

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACION DE TIERRAS**



**SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS POSEEDORES DE TERRENOS NO SANEADOS
EN EL DISTRITO CATASTRAL NO. 1, SECTOR VILLA ROSA DE LA CIUDAD DE
LA VEGA, PERÍODO OCTUBRE 2008- JULIO 2009**

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

POR:

**DANUSKA GUZMAN GONZALEZ
ALTAGRACIA JULISSA GONZALEZ**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
AGOSTO 2009**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I.	
INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes	2
1.2. Planteamiento del problema	4
1.2.1. Formulación del problema	6
1.2.2. Sistematización	6
1.3. Justificación	7
1.4. Objetivo general	8
1.5. Objetivos específicos	9
1.6. Delimitación	9
1.7. Limitaciones	10
CAPÍTULO II	
MARCO CONTEXTUAL Y SITUACION JURIDICA DE LOS POSEEDORES DE TERRENOS NO SANEADOS EN EL DISTRITO CATASTRAL NO. 1 DE LA CIUDAD DE LA VEGA	
2.1 La ciudad de La Vega	12
2.1.1 Ubicación geográfica	12
2.1.2 Historia	12
2.1.3 Producción	16
2.2 Aspectos generales el D. C. 1 de La Vega	16
2.3 Reseña histórica del Derecho de Propiedad	17
2.4 La Orden Ejecutiva 511, y el Sistema Torrens	19
2.5 Posesión	20
2.5.1 conceptos	20
2.5.2 Ámbitos de la posesión	20
2.5.3 Elementos constitutivos de la posesión	21
2.5.4 Tipos de posesión	21
2.5.5 Caracterización de la posesión	22
2.5.6 Modos de poseer de acuerdo a la ley 108-05	22
2.5.7 Efectos de la posesión	23
2.5.8 Conflictos de posesión	23
2.5.9 Características de la posesión para ser prescriptible	24
2.5.10 Pruebas de La Posesión	25
2.6 La Prescripción	25

2.6.1 La prescripción en materia de Tierra	25
2.6.2 Tipos de prescripción	26
2.6.3 Condiciones para prescribir	26
2.6.4 Interrupción de la prescripción de 20, 10 y 5 años	26
2.6.5 Suspensión de la prescripción	27
2.7 Concepto de saneamiento	28
2.7.1 Quienes pueden ordenar el proceso de saneamiento	29
2.7.2 Competencia para conocer el procedimiento de saneamiento	29
2.7.3 Etapas de Saneamiento	29
2.8 La etapa de la Mensura catastral	30
2.8.1 Inicio de la mensura	30
2.8.2 Contrato de mensura	31
2.8.3 El Agrimensor como auxiliar de justicia en la mensura	32
2.8.4 Tipos de Mensura	32
2.8.5 Emisión de autorización para la mensura	33
2.8.6 Publicidad de la mensura	33
2.8.7 Proceso de la ejecución de la mensura	34
2.8.8 Presentación del trabajo final del Agrimensor contratado	35
2.8.9 Revisión y Aprobación de los trabajos de mensura	35
2.9 Etapa del proceso Judicial	36
2.9.1 Fijación de Audiencia	36
2.9.2 Notificación a los reclamantes	37
2.9.3 Celebración de las audiencias de saneamiento	37
2.9.4 Sentencia de adjudicación del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original	39
2.9.5 Carácter de la sentencia dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original	39
2.10 Etapa del proceso de Registro	39
2.10.1 Publicación y notificación de la sentencia	40
2.10.2 Remisión de la sentencia al Registrador de Título	40
2.10.3 Emisión del Certificado de Título	40

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1. Diseño, tipo de investigación y métodos	43
3.2. Técnicas e instrumentos	44
3.3. Universo o población y muestra	44
3.4. Procedimientos de recolección de datos	47
3.5. Procedimientos de análisis de datos	47
3.6. Validez y confiabilidad	48

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1.	Resultados del cuestionario aplicado a jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria de La Vega	50
4.2.	Resultados del cuestionario aplicado a los abogados que ejercen en materia de tierras	57

CAPÍTULO V.		
DISCUSION DE LOS RESULTADOS		72

CONCLUSIONES	
BIBLIOGRAFÍA	
APÉNDICES	
GLOSARIO	
ANEXOS	

LISTA DE TABLAS Y GRÁFICOS

LISTA DE TABLAS

TABLA NO. 1 ¿Qué cantidad de metros posee usted de terrenos no saneados del D.C. 1 de La Vega?	50
TABLA NO. 2 ¿Qué tiempo llevan ocupando estos terrenos?	51
TABLA NO. 3 ¿Qué tipo de documento tiene que ampare su posesión?	52
TABLA NO. 4 ¿Qué interés tiene usted para proceder a iniciar el saneamiento de su terreno?	53
TABLA NO. 5 ¿Cuáles son las consecuencias que le han afectado por no tener su terreno saneado?	54
TABLA NO. 6 ¿Tiene usted conocimiento de lo que conlleva tener su terreno no saneado?	55
TABLA NO. 7 ¿Cómo valora usted el costo que ha solicitado un abogado para iniciar el proceso de saneamiento?	56
TABLA NO. 8 ¿Qué cantidad de personas poseen terrenos no saneados?	57
TABLA NO. 9 ¿Cuáles de estos terrenos del D.C. No. 1 de La Vega están en proceso de saneamiento?	58
TABLA NO. 10 ¿Qué tipo de documentos poseen las personas del Distrito Catastral No. 1 de La Vega que avale su posesión?	59
TABLA NO. 11 ¿Qué interés muestran los poseedores del Distrito Catastral No. 1 de La Vega para proceder a iniciar los trabajos de saneamiento?	60

TABLA NO. 12	61
¿Por cuáles circunstancias o motivos los poseedores del D.C. 1 no han podido sanear sus terrenos?	
TABLA NO. 13	62
¿Cuáles son las consecuencias que ha traído consigo a los poseedores del Distrito Catastral No.1 de La Vega el hecho de no poseer un título de propiedad?	
TABLA NO. 14	63
¿Cuál es el nivel de conocimiento que tienen los poseedores del D. C. No. 1 de La Vega?	
TABLA NO. 15	64
¿Cómo avalan sus clientes la propiedad de su terreno?	
TABLA NO. 16	65
¿Qué requieren los poseedores de terrenos no saneados para proceder al traspaso de su propiedad?	
TABLA NO. 17	66
¿Pueden ser desalojados los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega?	
TABLA NO. 18	67
¿Bajo cuáles circunstancias pueden ser desalojados los poseedores de terrenos no saneados del D. C. 1 de La Vega?	
TABLA NO. 19	68
¿Con qué frecuencia se presentan demandas interpuestas por terceros contra los poseedores de terrenos no saneados en el D. C. 1 de La Vega?	
TABLA NO. 20	69
¿Ha sido usted parte de enfrentamientos relacionados con terrenos no saneados en el D. C. 1 de La Vega?	
TABLA NO. 21	70
¿Ha representado usted clientes que han sido víctimas de desalojo de terrenos no saneados en el D. C. 1 de La Vega?	

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO NO. 1 ¿Qué cantidad de metros posee usted de terrenos no saneados del D.C. 1 de La Vega?	50
GRÁFICO NO. 2 ¿Qué tiempo llevan ocupando estos terrenos?	51
GRÁFICO NO. 3 ¿Qué tipo de documento tiene que ampare su posesión?	52
GRÁFICO NO. 4 ¿Qué interés tiene usted para proceder a iniciar el saneamiento de su terreno?	53
GRÁFICO NO. 5 ¿Cuáles son las consecuencias que le han afectado por no tener su terreno saneado?	54
GRÁFICO NO. 6 ¿Tiene usted conocimiento de lo que conlleva tener su terreno no saneado?	55
GRÁFICO NO. 7 ¿Cómo valora usted el costo que ha solicitado un abogado para iniciar el proceso de saneamiento?	56
GRÁFICO NO. 8 ¿Qué cantidad de personas poseen terrenos no saneados?	57
GRÁFICO NO. 9 ¿Cuáles de estos terrenos del D.C. No. 1 de La Vega están en proceso de saneamiento?	58
GRÁFICO NO. 10 ¿Qué tipo de documentos poseen las personas del Distrito Catastral No. 1 de La Vega que avale su posesión?	59
GRÁFICO NO. 11 ¿Qué interés muestran los poseedores del Distrito Catastral No. 1 de La Vega para proceder a iniciar los trabajos de saneamiento?	60

GRÁFICO NO. 12	61
¿Por cuáles circunstancias o motivos los poseedores del D.C. 1 no han podido sanear sus terrenos?	
GRÁFICO NO. 13	62
¿Cuáles son las consecuencias que ha traído consigo a los poseedores del Distrito Catastral No.1 de La Vega el hecho de no poseer un título de propiedad?	
GRÁFICO NO. 14	63
¿Cuál es el nivel de conocimiento que tienen los poseedores del D. C. No. 1 de La Vega?	
GRÁFICO NO. 15	64
¿Cómo avalan sus clientes la propiedad de su terreno?	
GRÁFICO NO. 16	65
¿Qué requieren los poseedores de terrenos no saneados para proceder al traspaso de su propiedad?	
GRÁFICO NO. 17	66
¿Pueden ser desalojados los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega?	
GRÁFICO NO. 18	67
¿Bajo cuáles circunstancias pueden ser desalojados los poseedores de terrenos no saneados del D. C. 1 de La Vega?	
GRÁFICO NO. 19	68
¿Con qué frecuencia se presentan demandas interpuestas por terceros contra los poseedores de terrenos no saneados en el D. C. 1 de La Vega?	
GRÁFICO NO. 20	69
¿Ha sido usted parte de enfrentamientos relacionados con terrenos no saneados en el D. C. 1 de La Vega?	
GRÁFICO NO. 21	70
¿Ha representado usted clientes que han sido víctimas de desalojo de terrenos no saneados en el D. C. 1 de La Vega?	

COMPENDIO

El tema del saneamiento no es nuevo, en el sistema jurídico dominicano y menos en el derecho de propiedad; aunque ahora se pueda ver desde otra perspectiva ya que con el surgimiento de la ley 108-05, la cual abrevia el procedimiento y solo lo lleva a tres etapas, lo que no sucedía con la antigua ley de Registro de Tierras de 1947.

En el país existen sinnúmero de terrenos que no han sido saneados pese a que la Ley 105-08, ha facilitado en cierto modo el proceso para realizar el mismo. Esta realidad motiva la presente investigación, relativa a la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 del sector Villa Rosa de la ciudad de La Vega durante el periodo octubre 2008- julio 2009.

El motivo principal que conlleva a estudiar este tema, trata que a pesar de que la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, redujo los procedimientos a seguir para poder sanear un terreno, no se ha visto un avance en cuanto a ese punto; si es cierto que ahora es más corto, no menos cierto es que también es más costoso.

El mayor aporte que se busca con la presente investigación es contribuir, conjuntamente con el avance legislativo, técnico y judicial que se viene experimentando luego de la promulgación de la Ley 108-05, con la creación de departamentos especiales para determinar, informar y aminorar el costo de aquellos terrenos que se encuentran sin el debido registro inmobiliario y cuyos ocupantes son personas que no pueden costearse los excesivos gastos que conlleva un proceso de saneamiento.

La investigación se plantea de manera general, analizar la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1, Sector Villa Rosa de la ciudad de La Vega, período octubre 2008- julio 2009.

El contexto del estudio, lo constituye el municipio de La Vega, el cual limita al norte con las provincias Santiago y Espaillat, al este con las provincias Duarte,

Salcedo y Sánchez Ramírez, al sur con las provincias Monseñor Nouel y San José de Ocoa y al oeste con las provincias Azua y San Juan de la Maguana. Esta ciudad cuenta con una gran actividad comercial. Asimismo cuenta con 5,824 servidores públicos.

La ciudad de La Concepción de La Vega se inició con la fundación de la fortaleza La Concepción (donde surge parte de su nombre) mandada a construir por el almirante Don Cristóbal Colón en 1495. Las Casas expresa que Colón, maravillado por la belleza del lugar le puso por nombre "La Vega Real". Su desarrollo económico inicial se hubo de cimentar en la fundición de oro y en el cultivo y procesamiento de la caña de azúcar.

El 2 de diciembre de 1562 la ciudad fue destruida por un terremoto, siendo trasladada a la orilla meridional del río Camú. La fecha de la fundación de la nueva Concepción de La Vega se ignora, los historiadores refieren que después del terremoto, los vecinos, despavoridos, resolvieron fundar la nueva población a una distancia de dos leguas, en la margen meridional del río Camú, donde había una ermita dedicada a San Sebastián.

En la actualidad, la ciudad de La Vega cuenta con una gran actividad comercial. Entre los comercios existentes se cuentan almacenes, supermercados, colmados, tiendas de tejidos, mueblerías, negocios de electrodomésticos, de repuestos, agencias de vehículos, farmacias, estaciones de gasolina y una zona franca en la que operan varias empresas.

A nivel jurídico, La Vega cuenta con un Palacio de Justicia conformado por un Tribunal de Trabajo, un Tribunal Civil, dos salas de Jurisdicción Original, una Corte de Apelación y una matrícula de abogados que asciende a 821 juristas.

El derecho sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana, se ha dividido en cinco períodos a saber, aunque algunos autores los han dividido en seis

períodos. El primer período se inicia con la célebre Bula Intercaetera, dada en la época de la conquista, en fecha 3 de mayo del 1493. El segundo, con la Ley de Amparo Real del año 1578, en virtud del cual los Reyes de España. El tercero, se inicia el 27 de Febrero de 1844, cuando se independiza la República Dominicana y adquiere así, por el hecho de su independencia todos los derechos que sobre estas tierras tenía en su patrimonio la corona de España adquiridos desde la época del descubrimiento y de la conquista.

El cuarto período del derecho de propiedad en el país, se inicia con la Ley sobre División de Terrenos Comuneros, del 21 de Abril del 1911, dictada con el propósito de repartir entre los diferentes accionistas de un sitio comunero las tierras formadas por dicho sitio. El quinto, se inicia al publicarse el 31 de Julio de 1920, La Ley Sobre Registro de Tierras, sustituida actualmente por la Ley 108-05, del 23 de marzo del 2005. El sexto y último período, se inicia con la Ley de Composición de Tierras de 1631, en esta ley los reyes de España dejaban claro su propósito, dando órdenes precisas y aclarando que las tierras que pertenecían a sus antecesores debían ser devueltas y que todo aquel que tuviera en su poder tierras por posesión podía conservarla y que las demás debían ser sometidas a composición.

El sistema Torrens ha sido implementado en el país por medio de la Orden Ejecutiva No. 511, Ley de Registro de Tierras, de fecha 1º. de julio de 1920. Su inventor lo fue Sir Robert Torrens. Este sistema destina en el Sistema Judicial a cada Propiedad una hoja particular del libro de Registro, el cual tiene un carácter de especialidad, puesto que ese libro es organizado y sirve de fuente de información para los terrenos.

En otro orden, la posesión se define como un simple poder de hecho; se opone a la propiedad y a los otros derechos reales, que confieren a su titular un poder de derecho. La posesión no se refiere sino a los derechos reales mobiliarios e inmobiliarios; pero los abarca todos. Cuando recae sobre un derecho real distinto del derecho de propiedad, entonces se denomina cuasi posesión.

Los efectos que el derecho le hace producir a la posesión se justifican ya sea por el interés del propietario a quien se le facilitará la prueba de su derecho, ya sea para proteger la paz pública contra los actos de violencia o por el interés de los terceros.

En derecho, la posesión puede ser material o teórica. La posesión material es la forma más ordinaria y corriente de exteriorizar la propiedad, tiene lugar cuando los terrenos están destinados a cultivos y cercas o cualquier otro uso lucrativo o provechoso, dígame útil. En cambio, la posesión teórica es aquella que se obtiene por medio de un plano.

De acuerdo con la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, los terrenos se consideraran poseídos, cuando se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo. Se considera un terreno poseído, también, cuando se halla medido por un Agrimensor público, según consta en acta de mensura y plano.

La posesión sirve de base para la prescripción, sirve de pauta para la división de terreno en parcela y sirve de guía para la investigación, que hace el juez en las audiencias, ya que ésta es diferente según el terreno esté poseído o no.

Los conflictos de posesión surgen cuando dos poseedores de un mismo predio reclaman sus derechos.

Para poder prescribir se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública e inequívoca. Es pacífica la posesión, cuando está libre de fuerza y violencia.

La posesión debe ser pública y no clandestina. Debe ser a título de propiedad, pues una posesión precaria, un título que constituye una simple custodia, actos facultativos de parte del propietario o que ejerza un tercero por pura tolerancia de éste, no podrían servir de fundamento a la prescripción. Es inequívoca cuando es

manifiesta y está revestida de todas las condiciones requeridas, si hay duda de que ha sido continua, pacífica, pública, a título de propietario y de buena fe, no puede servir de base a la prescripción.

De conformidad con las disposiciones del artículo 2219 del Código Civil, la prescripción es un medio de adquirir o de extinguir una obligación, por el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones que determine la ley.

La prescripción adquisitiva o usucapión: es la adquisición, por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante cierto plazo. En tanto, la prescripción extintiva, extingue por el transcurso de un tiempo, que en principio era de 30 años, las acciones que sancionan los derechos reales.

Todas las acciones reales como personales se prescriben por 20 años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción. En tanto, el que adquiere de buena fe con justo título prescribe la propiedad por 5 años, si el verdadero propietario vive en el distrito Judicial en cuya Jurisdicción radica el inmueble y por 10 años si está domiciliado fuera. El título nulo por vicio en la forma no puede servir de base a la prescripción de 5 a 10 años, se presume siempre la buena fe y corresponde la prueba a aquel que alega lo contrario, basta que la buena fe haya existido en el momento de la adquisición.

La prescripción se suspende durante el matrimonio; en el caso en que la acción de la mujer no pudiera ejercerse sino después, de haber optado entre la aceptación y la renuncia a la comunidad. Se suspende la prescripción, en el caso en que el marido habiendo vendido los bienes propios de la mujer sin su consentimiento, garantice la venta y en los demás casos en que la acción de la mujer resulte en perjuicio del marido.

En lo relativo al saneamiento, éste se define como el proceso de orden público, por medio del cual, se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez.

En el proceso de saneamiento hay tres etapas: mensura para el saneamiento, proceso Judicial y registro del inmueble saneado.

La mensura tiene un carácter más técnico que judicial y figurado del terreno, con éste no se pretende establecer si son o no legítimos los derechos que presume el que posee el terreno; sino más bien de identificar y ubicar la situación del terreno. La mensura como primera fase del saneamiento se debe iniciar por obtener el número de designación catastral del terreno que se desea sanear.

Por su naturaleza jurídica el contrato de mensura es consensual y sinalagmático o bilateral, y engendra obligaciones y derechos recíprocos entre las partes, que los suscriben.

La mensura se inicia con la autorización para la realización de la misma otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente. La solicitud lleva implícita la petición de que la dirección regional de mensuras catastrales apodere al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original territorialmente competente.

El contrato de mensura es el acto jurídico suscrito entre el solicitante de la autorización de la mensura que también es reclamante de los terrenos que se someterán al saneamiento y el agrimensor designado que se compromete a realizar los trabajos técnicos de la mensura catastral.

Luego de ser estudiada la solicitud de Autorización para la Mensura por la Dirección Regional de Mensuras y Catastro, y encontrada la procedencia de la misma, se autoriza la mensura del inmueble de que se trata, y esta autorización

recibe el nombre de Autorización para la Mensura, según lo establecido en el Art. 219 y siguientes del Reglamento de Mensuras Catastrales.

El agrimensor debe comunicar a la Dirección Regional de Mensura Catastral, a los colindantes, propietarios y ocupantes del inmueble, la fecha y hora del inicio de la misma.

Después que se haya fijado la fecha en la comunicación para la mensura, el agrimensor contratista con sus aparatos o equipos y el personal auxiliar necesario, se presentará al terreno a proceder a mensurar dicho terreno conforme lo ha ordenado la Dirección Regional de Mensura y Catastro.

De conformidad con el párrafo III del artículo 25 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales deberá pronunciarse en cuanto a los trabajos de mensura dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la presentación de dichos trabajos.

Los requisitos para la publicación de la mensura catastral estarán establecidos por la vía reglamentaria. Después que se haya fijado la fecha en la comunicación para la mensura, el agrimensor contratista con sus aparatos o equipos y el personal auxiliar necesario, se presentará al terreno a proceder a mensurar dicho terreno conforme lo ha ordenado la Dirección Regional de Mensura y Catastro.

Dentro del plazo otorgado para la mensura y ejecutados los trabajos de campo y gabinete, el Agrimensor Contratista debe presentar a la Dirección Regional de Mensura y Catastro, toda la documentación relativa a la mensura, para fines de revisión y aprobación.

Después de autorizado el acto de levantamiento parcelario, el agrimensor debe cumplir con todos los requisitos referidos a la publicidad del acto, según lo

establecido en el reglamento general de mensura; debe fijar fecha y hora de inicio de los trabajos haciendo las notificaciones o citaciones correspondiente.

Cuando estén finalizados los trabajos de campo y de gabinete, el profesional presentará toda la información y documentación requerida según el tipo de trabajo y así este poder será calificado por la Dirección Regional de Mensura.

El proceso judicial se define como el procedimiento por ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria que depura el derecho a registrar. El proceso judicial del saneamiento sólo puede ser llevado a cabo antes los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria en razón de la materia, y territorialmente por ante el tribunal donde está ubicado el inmueble.

El tribunal apoderado debe poner en conocimiento a la Comisión Inmobiliaria del inicio del proceso judicial del saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia, para que este emita su opinión. El juez conocerá el proceso en audiencia oral, pública y contradictoria.

La primera audiencia del saneamiento debe celebrarse dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción del apoderamiento por parte del tribunal de Jurisdicción Original. El juez conocerá el proceso en audiencia oral, pública y contradictoria.

Todo proceso de saneamiento termina con una sentencia de adjudicación del inmueble, la cual será notificada mediante acto de alguacil, momento a partir del cual comienza a correr el plazo para interponer el recurso de apelación, el cual es de treinta (30) días.

Las sentencias de los jueces de jurisdicción original tienen un carácter igual a la de los tribunales ordinarios. Tiene que ser notificadas por actos de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria y son atacadas por los recursos que establece la Ley.

Dentro de un plazo de 15 días el juez debe remitir al Registro de Títulos, la sentencia, el plano y los demás documentos para que se efectúen los registros correspondientes y se expida el Certificado de Título.

Cuando se emita el Certificado de Título como consecuencia de un proceso de saneamiento, el Registrador de Títulos hará constar en el texto del certificado la siguiente nota: 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 presente. Ninguna persona que adquiriera este inmueble antes del vencimiento del plazo indicado se reputa tercero adquirente de buena fe.

Después de transcurrido este plazo el mismo adquiere tres (3) características: a) inatacable; b) imprescriptible y c) cuenta con la garantía absoluta del Estado Dominicano.

En lo que se refiere a la metodología utilizada, la investigación es de tipo no experimental, ya que no llega al plano de la comprobación los supuestos enunciados en la misma, es decir no pretende hacer experimentos para probar sus objetivos. Asimismo, la investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo.

En la investigación realizada se utilizó el método deductivo, el cual parte de situaciones generales hasta llegar a contextos específicos, es decir, parte de lo general a lo particular.

Las técnicas que serán empleadas en esta investigación son especialmente la encuesta, que tiene por instrumento principal el cuestionario que fue aplicado a poseedores de terrenos no saneados en el D. C. No. 1 y abogados de la Jurisdicción Original de La Vega.

El universo del estudio está representado por los abogados que ejercen en materia de tierras, los cuales ascienden a 821 y los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1, cuya población es desconocida. La muestra fue determinada mediante la aplicación de fórmulas estadísticas, resultando ser de 158 abogados y 156 poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega.

Las informaciones bibliográficas que conforman el marco teórico o referencial de la investigación fueron extraídas de fuentes escritas enfocadas en la problemática tratada, tales como: libros, leyes, reglamentaciones, revistas y documentos de internet. Para obtener los datos primarios o directos en el entorno de la investigación, se utilizaron dos cuestionarios con preguntas cerradas y de selección múltiple. Estos instrumentos fueron aplicados de manera personal por las sustentantes de la investigación.

Para el análisis de los datos se procedió a tabular los resultados de manera manual, presentándolos en tablas con los gráficos y análisis descriptivos correspondientes.

La confiabilidad de la información se garantiza en la fuentes primarias, ya que el cuestionario fue aplicado personalmente a cada uno de los miembros de la muestra seleccionada por las investigadoras y procesado por las mismas de manera manual y personal.

En lo que respecta al estudio de campo, se pudo comprobar que el 68% de los poseedores ampara su posesión con actos de venta, indicando estos resultados que los actos de ventas son el tipo de documento más utilizado por los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 para amparar su posesión.

El 71% de los poseedores consultados expresó tener mucho interés en iniciar el saneamiento de su terreno, en tanto, el 15% tiene poco interés y el 14% ningún interés para proceder a iniciar este proceso.

El 49% de los poseedores indicó no poder obtener un préstamo por falta de garantía; el 22% señaló tener que vender el terreno por debajo del precio; el 19% dijo que ha enfrentado litis sobre terreno no registrado y el 10% el desalojo; como las principales consecuencia por no tener su terreno saneado.

El 82% de los poseedores consultados no tiene conocimiento de lo que conlleva tener un terreno no saneado.

En otro orden y a juicio del 87% de los abogados encuestados, los poseedores del D. C. 1 no han podido sanear sus terrenos por falta de dinero, mientras que el 13% dijo que por falta de conocimiento.

El 41% de los abogados, señala que el hecho de no poseer título de propiedad les ha traído como consecuencia a los poseedores litis sobre terrenos no registrados, imposibilidad de obtención de préstamos por falta de garantía y reclamaciones de terceros.

De acuerdo a lo indicado por el 62% de los abogados, los poseedores de terrenos no saneados del D. C. No. 1 de La Vega pueden ser desalojados por posesión de mala fe y el 38% restante dijo que por invasión.

El 73% de los abogados encuestados nunca ha sido representante de víctimas de desalojo de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 de la ciudad de La Vega, mientras que el 27% dijo que pocas veces sus clientes han sido víctimas de desalojo.

Finalmente, se concluye que el porcentaje de poseedores que tienen terrenos no saneados en el Distrito Catastral No.1 del Sector Villa Rosa de la provincia de La Vega es significativo, así como la cantidad de terrenos no registrado que estos poseen, por lo que resulta imperativo la aplicación de medidas que posibiliten a los propietarios de estos terrenos iniciar el proceso de saneamiento de los mismos.

CONCLUSIONES

Finalizado el estudio que pretende analizar la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1, Sector Villa Rosa, de La Vega, durante el período octubre 2008 – agosto 2009, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

En lo relacionado con el objetivo específico No. 1: **“Identificar el porcentaje de poseedores que tienen terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega”**, se concluye que:

Respecto a la cantidad de terrenos no saneados existentes en el Distrito catastral No. 1 de La Vega, el 74% de los abogados encuestados considera que más del 25% de los poseedores tiene terrenos sin sanear.

En cuanto a la proporción de los terrenos no saneados, el 64% de los poseedores de terrenos consultados, indicó que tiene 500 metros de terreno no saneado; el 17% tiene 300 metros, el 10% tiene 1000 metros de terrenos sin sanear y el 9% restante posee otra cantidad de metros de terrenos no saneados. De esto se deduce que en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega la proporción de terrenos no saneado es muy significativa.

Menos de un 50% de los terrenos poseídos por los encuestados, está en proceso de saneamiento, según lo indicaron los abogados abordados durante el estudio.

En lo relativo al objetivo específico No. 2: **“Determinar el tiempo que llevan los poseedores ocupando los terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1”**, se concluye que:

Al indagar sobre el período de tiempo que los poseedores tienen ocupando estos terrenos, el 66% dijo tener más de 10 años ocupando sus terrenos, mientras que el 23% tiene de 6 a 10 años y el 11% tiene de 1 a 5 años.

En lo concerniente al objetivo específico No. 3: **“Determinar el tipo de documento que poseen las personas que se encuentran ocupando terrenos en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega que amparen dicha posesión”**, se concluye que:

Con la investigación se pudo comprobar que el 68% de los poseedores ampara su posesión con actos de venta; el 16% con certificación de Alcaide y el 16% restante con otro tipo de documento. De este modo, se evidencia que los actos de ventas son el tipo de documento más utilizado por los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 para amparar su posesión.

En este sentido, los abogados indicaron que el 90% de los poseedores de terrenos del Distrito Catastral No. 1 de La Vega avala su posesión con actos de venta, mientras que el 10% lo hace con certificación de Alcaide.

En lo que respecta al objetivo específico No. 4: **“Identificar el interés que muestran los poseedores de terrenos en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega para proceder a comenzar los trabajos de saneamiento”**, se concluye que:

Dada la importancia que tiene para los poseedores sanear sus terrenos, el 71% de los poseedores expresó tener mucho interés en iniciar el saneamiento de su terreno, en tanto, el 15% tiene poco interés y el 14% ningún interés para proceder a iniciar este proceso.

Esta situación fue corroborada por el 60% de los abogados, quienes afirmaron que los poseedores de terrenos del D. C. No. 1 de La Vega muestran mucho interés para proceder a iniciar los trabajos de saneamiento.

En lo relativo con el objetivo específico No. 5: **“Verificar las consecuencias en que se han visto afectados los poseedores de terrenos no saneados del D.C. 1 de La Vega por no poseer un título de propiedad”**, se concluye que:

Dentro de las consecuencias que les han afectado a los poseedores por no tener su terreno saneado, el 49% indicó no poder obtener un préstamo por falta de garantía; el 22% señaló tener que vender el terreno por debajo del precio; el 19% dijo que ha enfrentado litis sobre terreno no registrado y el 10% desalojo.

Asimismo, el 39% de los abogados entiende que los poseedores del D. C. No. 1 de La Vega no tiene ninguna experiencia; mientras que 33% dijo que tienen poca experiencia; 25% considera que tienen dominio del tema y 3% no tienen dominio en este sentido.

En lo que respecta al objetivo general, **describir la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1, Sector Villa Rosa, de la ciudad de La Vega, período octubre 1008 – julio 2009**, se concluye que:

La cantidad de poseedores que tienen terrenos no saneados en el Distrito Catastral No.1 del Sector Villa Rosa de la provincia de La Vega es significativo, así como lo es la cantidad de terrenos no registrado que estos poseen, puesto que el 25% de los poseedores de estos terrenos aun no los han saneado y sólo un 50% está en proceso. De este modo, se deduce que sólo el 25% de los terrenos del Distrito Catastral No. 1 de La Vega está saneado.

Con el estudio se pudo corroborar que el principal tipo de documento que los poseedores utilizan para avalar su propiedad, son actos de ventas y certificaciones de Alcaide, a pesar de que los riesgos que implica no tener un título de propiedad que los ampare.

Los poseedores del Distrito Catastral No. 1 de La Vega muestran mucho interés para proceder con el saneamiento de los terrenos que ocupan, pero se ven limitados por la falta de dinero y el alto costo que implica iniciar este proceso, por lo que en la mayoría de los casos, quienes inician este procedimiento suelen dejarlo inconcluso.

Se evidencia, además, que la falta de conocimiento por parte de los poseedores de las consecuencias que implica tener terrenos no saneados, los hace menos vulnerables ante la posibilidad de desalojo y la comparecencia en litis por reclamaciones de terceros. Del mismo modo, este desconocimiento propicia algunas consecuencias que perjudican de manera directa a los poseedores, como es el hecho de que se les imposibilita la obtención de préstamos por no tener título de su propiedad y, por tanto, no poder garantizar dicho financiamiento; así como tener que vender sus terrenos por debajo del precio, por no poder sanearlo, dada la falta de recursos para tales fines.

Es necesario resaltar que para proceder a traspaso de la propiedad, los abogados consultados entienden que los poseedores requieren tener posesión de los terrenos, un acto de venta o una herencia, quienes de acuerdo al estudio son desalojados algunas veces, bajo las circunstancias de tener una posesión de mala fe o por invasión, por lo que entre un 20% y 50% de las demandas son interpuestas por terceros contra los poseedores de terrenos no saneados en el Distrito Catastral No. 1 de La Vega, viéndose el 67% los abogados consultados envueltos en enfrentamientos a causa de esta problemática.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (1996). **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo. República Dominicana: Editora Tiempo.
- André, M. (2008). **Diccionario de Derecho Canónico**. Publicado y Digitalizado: <http://book.google.com.do>
- Arvelo de la Fuente, J. (1992) **Manual de Procedimientos y reglamentos Catastrales**. (1ra. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Universitaria UASD.
- Biaggi, J. (2002). **15 años de Jurisprudencia Dominicana de Tierra 1888-2002**. Santo Domingo, República Dominicana: Ediciones Gráfica Potentini.
- Bonilla, L. (1974). **Legislación de Tierras Dominicana**. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Educativa Dominicana.
- Cabanellas de Torres, G. (1990). **Diccionario Jurídico Elemental**. Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.
- Ciprián, R. (2003). **Procedimiento de Registro Inmobiliario. Bases legales, Jurídicas, Doctrinas y Jurisprudencial**. Santo Domingo. República Dominicana: Editorial Centenario.
- Concepción, M. (1981). **La Concepción de La Vega, Relación Histórica Sociedad Dominicana de Geografía**. Vol. XVI. Santo Domingo: Editora Taller.
- Despradel, G. y otros. (1978). **Historia de la Concepción de La Vega**. (2da. Ed. Patrocinada por el Club Rotario de La Vega Real). Santo Domingo: Editora Nivar.
- Díaz, M. (1999). **Procedimientos y Formularios Sobre la Ley de Registro de Tierras**. (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Impresos & Colores.
- Ferrera, P y Gullón, A. (2006). **Situación jurídica de los Terrenos no saneados, Sección La Guama en la cuenta lata, Río Yaque del Norte. Jánico, 1998-2006**. República Dominicana: Tesis UAPA no publicada.
- Fisher, L. y Navarro, A. (1995). **Introducción a la investigación de mercados**. México: Editora McGraw – Hill.
- Hernández Sampieri, R. y otros. (1995). **Metodología de la Investigación**. (2da. Ed.). México: McGraw Hill interamericana.

- Hernández, G. (1999). **Trámite, Guía de Procedimientos Judiciales, Inmobiliario.** Tomo I. (1ra. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Soto Castillo.
- Junta Agroempresarial Dominicana, Inc. (1997). **Guía Catastral de la República Dominicana.** Santo Domingo, República Dominicana: Impresos Vargas.
- Luperón, J. (2001). **Compendio de jurisprudencia de Tierras.** República Dominicana: Editora Corripio.
- Medrano, M. (1998). **Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra.** Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.
- Monción, S. (2006). **Cátedra de Post Grado, Análisis de la Ley 108-05 y sus reglamentos.** Santiago, República Dominicana: Universidad Abierta Para Adultos.
- Payams, A. (2006). **Situación Jurídica de Terrenos no Saneados en el Sector de la Ciénaga, Santiago período 2005-2006.** Santiago, República Dominicana: Tesis UAPA no publicada.
- Periódico El Caribe. Jueves 30 de agosto del 2007, Santo Domingo, República Dominicana.
- Pouerié, M. (1997). **Síntesis de Ciudades, Pueblos e Islas del País.** Santo Domingo: Impresora Mary.
- República Dominicana. (1920). **Orden Ejecutiva No. 511.** Santo Domingo, República Dominicana.
- República Dominicana. (1947). **Ley 1542 de Registro de Tierras.** Gaceta Oficial No. 6707.
- República Dominicana. (1978). **Código de Procedimiento Civil y Legislación Complementaria.** (4ta. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Dalis.
- República Dominicana. (1978). **Ley 834 sobre Procedimiento Civil.** Santo Domingo, República Dominicana.
- República Dominicana. (2000). **Constitución de la República Dominicana.** (2da. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Tiempo.
- República Dominicana. (2005). **Ley de Registro Inmobiliario de la República Dominicana No. 108-05.** Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Tiempo.

República Dominicana. (2006). **Reglamento de Los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria**. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Manatí.

Ruiz, M. (1952). **Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana**. República Dominicana: Editora del Caribe, C. por A.

Santana, V. (2007). **Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria**. República Dominicana: Editora Corripio.

SEEBAC/ ADP/ EDUCA/ PLAN EDUCATIVO/ PNUD. (1995). **Síntesis del Plan Decenal de Educación de la Regional de La Vega**. Plan Decenal de Educación. Santo Domingo: Editora de Colores.

www.slideshare.net/injportal/diapositivas_inmobiliario_materias_especializadas_civil_iv_2

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