

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**SITUACIÓN DEL SANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE
SALCEDO, PERÍODO 2002-2005.**

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

POR

RITA MARINA ALBA REYNOSO
VIRGEN DEL ROSARIO ADAMES MÁRQUEZ

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA DOMINICANA
ENERO, 2006.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
RESUMEN EJECUTIVO	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPÍTULO I: MARCO CONTEXTUAL	
1.1. El Municipio de Salcedo	1
CAPÍTULO II: REVISIÓN DE LITERATURA	
2.1. La Propiedad Inmobiliaria	5
2.1.1. Concepto	5
2.1.2. Evolución	6
2.1.3. El Estado Propietario Originario de todas las tierras	13
2.2. Terrenos Comuneros	14
2.2.1. Origen de los Terrenos Comuneros	14
2.2.2. Diferencia entre Terrenos Comuneros y Comunidad	16
2.2.3. Partición de Terrenos Comuneros	18
2.3. La Mensura Catastral	19
2.3.1. Clasificación de las Mensuras	21
2.3.2. El Procedimiento de Mensura Catastral	22
2.3.3. La Concesión de Prioridad	23
2.4. El Saneamiento Catastral	24
2.4.1. El Proceso de Saneamiento	25
2.4.1.1. Proceso Judicial de Saneamiento	27
2.4.1.2. El Requerimiento	28
2.4.1.3. El Aviso de la Requerimiento	29
2.4.1.4. La Audiencia	29
2.4.1.5. A Todos a Quien Pueda Interesar	29
2.5. La Posesión	30
2.5.1. Condiciones Requeridas por la Ley	31
2.5.2. Categorización o Clasificación de la Posesión	32
2.5.3. La Posesión Material	34
2.5.4. Posesión Teórica	34
2.5.5. El Derecho de Posesión	35
2.5.6. Medios de Poseer	36
2.5.7. Efectos	37
2.6. La Prescripción	38

2.6.1. Tipos de Prescripción	39
2.6.1.1. La Prescripción Adquisitiva o Usucapión	39
2.6.1.2. Prescripción Extintiva o Liberatoria	41
2.6.2. Causas que Impiden la Prescripción	42
2.6.3. Causas que Interrumpen la Prescripción	43
2.6.4. Tiempo necesario para Prescribir	43

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1. Tipo de Estudio	45
3.2. Población y Muestra	45
3.3. Propósitos	45
3.4. Preguntas de Investigación	46
3.5. Diseño	46
3.6. Métodos y Técnicas	47
3.7. Instrumento	47
3.8. Procedimiento	48
3.9. Procesamiento de la Información	49
3.10. Recursos y Limitaciones	49

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

4.1. Resultados del cuestionario aplicado a Abogados de la ciudad de Salcedo	51
---	----

CONCLUSIONES	61
RECOMENDACIONES	64
APÉNDICE	65
BIBLIOGRAFÍA	68

COMPENDIO

El saneamiento es la depuración y adjudicación del derecho de propiedad del terreno que ha sido mensurado. Es importante mencionar que en este proceso las mejoras, las cuales son partes del inmueble, ya sean por naturaleza o circunstancias, van incluidas en el saneamiento. Este proceso finaliza con el registro del referido derecho.

Este procedimiento es de orden público, por medio del cual se determina e individualiza un terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez.

Debe destacarse que la ley establece de forma taxativa quienes pueden iniciar procesos de saneamiento y en ese tenor, pueden hacerlo, el Estado Dominicano como propietario originario de todas las tierras y toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un terreno no registrado. Resulta oportuno señalar además, que en este proceso no se precisa Ministerio de Abogado, a menos que el mismo se torne técnica y judicialmente litigioso.

El saneamiento, es el paso preliminar imprescindible para avalar en un documento legal (certificado de título) la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana.

La prueba del derecho de propiedad en el saneamiento tiene dos propósitos que son: establecer el derecho que provenga del Estado propietario originario de todas las tierras del país y establecer la usucapión, modo de adquisición absoluto, aún contra el Estado y de acuerdo con la regla establecida por la Ley de Tierras vigente. **Medrano Vásquez, (1995, p. 40)**

En lo que al primer propósito se refiere, la ley no lo contempla expresamente, sino que se desprende de los principios generales. La propiedad no se extingue por el uso y el derecho concedido por el Estado como propietario, se considera válido mientras no haya sido legalmente anulado o mientras otra persona no haya adquirido un derecho de propiedad sobre ese inmueble como consecuencia de la prescripción.

En lo concerniente a la prueba en el saneamiento, esta tiene un carácter erga omnes y el reclamante establece sus pretensiones por tratarse de un derecho que no recae sobre persona, sino sobre un inmueble, o sea, in rem.

El anterior criterio jurídico, es el que ampara al adjudicatario de terrenos saneados contra cualquier reclamación posterior. Toda persona que se considere titular de un derecho y no se presenta al saneamiento pierde esos supuestos derechos.

Lo indicado en el párrafo precedente, se da en razón de que después de la omisión en el certificado de título estará condicionado a hacerlos valer, mediante el procedimiento de revisión por causa de fraude dentro del año a contar de la fecha de transcripción del Decreto de Registro.

La Ley de Registro de Tierras No. 1542, establece 16 pasos para llevar a cabo el saneamiento inmobiliario, mientras que, la del Registro Inmobiliario No. 108-05, reduce estas formalidades a sólo tres pasos. Primero, el agrimensor apoderado solicita a la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, la autorización de la mensura; una vez el agrimensor realiza la mensura y cumple con todo lo relativo a su publicidad es aprobada.

Dentro de los quince (15) días posteriores a su aprobación la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, debe apoderar al Tribunal de Jurisdicción

Original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial del saneamiento.

Una vez el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado evacue su sentencia, vencido el plazo de apelación que de acuerdo a esta legislación será de treinta (30) días a partir de la notificación de la sentencia por acto de alguacil, remite esa sentencia con el plano definitivo aprobado por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro al Registrador de Títulos territorialmente competente para que la ejecute y expida el Certificado de Título correspondiente. Como puede observarse, no existirá ya el Decreto de Registro, tampoco se tendrá que enviar la sentencia al Tribunal Superior de Tierras para fines de revisión y aprobación.

Los objetivos que se persiguen con esta investigación son los siguientes: a nivel general, analizar la situación del saneamiento inmobiliario en el Municipio de Salcedo durante el período 2002-2005.

En cuanto a los objetivos específicos, se busca; determinar el grado de correspondencia de los gastos procesales para llevar a cabo el saneamiento de un terreno, determinar las principales dificultades que se presentan en el Municipio de Salcedo al momento de realizar el saneamiento inmobiliario, y evaluar los beneficios que generará la promulgación de la Ley No.108-05 en cuanto a la ejecución de los procesos de saneamiento en el Municipio de Salcedo.

En lo que concierne a la metodología utilizada para la ejecución de esta investigación, es pertinente resaltar, que la misma es de tipo descriptivo, de diseño transversal, teniendo como soporte libros, revistas, periódicos y otras fuentes de información. Esto unido a un análisis de campo realizado por medio de un cuestionario sometido a Abogados del Municipio de Salcedo que ejercen en materia inmobiliaria que fueron elegidos de forma aleatoria.

Vista la realidad teórica del proceso de saneamiento, los principales hallazgos de este estudio se sintetizan en los siguientes aspectos:

La totalidad de la muestra indicó que los procesos de saneamiento inmobiliario en el Municipio de Salcedo se llevan a cabo de acuerdo a los preceptos legales vigentes. De la misma manera, se observa que el 100% de la población en estudio resaltó que al momento de realizar el saneamiento se toma en consideración la Ley de Registro de Tierras No. 1542, a pesar de estar aprobada, pero aun no vigente la No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Se observa también, que el 65% de los entrevistados señaló que el promedio de tiempo para llevar a cabo el saneamiento era de 1 a 5 años, período que es considerado como muy largo por la delicadeza y naturaleza de este procedimiento.

El 100% de los cuestionados dijo estar en desacuerdo con los costos procesales del saneamiento, por considerarlos muy altos, siendo este factor el principal inconveniente que se observa en esta demarcación en cuanto al saneamiento. Esto en el 35% de los casos.

Al valorar la pertinencia de la Ley No, 108-05 sobre Registro Inmobiliario en cuanto al saneamiento, todos los cuestionados coincidieron al afirmar que esta legislación mejorará y dinamizará este proceso.

En consonancia con lo anterior, el 40% de la población en estudio señaló que esa mejoría se verá más en cuanto al ahorro de tiempo, mientras que el 35% aseguró que los beneficios de esta ley en materia de saneamiento estarán en el ahorro de tiempo, mayor economía en los procesos y disminución del nivel de burocracia.

En resumen, la causa principal de las dificultades del saneamiento catastral en el Municipio de Salcedo, es la falta de conocimiento por parte de la mayoría de los interesados, sobre la trascendencia de sanear los terrenos como medida previa para legitimar sus derechos de propiedad. A esto obedece que según la Guía Catastral de la República Dominicana, editada por la Junta Agroempresarial de la República Dominicana, Inc., (JAD), ubicada en la Provincia de Salcedo, como la menos saneada de la República Dominicana, además se observa en esta Provincia cierto desorden catastral, pues muchos terrenos ubicados dentro de la circunscripción de la Provincia Salcedo, aun están ubicados catastralmente dentro del ámbito territorial de las Provincias La Vega y San Francisco de Macorís.

CONCLUSIONES

La realización del estudio sobre la situación del saneamiento en el Municipio de Salcedo durante el período 2002-2005, permitió arribar a las siguientes conclusiones:

De acuerdo al 85% de la población en estudio, se les presentan anualmente menos de 5 procesos de saneamientos, lo que evidencia lo poco frecuente de este procedimiento en el Municipio de Salcedo.

Según la opinión del 100% de la muestra los procesos de saneamiento que se llevan a cabo en el Municipio de Salcedo se realizan en total apego a lo establecido por la Ley No. 1542 sobre Registro de Tierras aún vigente.

Al llevar a cabo procesos de saneamiento en el Municipio de Salcedo, se le da prioridad a la Ley No. 1542 sobre Registro de Tierras, esto de acuerdo al 100% de la población en estudio. Esto así, debido a que, a pesar de que la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario que derogará la Ley No. 1542, aún no está en vigencia.

El tiempo promedio en que se lleva a cabo un proceso de saneamiento en el Municipio de Salcedo es de 1 a 5 años, según el 65% de los cuestionados. Este resultado evidencia el largo tiempo que en la práctica requiere este procedimiento. Esta prolongación se debe principalmente, a la excesiva burocracia que se observa en todas las fases del proceso.

Se verificó que la totalidad de la población en estudio resaltó la característica de los costos de los trámites relativos al saneamiento inmobiliario, de modo tal, que sea menos costoso. Se cumple aquí el **objetivo específico**

No. 1, que busca determinar el grado de correspondencia de los gastos procesales para el saneamiento de un terreno.

La totalidad de la población en estudio (100%) coincidió en que los costos requeridos para llevar a cabo procesos de saneamiento son muy altos. Esto constituye una limitante para que la generalidad de la población ponga en marcha estos procesos, pues no disponen en su mayoría de los recursos económicos suficientes para llevar a término el indicado procedimiento. En ese tenor, se observa que en la mayoría de los casos los procesos de saneamientos se abandonan por los interesados, como consecuencia de que los mismos no disponen de los recursos económicos para solventar los gastos que conlleva el proceso.

El 35% de la población en estudio resaltó el factor tiempo como principal dificultad en los procesos de saneamiento en el Municipio de Salcedo. Esto se observa así, debido a que esta población dijo que las fases del procedimiento en la práctica no se llevaban a cabo con la celeridad con que debían desenvolverse.

El 100% de la muestra estuvo de acuerdo en que, con la promulgación de la Ley No. 108-05 se mejorará el proceso de saneamiento, al hacerse menos burocrático, ya que las fases que conlleva el procedimiento en la Ley No. 1542 son dieciséis y en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario estas se reducirán a sólo tres, que son: La mensura, el proceso judicial y el registro. Esto dará mayor celeridad a ese proceso, lo que facilitará una eficaz administración de justicia en materia de saneamiento inmobiliario. Se cumple aquí el **objetivo No. 3, en el que se busca evaluar los beneficios de la promulgación de la Ley No. 108-05 en cuanto a la ejecución de los procesos de saneamiento en el Municipio de Salcedo**, aspecto en que la totalidad de la población en estudio estuvo de acuerdo, en cuanto al hecho de

que dará mayor celeridad al proceso, al disminuir las fases exigidas para llevarlo a cabo, lo que por vía de consecuencia disminuirá los trámites para el saneamiento.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ÁLVAREZ SÁNCHEZ, Arístides (2001). **Estudio de la Ley de Tierras**. 2da. Ed. Editora Punto Mágico, Santo Domingo, República Dominicana.
- BONILLA ARTILES, G.A. (1974). **Legislación de Tierras Dominicana**. 2da. Ed. Librería Dominicana, Santo Domingo, República Dominicana.
- CABANELLAS, Guillermo (1978). **Diccionario Jurídico Elemental**. Editorial Heliasta, S.E. Buenos Aires, Argentina.
- CAPITANT, Henri (1978). **Vocabulario Jurídico**. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.
- CIPRIÁN, Rafael (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Editora Centenaria, S.A. Santo Domingo, República Dominicana.
- CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DOMINICANA** (1947) Editora Dalis, Moca, República Dominicana.
- ENCICLOPEDIA DOMINICANA ILUSTRADA** (2002). Eduprogreso, S.A. Santo Domingo, República Dominicana.
- GUÍA CATASTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA** (2002). Junta Agroempresarial Dominicana, Inc. (JAD). Santo Domingo, República Dominicana.
- JOSSERAND, Louis (1959). **Derecho Civil**. Ediciones Jurídicas-Europa-América. Buenos Aires, Argentina.
- LUPERÓN VÁSQUEZ, Juan D. (2001). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras, 1990-2000**. Editora Corripio, Santo Domingo, República Dominicana.
- MEDRANO VÁSQUEZ, Manuel Wenceslao, (1995) **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra**, Santo Domingo, República Dominicana.
- RAVELO DE LA FUENTE, Fernando E. (1995) **Jurisprudencia del Tribunal de Tierras**, Publicaciones ONAP, 2da. Ed., Santo Domingo, República Dominicana.
- República Dominicana (1947). Ley No. 1542. **Registro de Tierras**. Santo

Domingo. República Dominicana

República Dominicana (2005). Ley No. 108-05. “**Registro Inmobiliario**”. Santo Domingo. República Dominicana.

RUIZ TEJADA, Manuel Ramón (1952) **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria**”, Editora del Caribe, C. por A. Ciudad Trujillo. República Dominicana.

SANTANA POLANCO, Víctor (2000). **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**. Cocolo Editorial. Santo Domingo, República Dominicana.

TAVARES hijo, Froilán (1995), **Sobre Procedimiento Civil Dominicano**, volúmenes I y II. Santo Domingo, República Dominicana.

VEGA B. WENCESLAO (2002), **Historia del Derecho Dominicano.** , 4ta. Ed. Actualizada. Editora Amigo del Hogar. Santo Domingo, 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

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