

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA COMO FORMA LEGAL DE
ADQUIRIR DERECHOS INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO
DE SANTIAGO, PERÍODO 2000-2005.**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR
EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS.**

POR

Elvis A. Rojas Ureña

Frank Félix Genao

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA DOMINICANA
ENERO, 2006.**

ÍNDICES GENERAL

	Pág.
AGRADECIMIENTOS	I
RESUMEN EJECUTIVO	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPÍTULO I: MARCO CONTEXTUAL	
1.1. Antecedentes Históricos de Santiago	1
1.2. Ubicación Geográfica	2
1.3. Aspectos Económicos	3
1.4. Estructura Judicial	6
CAPÍTULO II: REVISIÓN DE LA LITERATURA	
2.1. Posesión	7
2.1.1. Origen de la Posesión	7
2.1.2. Definición	8
2.1.3. Naturaleza Jurídica y Función de la Posesión	11
2.1.4. Características de la Posesión	13
2.1.5. Sujetos de la Posesión	15
2.1.6. Ambito y Categorización de la Posesión	16
2.1.7. Duración de la Posesión	18
2.1.7.1. El Plazo	19
2.1.7.2. Cálculo	20
2.1.8. Duración de la Posesión en la Comunidad Legal	21
2.1.9. Eficacia de la Posesión Inmobiliaria	23
2.1.10. El Derecho de Posesión	27
2.1.11. La Sucesión de los Derechos por Posesión dejados por el De Cujus	29
2.1.12. Diversas Formas de Posesión	30
2.1.12.1. Posesión por Cultivos	30
2.1.12.2. Posesión por Cerca	31
2.1.12.3. Posesión por Mensura	32
2.1.13. Apreciaciones de la Posesión	33
2.1.14. La Posesión a la Luz de la Jurisprudencia y la Doctrina	33
2.1.15. La Posesión a la Luz de la Ley No. 1542	36

2.1.16. La Posesión a la Luz de la Ley No. 108-05	43
2.1.16.1. La Mensura en la Ley No. 108-05	44
2.1.16.2. Proceso Judicial	46
2.1.16.3. El Registro en la Ley No. 108-05	48
2.1.16.4. El Certificado de Título en la Ley No. 108-05	47
2.1.16.5. Efectos de la Posesión	50
2.2. La Prescripción. Generalidades	52
2.2.1. Concepto	52
2.2.2. Antecedentes Históricos de la Prescripción	53
2.2.3. Naturaleza	56
2.2.4 Tipos de Prescripción	58
2.2.4.1. Adquisitiva	58
2.2.4.2. Extintiva o Liberatoria	59
2.2.5. Condiciones	60
2.2.6. Punto de Partida de la Prescripción	61
2.2.7. Diferencia entre Prescripción Adquisitiva y Extintiva	62
2.2.8. Interrupción de la Prescripción	62
2.2.9. Renuncia a la Prescripción	63

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1. Tipo de Investigación	66
3.2. Fuentes de Información	66
3.3. Población y Muestra	66
3.4. Procedimiento para la Recolección de Datos	67
3.5. Técnicas e Instrumentos	68
3.6. Validación de Instrumento	68
3.7. Límites y Alcance Metodológico	69
3.8. Recursos	69

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

4.1. Situación de la Prescripción como forma legal de adquirir Derechos Inmobiliarios en el Municipio de Santiago, período 2000-2005.	70
CONCLUSIONES	77
RECOMENDACIONES	82

BIBLIOGRAFÍA
APÉNDICE

83
85

COMPENDIO

Los antecedentes históricos de la prescripción, se ubican en la antigua Babilonia, siendo el Código de Hamurabi, el primer instrumento legislativo en el que aparecen vestigios de la prescripción. En la antigua Francia se conoció un sistema que guardaba mucha diferencia con las instituciones romanas, es el régimen Feudal, mediante el cual una persona, el señor Feudal era el propietario de todas las tierras existentes, el cual cedía a modo de arrendamiento las tierras para ser cultivadas. **Mazeaud, (1959, p. 83)**

La prescripción adquisitiva fue entendida por los romanos, como muy ligada a la figura de la posesión, es decir, la tenencia del inmueble y la actitud del dueño o propietario, siempre y cuando quien detente o posea lo haga de buena fe, es por ello que, para poseer, el legislador ha establecido la necesidad del Corpus, o sea, la existencia tangible y concreta de la cosa objeto de la posesión y el Animus, que es el elemento intencional o la voluntad de quien posee de accionar como dueño .

El legislador francés, cuna de la legislación dominicana, ha establecido diferentes formas de adquirir la propiedad. En ese tenor, se pueden adquirir bienes por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, por efecto de las obligaciones, además por la acepción o incorporación y por prescripción.

Después de la promulgación de la Ley No. 585 del 24 de octubre del año 1941, los plazos de la prescripción adquisitiva fueron reformados de la manera siguiente: La de 30 años a 20, la de 20 y 10 a la mitad. Conforme a

esta ley se puede prescribir por 20 años sin ningún tipo de documento.

La propiedad es el más importante derecho real, por ser el más completo y amplio en prerrogativas para el que posee. De ahí que la Constitución de la República Dominicana del año 1994, en su artículo 8, inciso 13, título relativo a los derechos de propiedad, y como consecuencia de ello, nadie puede ser privado de él, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de justo valor determinado por sentencia de un tribunal competente. Esta prerrogativa consiste en el derecho de gozar y disponer de cosas en el modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellos un uso prohibido por las leyes.

El concepto de propiedad está generalmente relacionado con los casos sobre las personas físicas o morales. Se ha establecido que la propiedad era en principio colectiva, familiar y por último, individual.

La propiedad inmobiliaria, es el derecho de una persona sobre un objeto que está ligado a la tierra, sea por su propia naturaleza o por destinación. De manera que, por el simple hecho de ser propietario de una mejora, en ese caso, el terreno constituye un inmueble por determinación, este es el sujeto de un derecho inmobiliario.

Todo este marco conceptual permite observar que el derecho de propiedad no absoluto ni excluyente, como sucedía en el derecho romano. Los redactores del Código Civil francés, estimaron que éste derecho es absoluto, opuesto a todos, respetando las prerrogativas de su titular a usar, disponer y abusar de la cosa, según su voluntad.

Una de las formas de adquirir la propiedad es la posesión, que

constituye uno de los tópicos más estudiados y controvertidos de la literatura jurídica, esto así, por la delicadeza de los intereses que se ponen en juego en este aspecto, los cuales tienen dimensiones no sólo económicas, sino también sociales, al involucrar cuestiones relacionadas con la propiedad como elemento para garantizar la legitimidad de los derechos de las personas que ocupan un predio.

Para que la posesión tenga consecuencia, la propiedad legítima debe surgir de la prescripción adquisitiva o usucapión que es la adquisición por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre la cosa objeto de propiedad por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo.

Para que la prescripción sea posible, se precisa la convergencia de dos (2) elementos, en primer lugar, el corpus, lo que implica la existencia de una cosa determinada, susceptible de posesión y de propiedad; en segundo lugar el animus, que implica, que el poseedor debe demostrar una actitud de propietario. Debe indicarse además, que la posesión de la que nazca la prescripción debe estar libre de vicios, es decir, que esté ubicada dentro de los preceptos establecidos por la ley en ese tenor y el poseedor debe ser de buena fe. Resulta pertinente indicar, que el plazo de la prescripción se calcula por días y no por horas, la que no se adquiere sino después de transcurrido el plazo establecido por la ley a tal efecto.

En lo concerniente a los objetivos de esta investigación, debe indicarse, que de forma general, se busca analizar la prescripción adquisitiva como forma legal de adquirir derechos inmobiliarios en el Municipio de Santiago durante el período 2000-2005.

Como objetivos específicos se pretende; determinar la incidencia de casos de prescripción adquisitiva en el Municipio de Santiago, en el período 2000-2005, describir aspectos que frenan o limitan la prescripción adquisitiva como forma de adquirir derechos inmobiliarios en el Municipio de Santiago durante el período 2000-2005 y ponderar el papel del Estado en la adquisición de la propiedad inmobiliaria, como consecuencia de la prescripción adquisitiva.

Metodológicamente hablando, es pertinente resaltar, que esta investigación es de tipo descriptiva y de campo, de carácter bibliográfico, además de realizarse un estudio de campo por medio de una entrevista al Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Santiago de los Caballeros, lo que permitió la visualización clara y precisa de la realidad en estudio.

Los hallazgos más relevantes de este estudio se sintetizan en los aspectos siguientes: Se observó que en el año 2000 la intendencia de casos de prescripción adquisitiva fue de 14 casos, suma que se incrementó a 409 en año 2001, mientras que en el 2002 la cifra fue de 338 casos; en el 2003 por su parte, casi se duplica este número, pues se suscitaron 668 casos de esta naturaleza.

En el 2004, se presentaron 478 casos referentes a prescripción adquisitiva y en el 2005 los casos fueron 534, estas cifras revelan la dimensión de la problemática de la propiedad adquirida de esta forma en la demarcación tomada como referencia.

Según información recabada, de manera directa, mediante la entrevista sometida al Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, en la mayoría de los casos de prescripción adquisitiva en esa demarcación territorial, son iniciados y producto de la burocracia que se observa para resolver con celeridad los mismos son abandonados. Además del costo económico que implican.

Resulta pertinente resaltar también, que la incidencia de estos casos se debe principalmente a que en la ciudad de Santiago de los Caballeros, es relativamente simple adquirir la propiedad por la prescripción, ya que basta con ocupar un terreno de manera ininterrumpida, de forma pacífica, a título de propietario por determinado período de tiempo para que la ley considere propietario legítimo a ese poseedor.

Producto de esa situación, se observa la necesidad del establecimiento de mecanismos legales más adecuados y efectivos en cuanto al hecho de que se exijan mayores requisitos al hecho de la ocupación como paso primario y primordial, para determinar la posesión y la propiedad producto de ella, de tal manera que, no baste con la simple ocupación y dejar transcurrir el tiempo establecido por la Ley para adquirir la propiedad.

Se debe resaltar, que el Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, indicó que manejaba muchos casos de prescripción adquisitiva, como forma de adquirir la propiedad, principalmente en el período 2000-2005, observándole el hecho de que en el primer período (2000), la actividad de este Tribunal en cuanto a este tipo de caso fue reducida, ya que sólo hubieron 14 casos.

En el año 2001 por su parte, estos casos se elevaron a la cifra de 409, lo que revela un gran incremento, que puede deberse al cumplimiento del plazo de la prescripción adquisitiva, es decir, 20 años, lo que implica una mayor seguridad de la propiedad inmobiliaria en este Distrito Judicial, al haber cumplido los poseedores con los requisitos establecidos por la Ley para poseer de esta forma, es decir, la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de un predio en calidad de dueño.

En el 2002, se observó una reducción de estos casos, pues se presentaron sólo 338 casos, lo que pudo deberse a juicio del Magistrado entrevistado, a cierta inercia por parte de muchos poseedores al incoar estas demandas. En el siguiente año, 2003, hubo la mayor actividad en cuanto a casos de prescripción adquisitiva ante ese Tribunal, al suscitarse 668 casos, lo que demuestra la gran dinámica en cuanto a la búsqueda de regularizar los derechos de propiedad de poseedores legítimos de terrenos.

En el año 2004, se suscitaron 478 casos, lo que implicó una disminución con relación al año 2003, a pesar de lo cual la dinámica de actividad de este Tribunal en cuanto a estos casos fue activa, ya que en el año 2005, estos asuntos vuelven a aumentar, llegando a la cifra de 534 casos.

De manera global se debe significar que, dentro del ámbito del Distrito Judicial de Santiago los casos de prescripción adquisitiva constituyen una gran marco de trabajo, lo que deja ver a su vez la gran cantidad de terrenos, cuyos ocupantes tienen esa calidad en virtud de la posesión con las características establecidas por la Ley para ser beneficiado por ese tipo de prescripción.

El tratamiento de la prescripción adquisitiva como forma legal de adquirir derechos inmobiliarios en el Municipio de Santiago de los Caballeros, en el período 2000-2005, debe partir del conocimiento de que la prescripción tiene un carácter de orden público, no solo porque constituye un medio de prueba socialmente necesario, sino también porque representa un medio idóneo para adquirir derechos de propiedad con el concurso de la ley después de transcurrido cierto plazo. La prescripción adquisitiva nace de la posesión en determinadas características y condiciones, la que hace que se produzca el derecho de propiedad.

La figura de la usucapión o prescripción adquisitiva como forma de adquirir la propiedad desde el punto de vista de la problemática basada en la ley es sumamente trascendente, debido a que constituye un elemento vital en la concesión de derechos de propiedad inmobiliaria, pues contribuye a la regulación del status legal de propiedad, más en demarcaciones como en el Municipio de Santiago de los Caballeros, que por su amplitud y trascendencia tiene una delicadeza en cuanto al tratamiento que se da a los casos de prescripción adquisitiva en ese entorno, lo que generará la contribución al fortalecimiento de los conocimientos teóricos y prácticos para el ejercicio del derecho en materia inmobiliaria.

La pertinencia de esta investigación está en que proporciona la visualización de la situación de la prescripción adquisitiva, como requisito imprescindible para la adquisición de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Santiago, para como consecuencia de ello, surjan correctivos que mejoren esta materia.

Los propósitos que persigue este estudio son a nivel general, analizar

la prescripción adquisitiva como forma legal de derechos inmobiliarios en el Municipio de Santiago, en el período 2000-2005.

De forma específica, se persigue determinar la incidencia de casos de prescripción adquisitiva en el Municipio de Santiago, durante el período 2000-2005; describir aspectos que frenan o limitan el ejercicio de la prescripción adquisitiva como forma de adquirir derechos de propiedad en el Municipio de Santiago y, ponderar el papel del Estado a través de sus instancias competentes en la adquisición de la propiedad inmobiliaria como consecuencia de la prescripción adquisitiva.

Para la definición de los anteriores objetivos se partió de cuestionamientos como los siguientes:

- ¿Cuál es la incidencia de casos de prescripción adquisitiva en el Municipio de Santiago, durante el período 2000-2005?
- ¿Cuáles aspectos frenan o limitan que la prescripción adquisitiva frenan el ejercicio de la prescripción adquisitiva como forma de adquirir derechos inmobiliarios en el Municipio de Santiago?
- ¿Cuál es el papel del Estado en cuanto a la adquisición de derechos de propiedad inmobiliaria como consecuencia de la prescripción adquisitiva?

Para la realización de este análisis se utilizaron fuentes bibliográficas, conjuntamente con informaciones obtenidas por medio de un levantamiento

realizado en el Tribunal de Tierras de jurisdicción original de Santiago, lo que generó una perspectiva del desenvolvimiento de los casos de prescripción adquisitiva en ese Distrito Judicial durante el período de tiempo tomado como referencia.

La conformación de este estudio es como sigue: El primer capítulo, contiene el marco contextual, es decir, los antecedentes históricos del Municipio de Santiago de los Caballeros, por ser este el entorno donde está delimitada esta investigación.

El segundo capítulo, trata de la revisión de literatura, esto es, la sustentación teórica que sirve de soporte al análisis realizado; destacándose tópicos como la posesión y la prescripción en sus distintas vertientes.

El tercer capítulo, versa sobre aspectos metodológicos, es decir, la manera como se llevó a cabo el estudio, desde el punto de vista de lo establecido por la ciencia para este tipo de análisis.

El cuarto capítulo, está dedicado a la presentación y análisis de datos, es decir, la visualización de la situación catastral de la prescripción adquisitiva como forma de adquirir la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Santiago, durante el período 2000-2005.

CONCLUSIONES

Si se parte de las conclusiones arribadas en cuanto a la prescripción adquisitiva como forma legal de adquirir derechos inmobiliarios en el Municipio de Santiago, durante el período 2000-2005, es pertinente recomendar lo siguiente:

- Que los interesados en adquirir derechos de propiedad inmobiliaria como consecuencia de la prescripción adquisitiva tomen conciencia de la trascendencia que tiene para ello este proceso, a fin de fundamentar su posesión sobre bases legítimas.
- Se sugiere que las oficinas relacionadas con la regularización de los derechos de propiedad inmobiliaria realicen una labor más eficiente, de manera que, los procesos de prescripción se realicen más rápidamente.
- La implementación de medidas tendentes a crear conciencia y motivar a poseedores que no tienen títulos de propiedad sobre los inmuebles que ocupan, a buscar la obtención de los mismos como consecuencia de la prescripción adquisitiva.
- Se sugiere además, la adecuación de los costos de los trámites relativos a los procedimientos relativos a la prescripción adquisitiva, de manera que mayor cantidad de personas puedan hacer uso de los mismos sin que estos impliquen una gran carga económica para los poseedores de terrenos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, Arístides (1999). **Estudio de la Ley de Tierras**. (2da. Ed.) Editora Tiempo, S.A. Santo Domingo, República Dominicana.
- Bergés Chupani, Manuel (1982). **Estudios de la Ley de Tierras**. Publicaciones ONAP, Santo Domingo, República Dominicana.
- Boletín Judicial No. 1077** (2000), página No. 731, Santo Domingo, República Dominicana.
- Bonilla Atilas, José (1974). **Legislación de Tierras Dominicana**. Editora Librería Dominicana, Santo Domingo, República Dominicana.
- Cassó, Ignacio (1951). **Derecho Hipotecario y de Registro de la Propiedad**. Editorial Instituto de Derecho Civil. (4ta. Ed.), Madrid, España.
- Capitant Henri. **Vocabulario jurídico** (1978) Editora Depalma, Buenos Aires, Argentina.
- Código Civil de la República Dominicana** (2002). Editora Dalis, Moca. República Dominicana.
- Ciprián Rafael (2003). **Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)**, Editora Centenario S.A. Santo Domingo, República Dominicana.
- Díaz, Máximo A. (2003). **Vocabulario Jurídico Latino. Principios Jurídicos y Aforismos**. Santo Domingo, República Dominicana.
- Enciclopedia Ilustrada de la República Dominicana** (2001). Editora Grafica Marie, S.A. Santo Domingo, República Dominicana.

Josserand, Louis (1959). **Derecho Civil**. Ediciones Jurídicas, Europa-América, Buenos Aires,

Junta Agroempresarial Dominicana, Inc. (JAD). (2000). **Guía Catastral de la República Dominicana**

Mazeaud, Henri, León y Jean (1959). **Lecciones de Derecho Civil, el Derecho de Propiedad. (2da. Ed.), volumen IV**, Buenos Aires, Ediciones Europa-América.

Medrano Vásquez, Manuel W. (1999). **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**. Editora Alfa & Omega, Santo Domingo, República Dominicana.

Oficina Nacional de Estadísticas (2002). **Censo Nacional de Población y Familia**. Santo Domingo, República Dominicana.

Petit, Eugene (1997). **Tratado Elemental de Derechos Humanos**. Editora Dalis, Moca, República Dominicana.

República Dominicana (1947). Ley de Registro de Tierras con sus Modificaciones, Editorial ONAP, Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana (2005) Ley No. 108-05 Registro de la propiedad Propiedad. Santo Domingo, República Dominicana.

Revista Eme-Eme.(1980) Estudios Dominicanos. Volumen IX, Noviembre Diciembre. Editada por la Universidad Católica Madre y Maestra, Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón (1952). **Estudio Sobre la Propiedad Inmobiliaria**. Editora del Caribe, Ciudad Trujillo, República Dominicana.

Santana, Polanco (1998). **Recursos Ante el Tribunal de Tierras**. Editora Centenario, Santo Domingo, República Dominicana.

Suprema Corte de Justicia (2000). Boletín Judicial No. 1075, Santo Domingo

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

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

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana.

Tel.: 809-483-0100, ext. 245. biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do