

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
(UAPA)**



ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRA

**INCIDENCIA DE LA OCUPACIÓN ILEGAL EN TERRENO
REGISTRADO DE PARTICULARES LLEVADO A CABO POR ANTE
EL ABOGADO DEL ESTADO EN EL DEPARTAMENTO NORTE,
PERÍODO 2017-2018.**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRA

POR:

**ALBA PÉREZ
MELVIN AQUINO**

ASESOR:

LUIS SÁNCHEZ, M.A.

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
SEPTIEMBRE, 2019.**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
TABLA DE CONTENIDO	I
ÍNDICE DE TABLAS	II
ÍNDICE DE GRÁFICOS	III
ÍNDICE DE APÉNDICES	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN	
1.1 Antecedentes de la investigación	1
1.2 Planteamiento del problema	4
1.2.1 Formulación del problema	5
1.2.2 Sistematización del problema	5
1.3 Objetivos de la Investigación	6
1.3.1 Objetivo general	6
1.3.2 Objetivos específicos	6
1.4 Justificación e Importancia	7
1.5 Delimitación de la investigación	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1 Marco contextual	10
2.2 Marco teórico	11
2.2.1 Concepto de Inmueble	11
2.2.2 Concepto de Inmueble Registrado	12
2.2.2.1 El Registro	12
2.2.2.2 El Certificado de Título	13
2.2.3 La Ocupación	13
2.2.3.1 Elementos que Conforman la Ocupación	14
2.2.4 Las Garantías Constitucionales y Procesales	15
2.2.4.1 El Derecho de Propiedad a la Luz de la Constitución	15
2.2.4.1.1 Las Desmembraciones del Derecho de Propiedad	17
2.2.5 La Seguridad Jurídica	22
2.2.6 Origen Del Abogado del Estado y las Condiciones para Serlo	23
2.2.6.1 El Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria	25
2.2.6.2 El Abogado del Estado ante las infracciones penales	27
2.2.6.3 Proceso de Desalojo de Inmuebles Registrados por ante el Abogado del Estado	28
2.2.6.4 Efectos de la Ocupación Ilegal en Terreno Registrado	30

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, Enfoque, Tipo de Investigación y Método	32
3.1.1 Diseño	32
3.1.2 Enfoque	33
3.1.3 Tipo de investigación	33
3.1.4 Método	35
3.2 Técnicas e Instrumentos	35
3.3 Población y muestra	36
3.4 Procedimiento para la recolección de datos	37
3.5 Procedimiento para el análisis de los datos	38
3.6 Confiabilidad y validez	39
3.7 Operacionalización de las variables	39

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

4.1 Presentación de los datos obtenidos de la aplicación de la rúbrica	42
4.2 Presentación de los datos obtenidos del cuestionario implementado a los abogados de la ciudad de Santiago	61

CAPÍTULO V: ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

5.1 Análisis de los datos obtenidos por variables	66
---	----

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

APÉDICES

Carta de aprobación

Instrumentos

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No.1	.39
Tabla No.2	.42
Tabla No.3	.43
Tabla No.4	.43
Tabla No.5	.44
Tabla No.6	.45
Tabla No.7	.46
Tabla No.8	.47
Tabla No.9	.48
Tabla No.10	.49
Tabla No.11	.50
Tabla No.12	.51
Tabla No.13	.52
Tabla No.14	.53
Tabla No.15	.54
Tabla No.16	.55
Tabla No.17	.56
Tabla No.18	.57
Tabla No.19	.58
Tabla No.20	.59
Tabla No.21	.60
Tabla No.22	.61
Tabla No.23	.62
Tabla No.24	.62
Tabla No.25	.63
Tabla No.26	.63
Tabla No.27	.64
Tabla No.28	.65

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico No.1	.45
Gráfico No.2	.46
Gráfico No.3	.47
Gráfico No.4	.48
Gráfico No.5	.49
Gráfico No.6	.50
Gráfico No.7	.51
Gráfico No.8	.52
Gráfico No.9	.53
Gráfico No.10	.54
Gráfico No.11	.55
Gráfico No.12	.56
Gráfico No.13	.57
Gráfico No.14	.58
Gráfico No.15	.59
Gráfico No.16	.60
Gráfico No.17	.61
Gráfico No.18	.64
Gráfico No.19	.65

ÍNDICE DE APÉNDICES

Apéndice A

Carta de aprobación del asesor

Apéndice B

Instrumentos

COMPENDIO

La ocupación ilegal de un inmueble registrado constituye la violación a la propiedad privada establecida en el artículo 51 de la Constitución Dominicana, así como también el artículo 544 y siguientes del Código Civil sobre la propiedad, la situación resulta alarmante partiendo de evidencias que muestran debilidad en su tratamiento jurídico por parte del Departamento del Abogado del Estado, sin embargo actualmente se esperaba la disminución de esta práctica, pero la realidad es distinta al observarse el incremento de invasores en terrenos registrados.

Esta investigación `` Incidencia de la Ocupación Ilegal en Terreno Registrado de Particulares Llevado a cabo por ante El Abogado del Estado en el Departamento Norte, período 2017-2018`` viene dada porque se ha evidenciado lentitud en los procesos ante dicho departamento, el objetivo principal que ha motivado esta investigación ha sido el determinar cuál es la incidencia de la ocupación ilegal de terreno registrado de particulares por ante El Abogado del Estado en el Departamento Norte.

Todo proceso de investigación requiere de un diseño que oriente la construcción y aplicación de un instrumento que permita la recolección de datos e información para su posterior tratamiento, el diseño utilizado fue el no experimental, bajo un enfoque cuantitativo, siendo esta una investigación descriptiva, documental y de campo, con el método inductivo, la técnica utilizada para la obtención de los datos fue la rúbrica u observación guiada, sobre las resoluciones emitidas por el Departamento del Abogado del Estado de la Zona Norte en relación a las solicitudes de desalojo por ocupación ilegal de terrenos registrados de particulares.

Esta tesis está compuesta por cuatro capítulos, en el primero de ellos se desarrollan los aspectos generales e introductorios de la investigación, con el fin de orientar a los lectores sobre la problemática existente y las directrices de la misma, el capítulo dos contempla el marco teórico, donde se plasman las teorías que sustentan el proyecto, el capítulo tres abarca la metodología utilizada para llevar a cabalidad la investigación y en el capítulo cuatro se encuentra la presentación y el análisis de los

datos recolectados para posteriormente presentar las conclusiones y recomendaciones.

Finalmente, se puede indicar que el Departamento del Abogado del Estado a pesar del cúmulo de trabajo, hace un trabajo excepcional y particular, respetando siempre el proceso establecido en la ley, los plazos otorgados, a favor siempre del derecho de defensa, pero sobre todo la garantía de resguardar el derecho de propiedad legalmente probado, así como el ofrecimiento de la seguridad jurídica de los propietarios, sin embargo, los males que ocasiona la ocupación ilegal en terrenos registrado son muchos y lesionan tanto al propietario como al Estado mismo.

CONCLUSIONES

Luego de realizada la investigación y obtenidos los resultados del instrumento aplicado se procede a concluir de la siguiente manera:

De acuerdo al Objetivo No.1: `` **Determinar el porcentaje de ocupación ilegal en terreno registrado de particulares presentadas por ante el Abogado del Estado en el Departamento Norte en el período 2017-2018** ``.

El Departamento del Abogado del Estado en relación al porcentaje específico de la ocupación ilegal y los procesos llevado a cabo en la Zona Norte es preciso indicar que dicho departamento no cuenta con datos estadísticos al respecto, sin embargo, luego de aprobada la solicitud de dichos expedientes fueron entregados 13 resoluciones emitidas por los fiscales a cargo, para su posterior análisis en la presente investigación, en relación al porcentaje de la ocupación de dichos terrenos se obtuvo que el 54% de las ocupaciones son parciales y solo un 31% resultaron ser ocupaciones totales, por lo que se infiere que la ocupación ilegal en terreno registrado de particulares resultó ser de un 85% en total .

No se obtuvo el porcentaje o estadística de todas las ocupaciones ilegales correspondientes a la Zona Norte tratadas por ante el Abogado del Estado desde el año 2017 al 2018 ya que como se menciona en el párrafo anterior el Departamento bajo estudio no lleva dichas estadísticas, a través de la solicitud solo fueron entregadas 13 resoluciones por lo que las mismas fueron tratadas en representación del 100% de los casos.

Por su parte el 90% los abogados entrevistados durante el período de investigación llevaron de 1 a 5 casos cada uno de ellos y un 10% de 6 a 10 casos de forma particular.

Conforme al Objetivo No.2: `` **Identificar los efectos de la ocupación ilegal en terreno registrado de particulares** ``.

El derecho de propiedad es el que en primera instancia se ve violentado con un 69%, ya que el propietario real del inmueble se vio restringido de acceder al mismo lo que se traduce solo en pérdidas, el mismo queda limitado de ejercer cualesquiera

de los elementos que componen la ocupación tales como: el ánimo de apropiación, la voluntad de permanencia, el ánimo de lucro o el ánimo de habitar el inmueble, todo esto amparado por la ley hasta tanto obtenga la orden para el desalojo emitida por el Abogado del Estado como lo faculta la ley.

Los efectos son múltiples, sin embargo, lastimosamente son todos dirigidos al propietario, siempre y cuando se torne el proceso por ante el Abogado del Estado puesto que a final de cuentas para el ocupante solo hay dos opciones, la primera de ellas es acoger la solicitud del desalojo del requirente o rechazarla en los casos en donde el presunto ocupante ilegal alegase y demostrase ante la ley el derecho de propiedad sobre dicho inmueble en cuestión, por lo que se evidencia que este proceso surte mayor efecto tanto positivos como negativos para el propietario en primer lugar, luego se puede abordar que el Estado es el segundo lesionado ya que debe destinar presupuesto para estos casos y el departamento en general.

Se evidenció que la ocupación ilegal trae consigo diversos efectos, dentro de ellos están: la vulneración del derecho de propiedad, incremento en la inseguridad jurídica, en algunos casos pérdida de la propiedad independientemente sea parcial o total, esta también puede desencadenarse en una demanda judicial o demanda en desalojo, en algunos casos estos efectos se sufren combinados en otros no.

‘En relación al Objetivo No.3: **“ Indagar el tratamiento jurídico dado a los casos sometidos por ocupación ilegal de terrenos registrados por ante el Abogado del Estado del Departamento Norte ”**’.

En el 100% de los casos analizados se cumplió con las disposiciones de la ley en cuanto al desalojo y los plazos para el mismo, no obstante, también fueron concedidos todos los plazos necesarios que fueron solicitados en las vistas del proceso con el fin de esclarecer todos los alegatos presentados por las partes, esta información fue constatada no solo en el análisis de las resoluciones emitidas por el Abogado del Estado, esta a su vez fue corroborada por los abogados que durante el período de investigación llevaron este tipo de casos ante el departamento en cuestión, en relación al tratamiento jurídico se determinó que el Abogado del Estado del Departamento Norte ha cumplido con el procedimiento esperado legalmente.

En relación a los plazos indicados si bien es cierto que fueron todos otorgados es preciso establecer que este es un proceso que se considera rápido, sin embargo, los invasores en la mayoría de los casos dilatan el proceso con alegatos que a final de cuentas no logran probar por lo que terminan siendo desalojados de todas formas.

En el 100% de los casos analizados se consideró el derecho de defensa, otorgando debidamente los citatorios y plazos necesarios con el fin de que la parte requerida pudiera mostrar su punto de vista y justificar la ocupación.

La investigación evidenció que el Departamento del Abogado del Estado a pesar del cúmulo de trabajo, hace un trabajo excepcional y particular, respetando siempre el proceso establecido en la ley, los plazos otorgados, a favor siempre del derecho de defensa, pero sobre todo la garantía de resguardar el derecho de propiedad legalmente probado, así como el ofrecimiento de la seguridad jurídica de los propietarios.

Finalmente, de acuerdo al Objetivo No.4: **“Determinar el criterio utilizado por el Departamento Norte del abogado del Estado para motivar sus decisiones con relación a los Terrenos Registrados”**.

La norma constitucional juega un rol fundamental dentro del universo jurídico constituyendo el fundamento de todo nuestro ordenamiento jurídico y permitiéndoles a los ciudadanos sentirse protegidos ante las diversas situaciones que puedan acontecer en relación a un tercero o el Estado mismo.

Esta investigación denotó que la Constitución y la Ley 108-05 Sobre Registro de Títulos está dotada de lo necesario para proceder ante la ocupación ilegal en terreno registrado, estableciendo el debido proceso, los plazos a seguir, pero sobre todo que le otorga la facultad al Abogado del Estado sobre la resolución de estos conflictos sobre ocupación ilegal, ambas son utilizadas en casi todos los casos, como base de justificación o motivaciones de la decisión final, de forma individual la constitución con un 77% y la Ley 108-05 en un 100% de los casos.

Adicional a esto la doctrina y la jurisprudencia sirven de parámetros y fuentes adicionales de las cuales se puede servir este representante del Estado, aunque han sido utilizadas en menor medida estas dos últimas antes mencionada, ha sido bien empleada y siempre ha favorecido la decisión final expuesta por el Abogado del Estado.

De acuerdo a los resultados obtenidos del análisis de las resoluciones el criterio utilizado por el Abogado del Estado del Departamento Norte es meramente legal e imparcial, sin embargo, los abogados entrevistados expresaron una postura diversa un 50% reconoció un criterio legal, es decir, que sus decisiones han sido basadas en la ley, llámese la Constitución Dominicana, el Código de procedimiento Civil, la Ley 108-05, la doctrina, la jurisprudencia, los boletines judiciales entre otros, un 14% entiende que su criterio lo basa en su propio conocimiento, es decir de forma particular sobre lo cree, un 6% considera que ha sido parcial en cuanto a intereses propios se consideran y un 30% lo cataloga como imparcial, es decir, que basa sus decisiones de forma correcta independientemente de los involucrados en el proceso, el mayor de los porcentajes evidencia un criterio apegado a la ley.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ander-Egg, E. Aguilar, M (1995). Cómo elaborar un proyecto. Buenos Aires: Editorial Magisterio.

Capitant, H. (1986). Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina.

Castellanos, V. J. (2005). Consulta De Jurisprudencia Constitucional Dominicana. Ed. Jurídica Trajano Potentini, Santo Domingo, República Dominicana.

Ciprián, R. (2003). Tratado De Derecho Inmobiliario (Base Legales, Jurisprudencia, Doctrina Y Procedimiento. Ed. Centenario, S.A. Santo Domingo.

Gómez, Wilson (2003). Derecho Inmobiliario Registral. Santo Domingo, República Dominicana, Editora Claridad.

Guzmán Bencosme, Juan Luis (2003). El Registrador de Títulos en Perspectiva. Santo Domingo, Editora Centenario, S.A.

Hernández, F. (2002). Guía Práctica Para La Realización Y Redacción De Una Monografía. Ediciones UAPA, Santiago Rep. Dom.

Josserand, Louis. Derecho Civil. Tomo I, Vol. III. Ediciones Jurídicas. Europa- América. Editores Bosch y Cía. F(s/f)

Lassalle, F. (2005). Monografías Jurídicas. Ed. Temis, S.A. Bogotá Colombia.

Luperón Vásquez (2001). Compendio de Jurisprudencia de Tierras. República Dominicana. Editora Corripio, S.A.

Mirabal, Leonardo (2003). El Saneamiento Catastral. (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE_UAPA, Santiago, República Dominicana.

Monción, Segundo (2003). Las Acciones Posesorias. (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE_UAPA), Santiago, República Dominicana.

Santana Polanco, Víctor (2000). Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras. Ed. Cocolo, Editorial Búho, República Dominicana.

Santana Polanco, Víctor (2002). Derecho Procesal en Materia de Tierras. Tomo I, Ed. Centenario, S. A. República Dominicana.

Tratado de Derecho Inmobiliario, Dr. Rafael Ciprián, p. 108-109.

Códigos, Leyes:

República Dominicana. Constitución. 2010.

Ley De Registro Inmobiliario. Ley No. 108-05, 2005.

República Dominicana. Código Civil. 2000. Artículo 544.

Derecho Procesal ante la Jurisdicción Inmobiliaria Dr. Víctor Santana Polanco.

Estudio de la Ley de Tierras Dr. Arístides Álvarez Sánchez

Tratado de Derecho Inmobiliario Dr. Rafael Ciprian

Ley No. 1542 sobre Registro de Tierras y sus modificaciones (Derogada).

Reglamento de los Tribunales de Jurisdicción Original.

Cas. 14 de noviembre de 1984, B-J. 886, Pág. 2381.

1737-2007 Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y Tribunales de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria.

B.J. 736.512, citado por William C. Headrick, en su obra, Compendio Jurídico Dominicano, Segunda Edición Ampliada, p. 444.

Webgrafía:

<http://abogadopedropineda.blogspot.com/2017/01/desalojo-de-inmuebles-registrados-por.html>

<http://expertoenderecho.blogspot.com/2014/09/el-abogado-del-estado-ante-la.html>

http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/115420/de-pacheco_j.pdf?sequence=1&isAllowed=y

<https://www.monografias.com/trabajos103/ensayo-derecho-inmobiliario-dominicano/ensayo-derecho-inmobiliario-dominicano2.shtml>

Mirapeix, N. (2015). La Usurpación Pacífica de Inmuebles.
<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/385917/tnml.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

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