

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POST-GRADO**

**MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**FACTORES QUE INCIDEN EN LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE  
SANEAMIENTO EN LA SALA 2 DEL TRIBUNAL DE TIERRA, DE  
JURISDICCIÓN ORIGINAL, DE SANTIAGO, DURANTE EL PERÍODO 2011 -  
2012**

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

**POR:**

**MARTHA LINA ROJAS RODRÍGUEZ  
ROSA YRIS MORALES TORIBIO**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
JULIO, 2012**

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS.....</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO.....</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
<b>1.1 Antecedentes de la Investigación.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Planteamiento del problema.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Formulación del problema.....</b>	<b>10</b>
1.3.1 Sistematización.....	10
<b>1.4 Objetivos de la investigación.....</b>	<b>11</b>
1.4.1 Objetivo General.....	11
1.4.2 Objetivos específicos.....	11
<b>1.5 Justificación.....</b>	<b>11</b>
<b>1.6 Delimitación.....</b>	<b>13</b>
<b>1.7 Limitaciones.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>FUNDAMENTO JURIDICO DEL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO</b>	
<b>2.1 Historia de Santiago de los Caballeros.....</b>	<b>16</b>
<b>2.2 Composición de la Jurisdicción Inmobiliaria.....</b>	<b>18</b>
<b>2.3 Historia de la Propiedad Inmobiliario.....</b>	<b>19</b>
2.3.1 Origen y Clasificación del Derecho de Propiedad.....	21
<b>2.4 Antecedentes del Sistema Torrens.....</b>	<b>22</b>
2.4.1 Principios del Sistema Torrens.....	23
2.4.1.1 La Publicidad.....	24
2.4.1.2 La Legalidad.....	24
2.4.1.3 Autenticidad.....	24
2.4.1.4 La Especialidad.....	25
<b>2.5 Elementos del Sistema Torrens.....</b>	<b>26</b>
2.5.1 Individualización de la Tierra.....	27
2.5.2 Prueba del Derecho de Propiedad frente al Estado.....	27
2.5.3 Creación de un Certificad de Título de Derecho.....	27
2.5.4 Irrevocabilidad y Perpetuidad del Derecho Registrado.....	28
2.5.5 Consagración de las Anotaciones Preventivas.....	28
2.5.6 Creación de un Fondo de Indemnización.....	28
<b>2.6 Características del Sistema Torrens.....</b>	<b>28</b>
<b>2.7 El Sistema Torrens adaptado en la República Dominicana.....</b>	<b>29</b>
<b>2.8 La Orden Ejecutiva 511.....</b>	<b>30</b>
<b>2.9 El Saneamiento.....</b>	<b>30</b>
2.9.1 Personas que pueden iniciar este proceso.....	31
<b>2.10 Etapa Técnica de la Mensura.....</b>	<b>32</b>
2.10.1 Tipos de Mensuras.....	34
2.10.2 Presentación del trabajo de Mensura para su revisión.....	35

2.10.3 Mensura Posterior al Saneamiento.....	36
<b>2.11 Documentos e Información a Presentar.....</b>	<b>36</b>
<b>2.12 La posesión.....</b>	<b>36</b>
2.12.1 La posesión en el Proceso del Saneamiento.....	37
2.12.2 Elementos de la Posesión.....	37
2.12.3 Vicio de la Posesión.....	38
2.12.4 Prueba de la Posesión.....	39
2.12.5 Medios de Pruebas.....	39
<b>2.13 La prescripción.....</b>	<b>40</b>
2.13.1 Tipos de Prescripción.....	41
2.13.1.1 Prescripción Extintiva.....	41
2.13.1.2 Prescripción Adquisitiva.....	41
<b>2.14 Etapa Judicial.....</b>	<b>42</b>
2.14.1 Las Audiencias.....	44
2.14.2 La Sentencia en el Proceso del Saneamiento.....	45
<b>2.15 El Registro.....</b>	<b>46</b>
2.15.1 Revisión por causa de fraude.....	48
2.15.2 Finalidad del Recurso de Revisión por Causa de Fraude.....	54
<b>2.16 Esquema del Proceso de Saneamiento.....</b>	<b>56</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	
<b>3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método.....</b>	<b>52</b>
<b>3.2 Técnicas e Instrumentos.....</b>	<b>53</b>
<b>3.3 Población y Muestra.....</b>	<b>53</b>
<b>3.4 Procedimiento para la recolección de datos.....</b>	<b>55</b>
<b>3.5 Procedimiento para el análisis de datos.....</b>	<b>56</b>
<b>3.6 Validez y Confiabilidad.....</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
<b>4.1 Resultados obtenidos del cuestionario aplicado a los agrimensores.....</b>	<b>59</b>
<b>4.2 Resultados del cuestionario aplicado a los abogados.....</b>	<b>77</b>
<b>4.3 Lista de Tablas</b>	
<b>4.4 Lista de Gráficos</b>	
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.....</b>	<b>79</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>92</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>94</b>

<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	96
<b>APÉNDICE</b> .....	100
<b>GLOSARIO</b> .....	139

## COMPENDIO

En la época precolombina antes de la llegada de los españoles a la Isla en el año 1492, la actual provincia de Santiago fue hábitat de diversos grupos indígenas. Como acontece en toda la región del Cibao, los arqueológicos de los primeros pobladores de la provincia; estos son La Rusilla, situado a más de 3045 metros sobre el nivel del mar, en la Cordillera Central y el otro en la Cueva de Yabanal, localizada en el paraje Rincón del Yabanal.

Cristóbal Colón, durante su primer viaje en el año 1495 durante la primera ola de la Colonización Española del Nuevo Mundo, en donde fue trasladado el asentamiento primitivo desde orillas del Río Yaque del Norte, al Solar de Jacagua, los españoles que le habían llamado la Villa Santiago, el Origen del nombre data del año 1515 por orden del gobernador Fray Nicolás de Ovando. En recuerdo a la ciudad Gallega, Santiago de Compostela, le agregaron de los Caballeros, según se dice, porque sus primeros pobladores fueron 30 caballeros de la Orden de Santiago el Mayor.

Santiago es una de las treintiuno provincias de la República Dominicana. Se encuentra en el norte del país, específicamente en el centro del Valle del Cibao en el extremo oriental de la subdivisión denominada Línea Noroeste. Su capital es la ciudad de Santiago de los Caballeros. Santiago limita por el norte con la provincia Puerto Plata, por el este con las provincias Espaillat y La Vega, por el sur con la provincia San Juan y por el oeste con las provincias Santiago Rodríguez y Valverde.

En lo que atañe a la Jurisdicción Inmobiliaria, hay que decir que en ella se han operado grandes innovaciones, a partir de la entrada en vigor de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Los cambios se han producido en la composición de esta jurisdicción en cuanto a su funcionamiento interno. En efecto, la Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos: El Tribunal Superior de Tierras, Tribunales de Jurisdicción Original, Dirección de Registro de Títulos, Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.

La Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte fue creada con el fin de autorizar y aprobar los trabajos en los cuales los agrimensores solicitan el proceso de Saneamiento, una de sus características primordiales que resultaba sobre este procedimiento consiste en la agilización de los trabajos de Saneamiento ante esta institución, pero tomando en cuenta que dicho proceso están establecidos en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento de Mensuras Catastrales están regidos mediante los procedimientos de los mismos.

Es frecuente escuchar, denuncias en el sentido de que registro de título y el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original son muy pausadas en los envíos o remisión de sentencias y emisión de títulos después de dictar las sentencia, pues los mismos se toman hasta varios meses en su emisión y/o entrega , razón esta que crea inconvenientes por las tardanza de entrega de título, ya que al parecer al no existir ningún plazo en la entrega de los títulos tienden a contraer problemas tanto para las empresas constructoras y los particulares, que han terminado sus obras, como sus procesos ya que, el Sector Financiero y Bancario no desembolsa un préstamo sin antes tener en sus manos el título de propiedad.

Se pudo observar que la propiedad inmobiliaria y su historia datan de años anteriores como lo expresa el escritor Tejeda, A. (2009, pág.20) en su obra titulada El Nuevo Proceso de Saneamiento Catastral, en la cual dice claramente que la composición de tierras por medio de la cual se ordenaba que los que ocupasen tierras en exceso fuesen admitidos a moderadas composición y se le despachasen nuevos títulos y el resto fuese vendido.

En todas las modificaciones hechas a la Carta Magna, este artículo se ha mantenido vigente. Hasta ese momento no había ningún registro organizado en lo que se refiere al derecho de propiedad, es decir, que no existía ninguna oficina pública donde los actos relativos a la transmisión del derecho de propiedad fueran objeto de alguna intervención directa o indirecta por parte de las autoridades, un sistema de registro es un conjunto de principios que, por sus afinidades, organización y objetivos, forman un cuerpo doctrinal.

El Sistema Torrens deriva su nombre de su autor Sir Robert Torrens, de Australia del Sur, a quien le preocupaban los inconvenientes y contratiempos que surgían en Inglaterra para la mutación de la propiedad inmobiliaria, por la falta de un documento firme e inatacable justificativo del derecho de propiedad, la carencia de un registro científico de la propiedad inmobiliaria y de las grandes exigencias requeridas para la realización de cualquier operación jurídica, debido a la imperfección de los sistemas de registro, hasta entonces en vigor, deficiencias de que adolecía también el Sistema francés vigente en nuestro país.

Sir Robert Torrens preparó un proyecto de Ley contentivo de su idea y después de una serie de luchas y de gran oposición logró al fin que su proyecto se convirtiera en realidad y fuera implantado en Australia en el año de 1858, con tan buen éxito que poco a poco ese sistema ha sido adoptado por muchos países, entre ellos la República Dominicana.

Todo sistema bien organizado reúne cuatro principios o características que se encuentra en el sistema torrens: publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad, estos cuatro principios constituyen la base, el fundamento de todo sistema de registro científicamente organizado y que son la piedra angular del Sistema Torrens, se encuentra formalmente incorporado al sistema dominicano, no solamente por el conjunto de sistema, sino por disposición expresa de una serie de artículos de la Ley de Registro de Tierras. Estos son los siguientes:

Para que no se registre y no se transmita ningún derecho que no haya sido previamente depurado; es decir, como consecuencia de una decisión o fallo del Tribunal de Tierras, producto del proceso del saneamiento.

De ahí que ante el Tribunal de Tierras pueda resultar adjudicataria de un derecho una persona que no lo haya reclamado. Esa misma disposición obliga al Juez a hacer una investigación amplia, plena, en relación con el inmueble objeto del saneamiento y sus mejoras, y en relación con todos los derechos reales que puedan afectar esa propiedad y que deban ser objeto de registro, hipotecas, anticresis, servidumbres, medianería entre otros, sin exclusión alguna, puesto que la forma general empleada por la Ley no excluye ningún derecho.

La autenticidad viene del Certificado de Título, que es oponible a todo el mundo, incluyendo al Estado. Y tiene la garantía de éste. Para que la persona titular de ese derecho; acto que, por emanar de un funcionario competente para expedirlo, deba tener fé; es decir la autenticidad queda otorgada por el Certificado de Título que es expedido por el Registrador de Títulos del departamento correspondiente una vez se haya transcrito el correspondiente Decreto de Registro.

*La eficacia del sistema reposa en la garantía que ofrece el Estado de la existencia de los derechos registrados. Para la concepción de esta garantía el Estado se considera, como en realidad lo es, propietario originario de todas las tierras sobre la cual ejerce su dominio. Si el Estado, por intermedio de sus funcionarios, no es convencido de que un derecho de propiedad absoluta que emane de él, en esa forma existe sobre la tierra, no prestará su garantía que tiene la virtud de ser absoluta, eficaz, obligatoria y forzada frente a todo el mundo.*

El certificado de título, así expedido es irrevocable, en el sentido de que no puede ser anulado, ni menoscabado en su fuerza legal por ninguna decisión de ninguna autoridad judicial o administrativa, excepto en los casos de fraudes previsto por la ley. Su perpetuidad es consecuencia de la garantía del Estado. El derecho consagrado en el certificado no se pierde jamás, ni se menoscaba en su forma registrada.

La Orden Ejecutiva No. 511 nace en nuestro país la Ley de Registro de Tierras, basada en el Sistema Torrens, considerado como uno del más seguro del mundo, con el que se origina un procedimiento que depura los derechos, mide los terrenos y los registra, llamado Saneamiento, el cual es llevado por ante un tribunal especializado creado por la misma ley y el sistema, que es el Tribunal de Tierras.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en el artículo 20, define el saneamiento así "es 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"; mientras que el artículo 136 en virtud el

Reglamento General de Mensuras Catastrales Resolución No. 1738, del 12 de julio de 2007, que sustituye la Resolución No. 59-2007, de la forma siguiente; "es el acto de levantamiento parcelario por el cual se individualiza, ubica y determina el inmueble sobre el que se reclama un derecho de propiedad, así como también, es de orden público ya que este tiene un alto interés social, pudiendo ser litigioso o no en caso de existir puntos encontrados, contradicciones o inconformidades".

Conforme lo establecido en el párrafo I del artículo No. 20 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, nos dicen que "las personas con calidad que pueden iniciar este proceso son: El Estado Dominicano y toda persona física y moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado". El elemento fundamental en todo proceso de saneamiento lo constituye la posesión.

El artículo 21 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario consagra que "a los fines del saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder o título de dueño o por otro que ejerce derecho en su nombre".

El proceso de saneamiento lo puede iniciar cualquier persona física o moral interesada, para esto no es necesario el apoderamiento de un abogado. La cual se abarcará en todo sus ámbitos para ser conocidas con amplitud en su desarrollo y lograr un conocimiento más amplio sobre ellas.

El artículo 25 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, define la mensura como, "el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar", así como también la Resolución No. 628-2009 Reglamento General de Mensuras Catastrales en el artículo 73 la define como "al conjunto de actos y operaciones por medio de los cuales se identifica, ubica, mide, delimita, representa y documenta un inmueble".

Dentro de los tipos de mensura están la Mensura Oficial y la Mensura no Oficial; la mensura es Oficial cuando ha sido revisada y aprobada por la Dirección General de Mensuras Catastrales, que es la oficina técnica adscrita al Tribunal de Tierras, que tiene a su cargo supervisar, revisar y aprobar todas

las mensuras catastrales que se ejecuten en todo el territorio de la República Dominicana y la mensura no oficial cuando no ha sido revisada ni aprobada por Dirección General de Mensuras Catastrales.

Los trabajos de mensura para el saneamiento se divide en dos, con respecto de la obligación del agrimensor que ha sido autorizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que son: trabajos de campo y trabajos gabinete.

En el artículo 144 del Reglamento de Mensuras Catastral, dice que "cuando sobre un terreno registrado tiene que hacerse una nueva mensura, el agrimensor debe cumplir con todas las disposiciones previstas en el presente Reglamento". La posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismo, cuando se trate de un inmueble no registrado esta también, se encuentra definida en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en el artículo 21 de esta manera "cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre". Mientras que el Código Civil la define como "la ocupación de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre.

La posesión requiere dos elementos:

**El corpus:** el cuerpo, el que tiene la aprehensión de la cosa. Si se está habitando un terreno, o se tiene una casa o una siembra dentro del terreno se tiene el corpus (el elemento material).

**El animus domine:** la intención de ser dueño. Ejemplo de esto es una persona está construyendo una casa, ahí se ve que hay intención de ser dueño de ese terreno. La ley presume que todo poseedor tiene intención de ser dueño. Lo que más caracteriza la posesión es la siembra, luego le sigue la cerca.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

Continuando con la segunda etapa del saneamiento, que es el proceso judicial que es llevado por ante el Tribunal Superior de Tierras a través del Tribunal de Jurisdicción Original, una vez que haya sido solicitado, en virtud de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en su artículo 26 lo define como; "el procedimiento por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar". A partir de este momento es donde empieza que los reclamantes hagan valer jurídicamente sus pretensiones, todo este proceso se podrá ver en los artículos del 26 al 60 de la Ley de Registro Inmobiliario y del 115 al 131 del Reglamento de los Tribunales.

Para finalizar la tercera etapa del proceso de saneamiento la cual está regulada en los artículos 27, 89 y 99 de la Ley de Registro Inmobiliario y en los artículos 41 y siguientes del Reglamento General de los Registros de Títulos, los cuales fueron modificados por la resolución No. 1737 del 12 de julio del año 2007 y por la Resolución No. 2669 del 1 de septiembre del 2009 que crea la Contraloría de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La revisión por causa de fraude Abierto contra fraudes en el proceso de saneamiento, este proceso está abierto para todo aquel que haya sido privado de su derecho, y se interpone por ante el Tribunal Superior de Tierras competente en un plazo no mayor de un año (1) después de expedido el certificado de título correspondiente.

Este trabajo se justifica por los diversos factores que animan a los interesados a sanear su terreno, ya sea para obtener la titulación, individualización, pero se puede decir también y muy importante el temor que le arropa el perder su derecho, ya sea por invasión a su terreno, desalojo o alguna violación, que es muy importante, que podría ayudar a los reclamantes, ya que todo aquel que se considere con derecho o interés de una porción de terreno o cualquier otro tipo de prerrogativa que afecte el inmueble, tiene derecho de reclamar y participar en el proceso de saneamiento, es incoar el proceso de saneamiento para que estos puedan perpetuar su derecho ante cualquier situación que pueda presentarse en un futuro.

En uno su considerando número siete de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario expresa su preocupación ante los desafíos de la sociedad “Que uno de los grandes desafíos que enfrenta la sociedad dominicana se está llevando a cabo con el proceso de modernización de la Jurisdicción de Tierras, para hacer posible que la institución y las organizaciones que la componen puedan responder apropiadamente a los esfuerzos del desarrollo económico y social del país”. Una de las expresiones claves de este considerando están definidas en el artículo 25 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que es la individualización, ubicación y determinar el terreno sobre el cual se reclama, siendo esta parte importante de la organización y modernización de los terrenos dominicanos.

Esta investigación fue en base bibliográfica y de campo, la cual se basa en informaciones obtenidas directamente de la realidad a través entrevistas, cuestionarios y encuestas, para la bibliográfica se utilizó fuentes bibliográficas recopilando las investigaciones tanto en las Leyes, Reglamentos, Resoluciones, Códigos, y libros, y en el ámbito de campo, se presenta mediante la manipulación de las variables externas no comprobada, donde se apoyaron las informaciones para obtener las entrevistas y cuestionarios, teniendo en cuenta realizar las preguntas necesarias para acercarse a las variables más afirmativas con el menos margen de error, apoyándose en fuentes documentales tales como libros, artículos, no experimental, ya que no se pretenderá modificar la realidad.

Donde se encuestó tanto a agrimensores, abogados, también se entrevistó al Director de Mensura, al Juez de la segunda sala del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, se partió desde la investigación sobre los factores que inciden en la realización del proceso de saneamiento mediante la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento de Mensura Catastral y Código Civil Dominicano.

La población en esta Investigación estuvo compuesta tanto por los Abogados, agrimensores, el Director de Mensura y por el juez de la Segunda Sala de la Jurisdicción Inmobiliaria de Distrito de Santiago.

Para la población a trabajar que fue en base a abogados y agrimensores inscritos tanto en el Colegio Dominicano de Arquitectos, Ingenieros y Agrimensores (CODIA), como en el Colegio de Abogados mediante certificaciones obtenidas y expedidas de ambos.

## CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por las encuestas y las entrevistas se puede concluir de la siguiente manera:

En cuanto al objetivo número uno: **Determinar la cantidad de solicitudes de inicio de proceso de saneamiento recibidos por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Proceso de Saneamientos**, se concluye de la siguiente manera:

Mediante certificación expedida en fecha 26 de junio del 2012 esta refleja que la cantidad de solicitudes para iniciar el proceso de saneamiento ante la Dirección Regional de Mensura Catastrales fue de 2,419, durante el período comprendido de abril 2011 a abril 2012.

Observando la diferencia entre los expedientes enviado ante el Tribunal y la entrada de solicitudes del proceso de saneamiento y la emisiones de título por parte del Registrador de Títulos son muy variables, ya que se pudo notar que la entrada por mensura es la cantidad de 2,419, mientras que la cantidad de 14 expedientes o solicitudes son enviados al Tribunal para un 1% y los títulos emitidos durante este período es la cantidad de 222 para un 8% , es decir que de un 91% de solicitudes depositadas ante esta dirección solo el 1% sale para el tribunal y un 8% durante un año entero sale con sentencia para emisión de títulos.

Es de parecer que hay una discrepancia entre estos números dado por Mensura y el Tribunal, entre las entradas y las salidas de las solicitudes o expediente, es de creer que se deberá acasar de que la mayoría de estas solicitudes entran con algún error y entran dentro de este proceso llamado la observación, que este punto es verificación de las solicitudes las cuales pueden ser tanto por falta de documentos, supervención, no cumple con el soporte, esto puede ser algún factor de detención del proceso, ya que la diferencia de entrada y salida son notable.

En virtud de la certificación expedida por Registro de Títulos, es notable el bajo porcentaje de emisión de título por parte de la Oficina de Registrador de Título ya que durante el período abril 2011 a abril 2012 solo fue del 8% muy bajo para lo que ellos debían de haber emitido.

Es de creer que ese bajo porcentaje se debe a las observaciones que se le hace a los expedientes que son remitidos a Registro de Títulos, sean estas observaciones por diversos factores, por ejemplo: falta de documentos, errores en la sentencia e incidentes que se presentan en las audiencias.

Con relación al objetivo número dos: **Determinar la cantidad de expedientes del proceso judicial de Saneamiento recibidos por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala 2**, se concluye de la siguiente manera:

El Tribunal de Jurisdicción Original Sala dos, ha expedido una certificación en la cual refleja que han recibido la cantidad de un (1) expediente por mes desde la Dirección Regional de Mensura Catastral, para el proceso de Saneamiento. Siendo esto y considerando muy bajo ya que para un lapso de un año comprendido entre estos meses, se observa muy bajo considerando que solo para el mes de mayo del 2011 entraron 10 expediente, en abril entró 01 expediente, para el mes de junio solo 03 expedientes, en julio no recibieron nada, en agosto solo 01 expediente, y desde septiembre del 2011 hasta abril del 2012 no recibieron ningún expediente, es de considerar que hay suficiente iniciativa , y los factores estudiado no son suficiente para los reclamantes.

Es de considerar que los agrimensores deberán de tener en cuenta estas observaciones ya que si estos factores debilitan el interés de que los reclamantes inician el proceso de Saneamiento no tendría sentido el sugerir alguna recomendaciones para agilizar y motivar a los interesados teniendo en cuenta que este es un paso importante en este proceso el de depositar la documentación pertinente.

El objetivo número tres: **Identificar los beneficios que se obtienen al realizar el Proceso de Saneamiento**, se concluye de la siguiente manera.

Según los agrimensores encuestados, el 40% respondieron que los beneficios al realizar el proceso de saneamiento, es obtener un título, para cumplir con este proceso y la adjunción del inmueble, mientras que el 26% respondió para poder solicitar un préstamo, el 17% contestó hacer una inversión, el 7% asegura que hacer la determinación de herederos, el 5% individualizar su terreno y el 5% hacer una venta.

Según los abogados encuestados, el 31% contestó que solicitar un préstamo, el 18% obtener un título, el 16% hacer un venta, mientras que el 10% indica que hacer una inversión, el 9% asegura hacer la determinación de herederos y el 8% individualizar su terreno.

Mientras que el Director de Mensuras Catastrales expresa que; nadie lo inicia solo para obtener un título, sino para solicitar préstamos o para vender ya que nadie tiene un título para guardarlo, sino para utilizarlo en algo.

Asimismo el Juez de Jurisdicción Original Sala 2 expresó que las personas hacen el proceso de saneamiento para obtener su título.

En el objetivo número cuatro, se trató, **verificar las situaciones que se presentan ante un proceso de saneamiento**,

Durante el proceso se presentan distintas situaciones en virtud a los datos obtenido son: los conflictos entre las partes, con un porcentaje de 28%, así como la aparición de un tercero para un 27%, la violación de linderos con un 16%, la porción de terreno 21% y con un 8% el descenso en el terreno.

Observando así que realmente son muchos las situaciones que se presentan ante un proceso de saneamiento para convirtiéndolo así en una Litis contradictoria.

Por último el objetivo número cinco se trata de: **Determinar cuáles son los riesgos de no realizar un proceso de saneamiento.**

Existen distintos riesgos al no realizar el proceso de saneamiento estos son, el desalojo con un 24%, es la mayor causa al no realizar el proceso de saneamiento, mientras que el 21% para las ventas excesivas, esto significa que las personas al no estar el terreno debidamente saneado, esto produce las ventas excesivas, el 19% para la violación de linderos, los ocupantes como no tienen bien claro cuales es la porción que le corresponde sin darse cuenta ocupan terreno del que no le corresponde y por último el la invasión es de un 15%, toda persona que realice el saneamiento se ve en el riesgo de que le ocupen el terreno.

Esta investigación tiene como objetivo general: **analizar los factores que Inciden en la realización del proceso de Saneamiento en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, durante el período 2011- 2012.** Donde se dió respuesta a los factores encontrados.

El 73% de los agrimensores encuestados contestaron que tienen una solicitud de saneamiento ante la Dirección Regional de Mensura Catastrales, mientras que el 60% de los abogados contestaron que también tienen dicha solicitud.

El 40% de los agrimensores encuestados indican que la obtención de un título es el motivo por lo cual los ocupantes o reclamantes realizan el proceso de saneamiento, mientras que el 31% de los abogados dicen que para solicitar un préstamo.

El 72% de los agrimensores dijeron que la Dirección Regional de Mensura Catastrales no cuenta con el personal suficiente, así como también lo confirma el Director de dicha institución.

El 64% de los agrimensores encuestados dijeron que uno a tres días es el tiempo que se toma la Dirección Regional de Mensura Catastrales para autorizar las solicitudes de saneamientos.

El 56% dice que más de cincuenta días se tarda la Dirección Regional de Mensura Catastrales para aprobar las solicitudes de saneamientos.

El 37% de los agrimensores respondieron que la falta de documentos es una las causas que se encuentra observado su expediente en la Dirección Regional de Mensura Catastrales.

El 24% de los agrimensores contestaron que el desalojo es el mayor riesgo que tienen los reclamantes u ocupantes de terrenos que aún no han sido saneados y el 25% de los abogados encuestados contestaron que el desalojo también es uno de los riesgos que tienen al no realizar dicho proceso.

El 33% de los abogados dicen que tres meses es el tiempo que se tarda un expediente en el tribunal de Jurisdicción Original de la Sala 2 y su expediente se encuentra con audiencia fijada.

El 75% de los abogados encuestados dijeron que la entrega de título no es rápida mientras que el 28% de los abogados contestaron que una de las situaciones que se presenta es el conflicto entre las partes y el 36% de los abogados dicen que el título se tarda dos meses para su entrega después de dictar la sentencia de saneamiento.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en el artículo 20, define el saneamiento así "es 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".

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario en el artículo 21 dice que, "hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre".

La Ley de Registro inmobiliario organiza tres procedimientos, que son: La Mensura Catastral, El Saneamiento, La Depuración de títulos o acciones de pesos y partición de los terrenos comuneros (actualmente este procedimiento se conoce como Registro de la Propiedad Inmobiliaria).

Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado artículo 2229 del Código Civil según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites.

Al analizar los factores que inciden en la realización del proceso del saneamiento se observó que la obtención de títulos, tener facilidad para obtener préstamos de igual manera realizar inversiones ya que estos factores son los principales motivos que motivan a los reclamantes a realizar el proceso.

Se verificó que muchos reclamantes desconocen la importancia de sanear sus tierras, es decir regularizar de forma legal la propiedad ya sea que la ocupen, la tengan cercada, que la estén cosechando o que la tengan arrendadas, para no ser víctimas de desalojos o situaciones que deterioren aún más la situación en la que viven ya que estos son factores que deben ser motivos para sanear los terrenos que los perjudican de una forma o de otra, por los resultados obtenidos en esta investigación.

Razón importante y necesario sanear, en vista de que cada uno de estos riesgos son susceptibles de investigación, pues cada día se pueden escuchar las noticias de un desalojo por parte del abogado del estado, ya que este es el representante del Estado con autoridad para este proceso, como también ocurre con la invasión, y violación de linderos que cada día las personas sin derecho a esos terrenos con el simple hecho de subir una pared, poner alambres, o cobijar dentro del terreno ajeno ya lo está violando.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, J., Vidal P., (2008). *Código Civil de la República Dominicana*. Moca. República Dominicana: Editora Dalís.
- Ciprián, R., (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario (Base legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimiento)*. República Dominicana: Editora Centenaria, S. A.
- D' Oleo, F. (2003). *Metodología Jurídica. Teorías, Métodos y Técnicas*. Santo Domingo: Editora Superior Educativa.
- Escuela Nacional de la Judicatura. (2007). *Derecho Inmobiliario III*.
- Fischer y Navarro. (2003) *Investigación de mercados*. 3ª edición. Mc Graw Hill. México.
- González, L., (2005). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*. República Dominicana: Impresión Centenaria S. A.
- González, L., (2006). *Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*: República Dominicana: Edición Premium.
- Goldstein, M., (2008). *Diccionario Jurídico (consultor Magno)*. Buenos Aires, Argentina: Editora Círculo Latino Austral, S. A.
- Guaclianone, H., (1977). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Buenos Aires.
- Guzmán, J., (2003). *El Registrador de Títulos en Perspectiva*. República Dominicana: Editora Centenaria, S. A.
- Hernández, F., (2001). *Guía Práctica para la realización y redacción de una Monografía*. República Dominicana: Editora Búho.

Hiciano, W., De J., De Los Santos, D., (2007-2008). *El Saneamiento en virtud de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*. Tesis no publicada. Universidad Abierta Para Adultos, República Dominicana.

La Jurisdicción Inmobiliaria ha modernizado sus operaciones. (2008). *Proceso de saneamiento*. Recuperado el 9 de marzo, [www.listin.com.do/lajurisdiccioninmobiliaria](http://www.listin.com.do/lajurisdiccioninmobiliaria).

Medrano, M., (1986). *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras*. República Dominicana: Impresión Mary. Santo Domingo. República Dominicana: 2da. Edición.

Mirabal, L., Segundo E., (2007). *Compendio de Legislación de Inmobiliaria de la República Dominicana y Leyes Complementarias*. República Dominicana: Primera Edición.

República Dominicana, (2007). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Modificada por la Ley 51-07*

Resolución No. 355 (2009). *Reglamento para la Regularización parcelaria y deslinde*. Recuperado el 8 de mayo. [www.suprema.gob.do](http://www.suprema.gob.do)

Resolución No. 628 (2009). *Reglamento de Mensura Catastral*. Recuperado el 8 de mayo de [www.suprema.gob.do](http://www.suprema.gob.do)

Resolución No. 2669 (2009). Reglamento General de Registro de Títulos.

Ruiz, M., (1952). *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. República Dominicana: Editor del Caribe.

Sánchez, E., Rosado, E., (2007-2008). *Saneamiento Catastral en Virtud de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*. Tesis no publicada. Universidad Abierta Para Adultos, Moca, República Dominicana.

Santana, V., (2000). *Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras*. República Dominicana: Editora Cocolo, Editorial Búho.

Santana, V., (2002). *Derecho Procesal en Materia de Tierras*. Tomo I. República Dominicana: Editora Centenaria.

Santiago de los Caballeros: (2008). Historia de Santiago de los caballeros. Recuperado el 9 de marzo, [ciudadsantiagord.com](http://ciudadsantiagord.com).

Santiago de los Caballeros. (2012). Wikipedia, la enciclopedia libre. Recuperado el 9 de marzo, [es.wikipedia.org/wiki/Santiago- de los caballeros](http://es.wikipedia.org/wiki/Santiago_de_los_caballeros).

Tejeda, A., (2009). *El Nuevo Proceso de Saneamiento Catastral*. República Dominicana: Diagramación e Impresión.

Torres, N., Perez, Y., (2008-2009). *Efectos del Saneamiento Catastral en la Sala I del Tribunal de Jurisdicción Original La Vega*. Tesis no publicada. La Vega, República Dominicana.

Ynoa, R. E., y Toribio, V., (2007-2009). *Las Incidencias del Saneamiento inmobiliario*. Tesis no publicada. Universidad Abierta Para Adultos, Hermanas Mirabal, República Dominicana.

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

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

### **Dirección**

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

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

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

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

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

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



