral, en un plazo no mayor de quince (15) días, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado debe notificar al Abogado del Estado, así como a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial del Saneamiento para que estos, antes de la primera audiencia cumplan con los requisitos de publicidad precisados en Ley de Registro Inmobiliario y del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original.

La audiencia es la etapa del proceso judicial mediante la cual el juez o tribunal escucha los alegatos, pretensiones y peticiones de las partes; recibe y toma conocimiento de las pruebas por ellas aportadas; decide sobre las mismas. Todas las audiencias celebradas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son orales, públicas y contradictorias.

En el Saneamiento, existe la libertad de pruebas, o sea que el reclamante o los reclamantes deberán probar y convencer al juez de que posee el terreno a título de propietario con el propósito de que se le adjudique el mismo.

En toda sentencia producto de un proceso judicial de Saneamiento, el juez, ordenará en el dispositivo que el Registro de Títulos haga constar en el Certificado de Título, lo siguiente: "La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente Certificado de Título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo". No

se reputará tercer adquirente de buena fe, todo el que adquiere un inmueble en el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude.

La tercera etapa es la de registro. La Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 27 al definir la etapa del registro lo realiza en estos términos: “Es el acto por el cual se expide el Certificado de Título que acredita la existencia del derecho, junto a sus elementos esenciales, se habilitan los asientos de registro complementarios y con ello se le da publicidad”.

El Tribunal de Jurisdicción Original, que dictó la sentencia relativa al Saneamiento Inmobiliario, una vez la sentencia adquiera el carácter de irrevocable con el plano definitivo de mensura aprobado y toda aquella documentación complementaria, acompañados de la sentencia de adjudicación, además del acto de notificación de la misma, debe ser remitida al Registro de Títulos que corresponda, dentro de los quince (15) días, para que se efectúen los registros que procedan y se expida el Certificado de Título. Una vez concluida la etapa judicial pasa a la etapa del registro.

Los órganos que intervienen en el Saneamiento Catastral son: **a)** La Dirección Regional de Mensuras Catastrales; **b)** El Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; **c)** El Abogado del Estado; **d)** El Registro de Títulos.

En cuanto al aspecto metodológico, el diseño utilizado es no experimental bajo un enfoque cuantitativo, también es transversal.

En este trabajo, se han utilizado varios tipos de investigación, como: **a)** Tipo de investigación documental o bibliográfica; **b)** Tipo de investigación de campo; **c)** Tipo de investigación descriptiva.

El método utilizado es el deductivo, bajo un enfoque cuantitativo. Es deductivo, porque se va de datos generales aceptados como válidos para llegar a una conclusión de tipo particular, es decir se va de lo general a lo particular. El método

utilizado es bajo un enfoque cuantitativo, ya que se pretende medir de forma precisa cada una de las variables de los objetivos y cuantificar los resultados.

Para recolectar la información requerida en función de los objetivos, se han utilizado la técnica de la encuesta y la entrevista.

El instrumento utilizado para la encuesta y la entrevista fue el cuestionario que se aplicó a los abogados en ejercicio, al juez que preside el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago y a la secretaria del tribunal.

Para la redacción del marco teórico se utilizaron fichas bibliográficas, para lo cual se realizó una revisión de bibliografía desde la más reciente hasta la más antigua.

La población o universo de esta investigación está compuesta por: **a)** 4,445 abogados en ejercicio; **b)** Un juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original; **c)** La secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, con la finalidad de recibir informe sobre la cantidad de casos sobre el proceso de Saneamiento Catastral de los que ha sido apoderado el tribunal objeto del presente estudio. Para la muestra en el caso de los abogados de Santiago, se utilizó un proceso metodológico aleatorio simple y como se está trabajando con una población finita, se tomó como referencia la formula de Fisher y Navarro (1997), a fin de obtener el menor número de abogados que se necesitan para realizar la investigación, en consecuencia al aplicar dicha formula, la muestra resultante fue de 118 abogados para la aplicación de los cuestionarios, asimismo se utilizó un tipo de muestra probabilística, ya que cualquiera de los abogados que conforman la población podía ser elegido. Finalmente, como datos conclusivos del presente estudio, se debe puntualizar en atención a los objetivos específicos planteados, lo siguiente:

En cuanto al Objetivo No. 1, que es: **Determinar la cantidad de casos que se han sometidos sobre proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012.** De los datos obtenidos de la ficha para análisis de casos aplicada a la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, se concluyó lo siguiente:

1. Que el número de casos sometidos durante el período junio 2011-junio 2012, fue un (1) caso.
2. Que el número de casos concluidos y fallados son treinta y ocho (38).
3. Que los casos concluidos y pendientes de fallo son dos (2).
4. Que los casos no concluidos son dos (2).

Estas conclusiones del objetivo No. 1, hace notar el poco sometimiento ante el tribunal elegido sobre proceso de Saneamiento Catastral.

En cuanto al objetivo No. 2, que buscaba: **Determinar el papel del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral, período junio 2011-junio 2012,** se concluyó: Que el papel del juez es:

1. Depurar el derecho de propiedad sobre la parcela a sanear.
2. Que papel del juez, es activo.
3. Que las decisiones que puede tomar son: Recibir las pruebas aportadas por las partes, tomar conocimiento de las pruebas aportadas por las partes y decidir sobre las pruebas aportadas.
4. Que adjudica el derecho de propiedad, a quien pruebe que posee la parcela por más de 20 años y cuando sea litigioso al que pruebe tener la posesión más caracterizada.
5. Que debe adjudicar el derecho de propiedad, cuando las partes no prueban la posesión, al Estado Dominicano.

Referente al objetivo No. 3, que perseguía: **Identificar el procedimiento utilizado para el proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago**, se concluyó: Que el procedimiento para el proceso de Saneamiento Catastral, se realiza a través de las siguientes etapas:

1. La etapa técnica.
2. La etapa judicial.
3. La etapa de registro.

En cuanto al objetivo No. 4, que era: **Identificar las causas que inciden en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012**, se llegó a la siguiente conclusión:

Que las causas que inciden en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral son:

1. Ser el reclamante poseedor de la parcela.
2. Ser el reclamante poseedor de parte de la parcela, lo que convierte en propietario de la parcela reclamada una vez se cumpla con los requisitos establecidos por la ley.

Relativo al objetivo No. 5 que perseguía: **Determinar los efectos que traen consigo la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012**, se concluyó, que los efectos son:

1. Que los reclamantes sean propietarios sobre la parcela, en parte o propietario uno de los dos de la totalidad, de acuerdo a las pruebas aportadas y que el derecho de propiedad sea reconocido y adjudicado al que demuestre la posesión, por lo que en el proceso de Saneamiento Catastral, 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden resultar propietarios.
2. Que los 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden perder ambos el derecho sobre la parcela. En consecuencia el derecho de propiedad es registrado

a nombre de quien demuestre la posesión sobre el inmueble, por el contrario se registrará a nombre del Estado Dominicano.

De acuerdo al Objetivo General que pretendía: **Analizar la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012**, la conclusión de los investigadores es:

Que la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012, se ha dado de conformidad con la Ley sobre Registro Inmobiliario, por lo que los órganos del tribunal que intervienen, especialmente el juez, así como los abogados, están cumpliendo con el procedimiento establecido para llevar a cabo un proceso de Saneamiento Catastral.

## CONCLUSIONES

Después de analizadas las respuestas de cada uno de los sujetos informantes que tuvieron participación en la investigación, se contestó cada uno de los objetivos propuestos en el tema de investigación, el cual se trata sobre: Aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012.

Según los datos obtenidos en la investigación se puede llegar a las siguientes conclusiones:

En cuanto al Objetivo No. 1: **Determinar la cantidad de casos que se han sometidos sobre el proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012:**

Para determinar la cantidad casos que se han sometidos sobre Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012, se hizo a través de una ficha para análisis de casos aplicada a la secretaria del tribunal y de acuerdo a los datos obtenidos de dicha ficha se determinó lo siguiente:

- 1) Que el número de casos sometidos durante el período junio 2011-junio 2012, fue un (1) caso.
- 2) Que el número de casos concluidos y fallados son treinta y ocho (38).
- 3) Que los casos concluidos y pendientes de fallo son dos (2).
- 4) Que los casos no concluidos son dos (2).

De lo que se concluye que se nota claramente que hubo poco sometimiento sobre casos de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras escogido, durante el período junio 2011-junio 2012, por el hecho de haberse dado solo 1 caso durante ese período, lo que demuestra que existe algún tipo de deficiencia o imposibilidad para

someter estos casos por parte de los poseedores de parcelas o inmuebles sin sanear o por parte de las jurisdicciones por las que se intentan el proceso de Saneamiento.

Por otro lado, por haberse concluidos y fallados treinta y ocho (38) casos y dos (2) casos que están pendientes de fallo durante el período de los que se han concluidos, evidencia que en el tribunal se está trabajando.

**En cuanto al objetivo No. 2: Determinar el papel del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral, período junio 2011-junio 2012.**

Para determinar el papel del juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral, período junio 2011-junio 2012, se procedió a aplicar los cuestionarios a una muestra de los abogados en ejercicio en el Distrito Judicial de Santiago, así como una entrevista realizada al juez titular del tribunal.

De los datos obtenidos de los cuestionarios aplicados a los abogados, se puede mostrar que en un 80.3% dijeron que el juez del tribunal de tierras, depura el derecho de propiedad sobre la parcela a sanear y en cuanto al papel del juez del tribunal de tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral, un 85.9%, expresó que es activo.

En lo concerniente a las decisiones que puede tomar el juez del tribunal de tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral, los encuestados contestaron en un 71.8 % que es decidir sobre las pruebas aportadas, seguido de un 35.2%, que eligieron recibir las pruebas aportadas por las partes.

En cuanto a quien el juez del tribunal de tierras adjudica el derecho de propiedad sobre la parcela en el proceso de Saneamiento Catastral, el 50.7% de los encuestados marcó a quien pruebe que posee la parcela por más de 20 años, el

42.3% afirma al que prueba tener la posesión más caracterizada.

En lo concerniente a quiénes debe el juez del tribunal de tierras adjudicar el derecho de propiedad sobre la parcela cuando las partes no prueban la posesión, los abogados expresaron en un 74.6% al Estado Dominicano.

El juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, al ser entrevistado con relación al papel del juez del tribunal expreso:

- 1) Que el juez del tribunal de tierras, depura el derecho de propiedad sobre la parcela a sanear.
- 2) Que el papel del juez del tribunal de tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral es activo.
- 3) Que considera que las decisiones que puede tomar el juez del tribunal de tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral, son recibir las pruebas aportadas por las partes, tomar conocimiento de las pruebas aportadas por las partes, además debe decidir sobre las pruebas aportadas.
- 4) Que considera que el juez del tribunal de tierras adjudica el derecho de propiedad sobre la parcela en el proceso de Saneamiento Catastral, al que prueba tener la posesión más caracterizada.
- 5) Que el juez del tribunal de tierras, debe adjudicar el derecho de propiedad sobre la parcela, cuando las partes no prueban la posesión, al Estado Dominicano.

De lo que se concluye que se ha determinado de acuerdo a los porcentajes mayores de los abogados encuestados y a las consideraciones del juez titular del tribunal, que el papel del juez en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral, es:

- 1) Depurar el derecho de propiedad sobre la parcela a sanear.
- 2) Que papel del juez del Tribunal de Tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral, es activo.
- 3) Que las decisiones considerando que son pruebas aportadas, que puede tomar el juez del tribunal de tierras en un proceso sobre Saneamiento Catastral son:

Recibir las pruebas aportadas por las partes, tomar conocimiento de las pruebas aportadas por las partes y decidir sobre las pruebas aportadas.

- 4) Que el juez del tribunal de tierras adjudica el derecho de propiedad sobre la parcela en el proceso de Saneamiento Catastral, cuando el Saneamiento no es litigioso a quien pruebe que posee la parcela por más de 20 años y cuando existe más de una reclamación sobre la misma parcela al que pruebe tener la posesión más caracterizada.
- 5) Que el juez del tribunal de tierras, debe adjudicar el derecho de propiedad sobre la parcela, cuando las partes no prueban la posesión, al Estado Dominicano.

Referente al objetivo No. 3, que perseguía: **Identificar el procedimiento utilizado para el proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012.**

Se identificó el procedimiento utilizado para el Saneamiento Catastral en el tribunal elegido, con las respuestas otorgadas por los abogados y se confirmaron con las consideraciones del juez del tribunal, siendo los resultados de los abogados similares a las consideraciones del juez.

En consecuencia el procedimiento se identificó con los siguientes valores:

El 93.0% de los abogados afirmaron que cuando se conoce un proceso de Saneamiento Catastral en el tribunal de tierras, previamente se debe haber cumplido con la etapa técnica.

El 85.9% de los abogados encuestados dijo que la etapa en la que se debe construir los planos de la parcela es la etapa técnica.

En lo que se refiere a quiénes realizan la etapa técnica en un proceso de Saneamiento Catastral, los abogados contestaron en 93.0% que es un agrimensor.

En cuanto a quiénes aprueban los trabajos técnicos, un 93.0%, expresaron que es la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

El 83.1% de los encuestados considera que quien autoriza los trabajos técnicos en la etapa técnica del proceso de Saneamiento Catastral es la Dirección Regional de Mensuras.

El 78.9% de los abogados encuestados señalaron que en la etapa técnica es que se realizan los trabajos de gabinete y de campo sobre la parcela.

En lo relativo a que si al realizarse un proceso de Saneamiento Catastral, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, apodera el tribunal de tierras para la etapa judicial, el 74.6 % consideran que si.

En cuanto a quiénes conocen la etapa judicial del proceso de saneamiento, el 90.1% contestó que el juez.

En lo referente a la etapa en la que se depura el de derecho de propiedad de la parcela, el 87.3% señaló que es en la etapa judicial.

El 74.6%, considera que en la etapa judicial, es que se adjudica el derecho de propiedad sobre la parcela.

El 90.1%, afirmó que los medios de pruebas, se presentan en la etapa judicial del Saneamiento Catastral.

En lo relativo a las etapas del proceso de Saneamiento Catastral en las que las partes presentan sus pretensiones, el 90.1% contestó que es en la etapa judicial.

En lo concerniente a la consideración de que si en la etapa judicial del Saneamiento, se emite la sentencia de adjudicación sobre el derecho de propiedad de la parcela, el 94.4 % contestó que si, asimismo el 78.9% afirmaron que la etapa

de registro del Saneamiento no se realiza antes de la etapa judicial.

El 71.8% expreso afirmaron que el Registrador de Títulos es quien realiza la etapa del registro del Saneamiento Catastral.

Referente a la consideración de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, envía el expediente a Registro de Títulos para la etapa de registro, un 71.8% dijo que no.

Un 94% de los abogados encuestados en este estudio consideran que al terminar la etapa judicial del Saneamiento Catastral, el tribunal de tierras, envía el expediente a Registro de Títulos para la emisión del Certificado de Títulos a nombre de quien se le adjudicó el derecho de propiedad sobre la parcela.

Relativo a quiénes registran el derecho de propiedad sobre la parcela en la etapa de registro del Saneamiento Catastral, un 85.9% argumentó que es el Registrador de Títulos.

Por su parte el juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, al ser entrevistado con relación al procedimiento eligió las siguientes respuestas:

- 1) Que cuando se conoce un proceso de Saneamiento Catastral en el tribunal de tierras, previamente se debe haber cumplido con la etapa técnica, ya que la etapa técnica es la primera etapa del proceso de Saneamiento Catastral, en consecuencia para llegar el expediente al juez se debe haber realizado la etapa de la mensura que se hace en la etapa técnica.
- 2) Que considera que en la etapa técnica se debe construir los planos de la parcela.
- 3) Que un agrimensor es quién realiza la etapa técnica en un proceso de Saneamiento Catastral.

- 4) Que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales aprueba los trabajos técnicos en la etapa técnica del Saneamiento Catastral.
- 5) Que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales autoriza los trabajos técnicos en la etapa técnica del Saneamiento Catastral.
- 6) Que considera que en la etapa técnica del Saneamiento Catastral, se realiza los trabajos de gabinete y de campo sobre la parcela.
- 7) Que considera que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales apodera el tribunal de tierras para la etapa judicial, al realizarse un proceso de Saneamiento Catastral, expresando también que lo apodera porque cuando se termina la etapa técnica entonces el expediente debe ir al tribunal y pasa de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original.
- 8) Que es el juez que conoce la etapa judicial del proceso de Saneamiento.
- 9) Que en la etapa judicial del Saneamiento Catastral, se depura el derecho de propiedad sobre la parcela.
- 10) Que en el Saneamiento Catastral, es en la etapa judicial que se adjudica el derecho de propiedad sobre la parcela.
- 11) Que los medios de pruebas, se presentan en la etapa judicial del Saneamiento Catastral.
- 12) Que el proceso de Saneamiento Catastral, las partes presentan sus pretensiones en la etapa judicial.
- 13) Que en la etapa judicial del Saneamiento, se emite la sentencia de adjudicación sobre el derecho de propiedad de la parcela.
- 14) Que la etapa de registro del Saneamiento no se realiza antes de la etapa judicial, apuntó que es después ya que la etapa de registro es la tercera y última etapa del proceso de Saneamiento.
- 15) Que el funcionario que realiza la etapa de registro del Saneamiento Catastral es el registrador de títulos.
- 16) Que Dirección Regional de Mensuras Catastrales, no envía el expediente a Registro de Títulos para la etapa de Registro.

- 17) Que al terminar la etapa judicial del Saneamiento Catastral, el tribunal de tierras, envía el expediente a Registro de Títulos para la emisión del Certificado de Títulos a nombre de quien se le adjudicó el derecho de propiedad sobre la parcela, ya que una vez que se conoce la etapa judicial y se emite la sentencia el tribunal debe enviar el expediente completo para la etapa de registro y se emita el Certificado de Títulos.
- 18) Que el Registro de Títulos, registra el derecho de propiedad sobre la parcela en la etapa de registro del Saneamiento Catastral.

De lo que se concluye que se ha identificado que el procedimiento utilizado para el proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012, se realiza a través de 3 etapas:

- 1) La etapa técnica.
- 2) La etapa judicial.
- 3) La etapa de registro.

En cuanto al objetivo No. 4, que era: **Identificar las causas que inciden en la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012:**

Un 71.8% de los abogados encuestados afirmó que consideran que ser poseedor de la parcela, puede ser causa de solicitud de un Saneamiento Catastral.

El 81.1%, afirmó que ser poseedor de parte de la parcela, puede dar origen a una reclamación en el Saneamiento Catastral.

Las consideraciones del juez al aplicársele el cuestionario son:

- 1) Que ser poseedor de la parcela, es causa de solicitud de un Saneamiento Catastral.

- 2) Que ser poseedor de parte de la parcela, da origen a una reclamación en el Saneamiento Catastral.

De lo que se concluye que se pudo identificar que las causas que inciden en la Aplicación del Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012, de acuerdo a los datos obtenidos de los abogados y de la entrevista del juez, son:

- 1) Ser el reclamante poseedor de la parcela.
- 2) Ser el reclamante poseedor de parte de la parcela, lo que convierte en propietario de la parcela reclamada una vez se cumpla con los requisitos establecidos por la ley, porque que el mayor número de los encuestados manifestaron que estas son las causas que originan el Saneamiento Catastral y asimismo lo manifestó el juez.

Relativo al objetivo No. 5 que perseguía: **Determinar los efectos que traen consigo la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012:**

Se determinó que los efectos del Saneamiento Catastral, a través de los siguientes resultados:

Un 87.3% de los abogados considera, que el registro del derecho de propiedad sobre la parcela, constituye una consecuencia del Saneamiento Catastral.

También el 60.6 %, afirmaron que en un proceso de Saneamiento Catastral, 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden resultar propietarios.

Relativo a que los 2 reclamantes con intereses antagónicos, pueden perder el derecho sobre la parcela, un 67.6% de los encuestados afirmó sí.

El juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, señaló: Que además de considerar que el registro del derecho de propiedad sobre la parcela es el efecto principal de todo proceso de Saneamiento también considera lo siguiente:

- 1) Que en un proceso de Saneamiento Catastral, 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden resultar propietarios y justificó su respuesta expresando que en este caso el Saneamiento se torna litigioso, entonces el tribunal debe determinar si en realidad los 2 tienen derecho, lo que trae como consecuencia que se cierre el Saneamiento que se está conociendo para que los reclamantes inicien por separado una reclamación de sus porciones, también expresó que si se trata de una nueva reclamación sobre un callejón o una porción muy mínima, o de una violación de linderos, entonces devuelve el expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales para que rectifique los planos.
- 2) Que en un proceso de Saneamiento Catastral, 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden perder ambos el derecho sobre la parcela, justificó su respuesta diciendo que si ninguno de los reclamantes prueba la posesión y no cumplen con los requisitos establecidos en el Código Civil entonces se le adjudica el derecho sobre la parcela, al Estado Dominicano.

De estos resultados se concluye expresando que se ha determinado que los efectos que traen consigo la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral llevado en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012, son:

- 1) Que los reclamantes sean propietarios sobre la parcela, en parte o propietario uno de los dos de la totalidad, de acuerdo a las pruebas aportadas y que el derecho de propiedad sea reconocido y adjudicado al que demuestre la posesión, por lo que en Saneamiento Catastral, 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden resultar propietarios.
- 2) Que los 2 reclamantes con intereses antagónicos pueden perder ambos el derecho sobre la parcela. En consecuencia el derecho de propiedad es registrado a nombre

de que quien demuestre la posesión sobre el inmueble, por el contrario se registrará a nombre del Estado Dominicano.

De acuerdo al Objetivo General que pretendía: **Analizar la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012. Se concluye:**

Que la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el tribunal de tierras elegido, se está dando tal y como lo establece la Ley 108-05, modificada por la ley 51-07, en el período comprendido entre junio 2011-junio 2012.

Con las declaraciones del magistrado juez titular de ese tribunal, se ha constatado que en ese tribunal el proceso de Saneamiento se sigue de acuerdo a los estamentos legales en la materia, por lo que el juez está cumpliendo con su papel y con el procedimiento establecido para llevar a cabo un proceso de Saneamiento Catastral. Además las investigaciones establecieron, que gran parte de los abogados conocen el procedimiento que se debe seguir para la aplicación del proceso de Saneamiento y que tienen dominio de dicho procedimiento.

La conclusión final de los investigadores, es que la aplicación del proceso de Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original sala II del Distrito Judicial de Santiago, período junio 2011-junio 2012, se ha dado de conformidad con los lineamientos establecidos por la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (1986). *Estudio de la Ley de Tierras*. Segunda Edición. Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana: Editorial Tiempo, S.A.
- Báez L. & Encarnación, S. (1996). *El Saneamiento Catastral en la República Dominicana, 1995-1996*, Santiago, República Dominicana.
- Bonilla, J. (1974). *Legislación de Tierras Dominicana*, Segunda Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Librería Dominicana.
- Cabanellas, G. *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires, República Argentina: Editorial Heliasta, S.R.L.
- Capitánt, H. (1930). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Depalma.
- Cedeño, V (2006). *Derecho Registrar y Jurisdiccional Inmobiliario*, Primera Edición. Santo Domingo República Dominicana: Ediciones Jurídicas Trajano Pontentini.
- Ciprian, R. (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Constituciones y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)*, Tercera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.
- Ciprian, R. (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Constituciones y Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)*, Volumen I, Segunda Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega.
- D' Oleo, F. (2004). *Guía Técnica Metodológica para la Elaboración y Redacción de Proyectos de Investigación, Monografías y Tesis*. República Dominicana: Editora Superior Educativa,
- Diccionario Jurídico Espasa (1999), Edición Espasa Calpe, S.A. Madrid, España: Editorial Espasa Calpe, S.A.
- Fisher, I. & Navarro, A. (1997). *Investigación de Mercado*. México: Ediciones Trillas.
- Guzmán, J. (2003). *El Registrador de Títulos en Perspectiva*, Primera Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenaria, S.A.
- Hernández, F. (2002). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Ediciones Uapa. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Búho.
- Jorge, S (1997). *Introducción al Derecho*. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Copeldón.

- Mazeaud, H. & Mazeaud, J. (1978). *Lecciones de Derecho Civil*. Parte Segunda, Volumen IV. Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Medrano, M. (1986), *Principales Acciones Ante el Tribunal de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Mary.
- Mejía, G. (2005). *Guía de Ciudades y Provincias R. D., Atlas de 102 Mapas Diversos*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Mapas GAAR, S.A.,
- Mirabal, L. (2003). *El Saneamiento Catastral, Folleto Diplomado de Legislación de Tierras*. Santiago, República Dominicana: Incapre Uapa.
- Monción, S. (2011). *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria Formularios y jurisprudencias*, Segunda Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.
- Monción, S. (2010). *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y jurisprudencias*, Primera Edición, Impresión Omnimedia, S.A. Santiago, República Dominicana: Impresos Comerciales.
- Moya, M. y Peralta, H. (1999). *El Saneamiento Inmobiliario en la Provincia Duarte*, Duarte, República Dominicana.
- Payan, D. (2006). *Los efectos jurídicos como consecuencia de los terrenos no saneados en el sector de La Ciénaga de Santiago de los Caballeros*. Santiago, República Dominicana.
- República Dominicana. *Código Civil*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio C. por A.
- República Dominicana (2010), *Constitución Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.
- República Dominicana (2005), *Ley No. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario*, Santo Domingo, República Dominicana
- República Dominicana (1999). *Ley No. 1542 de Registro de Tierras*, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.
- República Dominicana (2007). *Ley No. 51-07 del 23 de abril del 2007, G.O No. 10416, que restituye la figura del Abogado del Estado y la Dirección General de Catastro nacional y modifica algunos artículos de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y restablece las disposiciones de la Ley No. 317 sobre Catastro Nacional*. Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

- Rosario A. & Veras, S. (1994). *El Saneamiento Inmobiliario en la República Dominicana*. Santiago, República Dominicana.
- Romero Confesor, P. (2007). *Ensayo sobre un Manual de Derecho Inmobiliario. Analogía con la Jurisprudencia*, Editora Buho, República Dominicana.
- Ruiz, M. (1952). *Estudio Sobre La Propiedad Inmobiliaria en la Republica Dominicana*, Ciudad Trujillo, República Dominicana: Editora Del Caribe, C. por A.
- Santana, V. (2007). *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*, Segunda Edición, República Dominicana: Editora Corripio.
- Santana, V. (2003). *Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras*, Segunda Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Buho.
- Santana, V. (1998). *Los Recursos Ante el Tribunal de Tierras*, Primera Edición, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.
- Suprema Corte de Justicia. *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santiago República Dominicana: Impresora Molina
- Suprema Corte de Justicia (2009), *Resolución No. 2663-2009 Reglamento General de Registros de Títulos*, Santo Domingo.
- Suprema Corte de Justicia, *Resolución No. 1738-2007, Reglamento General de Mensuras Catastrales*, Santo Domingo.
- Suprema Corte de Justicia (2007), *Resolución No. 517-2007 Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas*, Santo Domingo, República Dominicana.
- Tejada, A. (2009). *El Nuevo Proceso de Saneamiento*. República Dominicana: Impresora JAL Computer.
- Ynoa, R. Toribio, A. (2009). *Incidencia del Saneamiento Catastral por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Hermanas Mirabal, período enero 2007-enero 2009*, Hermanas Mirabal, República Dominicana.

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

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

### **Dirección**

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

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana  
809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

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

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

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

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.  
809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)