

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POST-GRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS POSEEDORES DE TERRENOS EN EL
CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE JÁNICO DURANTE EL AÑO 2012.**

Tesis Final Presentada como Requisito para Optar por
El Título de Magíster en Legislación de Tierras

**PRESENTADA POR:
YAJAHISA MARGARITA SALDIVAR NÚÑEZ
ANA YAJAIRA BEATO GIL**

Santiago de los Caballeros,
República Dominicana.
Mayo, 2013.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.	
1.1. Antecedentes del Problema.	2
1.2. Planteamiento del Problema.	6
1.3. Formulación del Problema o Pregunta Generadora.	8
1.3.1. Sistematización del Problema o Preguntas Específicas.	8
1.4. Objetivos de la Investigación.	9
1.4.1. Objetivo General.	9
1.4.2. Objetivos Específicos.	9
1.5. Justificación de la Investigación.	9
1.6. Delimitación de la Investigación.	11
1.7. Limitaciones de la Investigación.	12
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.	
2.1. Historia del Municipio de Jánico.	14
2.1.1. Ubicación Geográfica de Jánico.	16
2.1.2. Aspectos Socioculturales.	17
2.1.3. Aspectos Económicos.	17
2.2. La Posesión de Terrenos en el Derecho Inmobiliario.	18
2.2.1. Caracterización y Conflictos de la Posesión.	20
2.2.2. Las Acciones Legales de los Poseedores de Terrenos.	22
2.2.2.1. La Complaite.	22
2.2.2.2. La Reintegrandá.	23
2.2.2.3. La Demanda de Obra Nueva.	24
2.2.3. La Protección de la Posesión.	24
2.3. Sistemas Jurídicos para el Registro de la Posesión.	25
2.3.1. El Sistema Informal.	25
2.3.2. El Sistema Judicial.	26
2.3.3. El Sistema Ministerial.	26
2.3.4. El Sistema Torrens	27
2.4. Historia del Saneamiento Inmobiliario.	29
2.5. Concepto de Saneamiento Inmobiliario.	31
2.6. Características del Saneamiento.	33
2.7. La Etapa Técnica del Saneamiento Inmobiliario.	34
2.7.1. Funcionario Encargado de la Mensura.	35
2.7.2. Tipos de Mensuras Catastrales.	35
2.7.2.1. Mensura Oficial.	36
2.7.2.2. Mensura por Administración.	37
2.7.2.3. Mensura por Iniciativa Particular.	38

2.7.2.4. Mensura No Oficial.	39
2.7.2.5. Distinción entre los tipos de Mensura	39
2.7.3. El Contrato para la Realización de la Mensura.	39
2.7.4. El Agrimensor como Auxiliar de la Justicia.	41
2.7.5. Pasos de la Etapa de Mensura para el Saneamiento.	42
2.7.5.1. Solicitud de Autorización a la Dirección Regional De Mensuras Catastrales.	42
2.7.5.2. Documentos que deben Acompañar la Instancia.	44
2.7.5.3. Calificación de la Instancia.	44
2.7.5.4. Emisión de la Autorización de Mensura.	45
2.7.5.5. Inicio del Plazo para la Ejecución de la Mensura.	45
2.7.5.6. Publicidad de la Mensura.	46
2.7.5.7. Citación de los Colindantes.	46
2.7.5.8. Aviso en un Periódico de Circulación Nacional.	47
2.7.5.9. Ejecución de la Mensura.	47
2.7.5.10. Presentación de los Trabajos de Mensura.	48
2.7.5.11. Documentos a Depositar.	48
2.7.5.12. Ingreso al Módulo de Mensuras.	48
2.7.5.13. Aprobación de la Ejecución de la Mensura.	49
2.8. La Etapa Judicial del Saneamiento.	49
2.8.1. Fijación de la Audiencia.	50
2.8.2. Notificación a los Reclamantes.	51
2.8.3. Comunicación al Abogado del Estado.	51
2.8.4. Publicación del Auto de Fijación de Audiencia En un Periódico de Circulación Nacional.	53
2.8.5. Llenado del Formulario de Reclamación.	54
2.8.6. La Realización de la Audiencia.	55
2.8.7. La Audiencia in Situ.	58
2.8.8. Las Conclusiones en el Saneamiento.	59
2.8.9. La Sentencia de Adjudicación.	60
2.8.10. Notificación de la Sentencia de Adjudicación.	61
2.8.11. Plazo para Recurrir la Sentencia de Adjudicación.	62
2.8.12. Presentación de los Planos Definitivos.	63
2.9. La Etapa Registral del Saneamiento.	63
 CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño, tipo de investigación y método.	66
3.1.1 Diseño de la Investigación.	66
3.1.2 Tipo de Investigación.	66
3.1.3 Tipo de Método.	67
3.2 Técnicas e Instrumentos.	67
3.3 Población y Tipo de Muestra.	68
3.4 Procedimiento para la Recolección de los Datos.	70
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos.	70
3.6 Validez y Confiabilidad.	71

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

- 4.1. Presentación de los Datos del Cuestionario Aplicado a los habitantes del casco urbano del Municipio de Jánico. 73
- 4.2. Guía Informativa de los Procesos de Saneamiento Inmobiliarios del Municipio de Jánico conocidos por el Tribunal de Tierras de Santiago durante el año 2012. 89

CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS.

- 5.1. Análisis del Nivel de Conocimiento que tienen los Poseedores de Terrenos del Casco Urbano con Relación a la Situación Jurídica de sus Terrenos. 91
- 5.2. Análisis de las Causas que Inciden para que los Poseedores de Terrenos del Casco Urbano del Municipio de Jánico no Registren Catastralmente sus Inmuebles. 92
- 5.3. Análisis de las Consecuencias Jurídicas que Conllevaría para los Poseedores de Terrenos del Casco Urbano del Municipio de Jánico la Continuación de la Situación Jurídica Observada. 94
- 5.4. Determinación de la Cantidad de Poseedores de Terrenos que Registraron Catastralmente sus Terrenos Durante el Año 2012. 96
- 5.5. Análisis de los Beneficios que Recibirían los poseedores de terrenos del Casco Urbano del Municipio de Jánico si Registraran Catastralmente sus Inmuebles. 97

CONCLUSIONES	99
RECOMENDACIONES	109
BIBLIOGRAFÍA	112
ANEXOS	116

COMPENDIO

Este informe de investigación se refiere a la **Situación Jurídica de los Poseedores de Terrenos en el casco urbano del Municipio de Jánico durante el año 2012**, con la finalidad de determinar el sistema registral en el cual éstos basan su derecho de propiedad y la incidencia que tiene el proceso de saneamiento inmobiliario o de registro catastral en ese lugar.

La protección efectiva del derecho de la propiedad inmobiliaria es una de las características que permite identificar el nivel de confianza y de seguridad que tiene el ordenamiento jurídico de un Estado, ya que a través de ella se tiene el conocimiento pleno de la existencia jurídica del derecho, su delimitación física, las cargas y gravámenes que afectan al inmueble y el titular del derecho.

En tal sentido, se tiene la creencia de que los poseedores de terrenos del caso urbano del Municipio de Jánico justifican la titularidad de su derecho de propiedad inmobiliaria en actos jurídicos que no tienen la protección del Estado, porque están acreditados en un sistema registral que otorga mayor prioridad al titular del derecho que a la propiedad per se, basándose en documentos que, por su propia forma y naturaleza jurídica, presentan gran incertidumbre para acreditar la delimitación del derecho, su ubicación catastral, su existencia y la titularidad del derecho de propiedad.

Desde la perspectiva planteada, la situación jurídica de los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico complica bastante la existencia de una inscripción confiable, eficaz y oportuna que permita la obtención de información sobre la afectación del derecho, así como la existencia de derechos reales accesorios que afecten al inmueble. Bajo esta situación jurídica, se puede apreciar que gran parte de los terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico carecen de una delimitación jurídica real y efectiva que conlleve a la autenticidad, legitimidad, publicidad y legalidad del derecho de propiedad, ya que carecen de un sistema de registro de propiedad basado en criterios claros, uniformes y coherentes que permitan al propietario y a los terceros tener una seguridad jurídica con protección del Estado.

La observación sistemática de la situación descrita con anterioridad, permite sostener la idea de que, en gran medida, la situación jurídica que presentan los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico se origina, entre otras causales, por el escaso conocimiento que tienen de los eventuales perjuicios económicos que puede conllevar la falta de un registro confiable, auténtico y constitutivo del derecho de propiedad, a través del cual se delimite de manera técnica y uniforme la extensión superficial de su derecho y la existencia jurídica del derecho de la propiedad.

En ese mismo sentido, se cree que otra causal de la situación indicada es la falta de conocimiento de los poseedores de terrenos de las ventajas jurídicas, económicas y sociales que conllevaría para su patrimonio cambiar el sistema ministerial de registro catastral que ampara su inmueble, mediante la realización de un proceso técnico, judicial y registral que otorgue al terreno una ubicación exacta, y al propietario una protección estatal que le acredita con la titularidad del derecho de la propiedad inmobiliaria.

En sentido general, esta problemática debería ser de gran preocupación para los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico, porque en tales circunstancias sus derechos no están garantizados por el Estado, ya que gran parte de sus propiedades inmobiliarias no están legalmente depurados, ni individualizadas a través de un acto de levantamiento parcelario realizado bajo criterios técnicos uniformes y oficiales, pero además, el Estado no garantizaría una propiedad cuyo sistema constitutivo no permita a los terceros obtener una información coherente, auténtica, oportuna y confiable de los límites sobre los cuales está determinado el derecho de propiedad, su existencia real, así como el nombre real de su titular.

Esta situación anómala ha conllevado que las investigadoras se realicen las siguientes interrogantes:

1. ¿Cuál fue la situación jurídica de los poseedores de terrenos en el casco urbano del Municipio de Jánico durante el año 2012?
2. ¿Cuál es el nivel de conocimiento que tienen los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico del sistema registral en el cual acreditan su propiedad?
3. ¿Cuáles son las causas que inciden para que los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico no registren catastralmente sus inmuebles?
4. ¿Cuáles consecuencias jurídicas conllevaría para los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico la falta de un registro catastral para acreditar la titularidad de la propiedad de sus inmuebles?
5. ¿Cuántos poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico registraron catastralmente sus inmuebles durante el año 2012?
6. ¿Cuáles beneficios recibiría los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico si registraran catastralmente sus inmuebles?

De las interrogantes señaladas con anterioridad han surgido los siguientes objetivos:

1. Determinar la situación jurídica de los poseedores de terrenos en el casco urbano del Municipio de Jánico durante el año 2012
2. Determinar el nivel de conocimiento que tienen los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico del sistema registral en el cual acreditan su propiedad.

3. Identificar las causas que inciden para que los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico no registren catastralmente sus inmuebles.
4. Indicar las consecuencias jurídicas que conllevaría para los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico la falta de un registro catastral para acreditar la titularidad de la propiedad de sus inmuebles.
5. Identificar cuántos poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico registraron catastralmente sus inmuebles durante el año 2012.
6. Determinar los beneficios que recibirían los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico si registraran catastralmente sus inmuebles.

Los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico basan sus derecho de propiedad en documentos y actos jurídicos que no tienen la protección del Estado, ni la demarcación física a la cual corresponden sus derechos está determinada e individualizada por un acto de levantamiento parcelario aprobado por el órgano técnico de la Jurisdicción Inmobiliaria, lo que a su vez ha conllevado que dicho lugar mantenga un bajo desarrollo económico e inmobiliario, y el funcionamiento de muy pocas instituciones de intermediación financiera que permitan fomentar los proyectos urbanísticos del lugar, así como la adquisición y remodelación de locales.

Desde el punto de vista práctico, esta investigación es muy importante ya que permitirá conocer la situación jurídica actual de los poseedores de terrenos en el casco urbano del Municipio de Jánico, es decir, los resultados que arroje este informe de investigación permitirán que el lector pueda tener una idea bien precisa del sistema registral en el dichos poseedores justifican su derecho a la propiedad inmobiliaria, así como las principales razones que la originan.

Desde el punto de vista social, la investigación es relevante porque indicará las deficiencias jurídicas que presentan los documentos en los cuales los poseedores de terrenos del Municipio de Jánico justifican su derecho de la propiedad inmobiliaria, y los mecanismos correctivos que deben implementarse para corregir esa situación.

La posesión es una situación o estado de hecho de la cual derivan consecuencias jurídicas que procuran proteger en mayor o menor medida a la persona que la ejerce. Es por ello que se considera que sólo posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en un caso específico, y por tanto ejerce de manera pública ese atributo, siendo titular de las ventajas que se derivan de la misma.

En el ámbito del derecho inmobiliario, la posesión es una situación de hecho que se configura cuando la persona ejerce sobre el inmueble los atributos propios del derecho de propiedad, es decir, usa, goza y disfruta del terreno sobre el cual ejerce ese derecho. Hay que indicar, que este derecho de posesión es lo que permitirá posteriormente al poseedor legitimar su propiedad a través de una depuración técnica, judicial y registral de su aprehensión física, permitiendo que el inmueble ingrese a un sistema registral público y confiable.

En la práctica cotidiana, se presentan con frecuencia conflictos en las reclamaciones de la posesión, ya que más de una persona alega tener la posesión de un terreno, para lo cual es necesario determinar cuál de las posesiones está más caracterizada, es decir, cuál es más válida frente a la otra. Al respecto, debe indicarse que para prescribir o adquirir un inmueble es necesario que su titular tenga una posesión continua, pacífica e ininterrumpida y a título de propietario, también es necesario el goce y disfrute del inmueble por el tiempo que determine la ley.

También puede ocurrir que una persona esté poseyendo un terreno de forma precaria, ya sea porque está detentando el inmueble a título de alquiler, o por el

hecho de tener la calidad de heredero o sucesor de la persona que inició la posesión, en cuyo caso el poseedor precario no genera derechos para sí, sino para la persona en nombre de la cual posee. En el caso de que el inmueble esté alquilado, la posesión beneficia al arrendador, y para los casos del sucesor o heredero la posesión beneficia a todos los continuadores jurídicos del *cujus*.

La preferencia de la posesión física sobre la teórica, la sostiene el Tribunal de Tierras en caso de que dos reclamantes pretendan la posesión de un mismo terreno, el uno por haberlo hecho medir por un agrimensor público que conste en el acta de mensura y plano y el otro por poseerlo físicamente. En el caso de dos reclamantes que pretenden la posesión de un mismo terreno, el uno sólo por haberlo adquirido de una persona que no tuvo la posesión del mismo o cuya posesión no reúne las características legales para prescribir y el otro por poseerlo y haber fomentado en él mejoras permanentes o por tenerlo cercado, el primero tiene lo que se llama la posesión teórica.

En otro tenor, el Municipio de Jánico está en la parte sur de la provincia de Santiago, con una altura aproximada de 372 metros sobre el nivel del mar. Está integrado por dos distritos municipales: Juncalito y El Caimito, los cuales en conjunto suman una extensión superficial total de 403.2 kilómetros cuadrados.

De acuerdo a los datos del Censo Nacional de Población y Viviendas del año 2010, publicados en la página web de la Oficina Nacional de Estadísticas (2012) el Municipio de Jánico cuenta con una población total de 16,993 personas, de los cuales 9,477 son de género masculino y 7,516 de género femenino. De esos datos generales, el casco urbano concentra una población total de 7,672, de los cuales 4,122 son masculinos y 3,560 son femeninos.

Los datos señalados con anterioridad ponen de relieve que la población del Municipio de Jánico descendió cerca de un 20% con relación a los resultados del Censo del año 2002, en el cual la población total era de 20,913 habitantes, de los cuales el casco urbano concentraba unas 9,376 personas.

La historia de la titulación de la tierra en la República Dominicana es la tradición de los terrenos comuneros y de las constancias anotadas o cartas constancias. En la República Dominicana, el saneamiento inmobiliario surge a raíz de la primera intervención norteamericana del 1916, cuando el gobierno militar dicta la Orden Ejecutiva 511 del año 1920, mediante la cual se pretendía registrar las propiedades inmobiliarias existentes en el territorio nacional.

La Orden Ejecutiva 511 del año 1920 origina el Sistema Torrens en la República Dominicana. La intención de los interventores norteamericanos con el dictado de esa disposición legal fue proteger sus intereses inmobiliarios en el país, principalmente las grandes extensiones de terrenos que poseían en la región este. Además de los intereses personales, se tuvo en cuenta el interés económico, en razón de que se entendió que la reforma financiera sólo podía llevarse a cabo con una reforma del sistema inmobiliario.

Desde esa perspectiva histórica, el proceso de saneamiento se basó en un principio de imprescriptibilidad del derecho adjudicado y titulado, es decir, que a partir de su implementación las personas desplazadas de sus propiedades por los invasores estadounidenses no podían recuperar sus tierras, porque además de no conocer este nuevo procedimiento legal, no podían basar su reclamación en una posesión que no había sido reclamada en plazo hábil, y ésta una vez dictada la sentencia de adjudicación carecía de efectos jurídicos en el inmueble saneado, ya que una de las características del Sistema Torrens implementado por la Orden Ejecutiva 511 de 1920, es la imprescriptibilidad del derecho, es decir, que en inmuebles registrados la posesión adquisitiva no tiene aplicación y por tanto no genera ningún tipo de derecho.

Es así como el principio de la imprescriptibilidad del derecho adjudicado en el proceso de saneamiento permitió a los invasores estadounidenses y a varios empresarios afines a este régimen, sanear varias extensiones de terreno sin tener la posesión material del inmueble, sino a través de una posesión teórica

establecida en un plano realizado por el agrimensor que realizó la mensura del inmueble, quien colocaba en el plano provisional levantado que comprobó que esa persona ocupaba ese inmueble, lo que durante muchas décadas permitió que desaprensivos utilizaran esa posesión teórica como mecanismo para la adquisición del derecho de propiedad a través del proceso de saneamiento, lo que se tradujo en un mecanismo para despojar a los verdaderos propietarios de los inmuebles, quienes se veían en la imposibilidad de ejercer acciones legales en contra de la sentencia de adjudicación por estar vencido el plazo para la revisión por causa de fraude, por la debilidad del mecanismo utilizado para la notificación de la sentencia, la cual se hacía sólo en la puerta del tribunal, pero además de esto se suma el hecho de que en muchos casos no había constancia de que hubieren sido citados a la etapa judicial del saneamiento, ya que en el expediente no figuraban ni como reclamantes, ni como colindantes.

Es necesario aclarar que a partir de la entrada en vigencia de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, el saneamiento no es, jurídicamente, un procedimiento propiamente dicho, sino un proceso judicial, pues la concatenación de actos que le precede no pueden tener efectos jurídicos sin apoderar al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del lugar donde esté el inmueble, por tanto, de lo que se trata es de un verdadero proceso que concluirá con el dictado de una sentencia que adjudicará el inmueble a quien tenga la posesión material.

Con relación a la etapa técnica del saneamiento es preciso indicar que se realiza a través de la mensura catastral realizada por un agrimensor. En tal sentido, la mensura es un trabajo técnico realizado por un agrimensor, en el cual el titular de la mensura o la persona a cuyo nombre se realiza no puede ser considerada como propietario del inmueble objeto de la mensura.

Se entiende que la mensura no es más que la operación científica de medir un inmueble determinando sus colindancias y sus linderos, por medio del cual se determina e individualiza su perímetro. Con la realización de esta fase se

logra una visualización técnica del inmueble mensurado, porque los planos elaborados reflejan la configuración que le corresponde.

La etapa judicial del saneamiento se inicia cuando la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, remite al Tribunal de Tierras la aprobación de los trabajos técnicos realizados por el agrimensor contratado, documentos que acreditaran que el inmueble objeto de saneamiento ha sido debidamente individualizado mediante un acto de levantamiento parcelario, que cuenta con una designación catastral propia y un plano de ubicación geográfica. El juez que resulte apoderado tendrá amplios poderes discrecionales para comprobar que el reclamante del inmueble tiene una posesión pacífica, pública, auténtica, sin interrupción y a título de propietario por el tiempo fijado en el Código Civil.

En otro contexto, la investigación realizada fue descriptiva, ya que se han descrito propiedades de una determinada población. También es documental, porque se han utilizado fuentes bibliográficas que estudian la parte teórica de la problemática, y de campo porque las investigadoras tuvieron que trasladarse al casco urbano del Municipio de Jánico, lugar donde está la problemática y observar la manera en que se manifiesta y sus consecuencias jurídicas.

En el referido lugar se obtuvieron datos empíricos de la problemática de estudio a través de la aplicación del cuestionario a una muestra aleatoria de 94 habitantes del casco urbano del Municipio de Jánico, cantidad obtenida a través de la fórmula de Fischer y Navarro aplicada a la población económicamente activa de la referida demarcación territorial, la cual ha sido calculada en 4,602 personas por el Censo Nacional de Población y Viviendas del año 2010.

Los resultados más importantes de la problemática planteada son: ,

- El 78% de los habitantes del casco urbano del Municipio de Jánico desconoce en qué consiste el proceso de saneamiento inmobiliario y por consiguiente no tienen idea de las ventajas jurídicas y económicas que

conlleva para el inmueble. A partir de este dato, se puede apreciar que el bajo conocimiento que tienen los janiqueros de este proceso judicial puede tener su causa en el nivel académico que ostentan, en razón de que el 66% de los encuestados manifestó que sólo llegó a los estudios primarios y sólo un 14% ostenta estudios universitarios.

- Sólo el 7% de los habitantes indicó que el inmueble que habita fue sometido al proceso de saneamiento, lo que aún más pone de relieve la baja incidencia que tiene este proceso en ese lugar. En tal sentido, la problemática se agrava más cuando se tiene el dato de que el 92% de los encuestados manifestó ser titular del derecho de propiedad del inmueble que están poseyendo en el casco urbano del Municipio de Jánico, y de ese universo de propietarios el 78% manifestó no tener ningún tipo de conocimiento acerca del proceso de saneamiento, situación que evidencia que el desconocimiento de proceso de saneamiento es un factor causante de la baja incidencia y por tanto una causa que explica las razones por las cuales este municipio es la demarcación territorial donde menos saneamiento se realizan en la Provincia de Santiago.
- El 39% de los encuestados consideró que la falta de motivación para la realización del proceso de saneamiento se debía al alto costo que conlleva este proceso, así como al tiempo que tarda desde la autorización de la mensura hasta la expedición del Certificado de Título. Sobre este aspecto es muy importante señalar que, de conformidad con los datos que ha publicado el Periódico Hoy (2013), la mayoría de los munícipes dependen de las remesas o valores que reciben de sus familiares en el extranjero, situación que permite inferir que su nivel económico no es apto para iniciar el proceso de saneamiento inmobiliario y por tal razón consideran elevado su costo.

- El 35% de los habitantes cuestionados consideró que por la falta de saneamiento inmobiliario sus propiedades no son muy atractivas para los inversionistas radicados fuera del casco urbano del Municipio de Jánico, aunque extraoficialmente informaron que es una costumbre del pueblo hacer transacciones comerciales mediante actos de venta formalizados ante el Juez de Paz del lugar, es decir, que para los munícipes el hecho de que el citado funcionario funja como un Notario Público en esas transacciones les otorga formalidad y autenticidad, permitiendo “blindar” la negociación jurídica realizada, aunque el inmueble carezca de un Certificado de Título.

CONCLUSIONES

En atención a cada uno de los objetivos planteados en esta investigación referente al Saneamiento Inmobiliario en el casco urbano del Municipio de Jánico durante el año 2012, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

Con relación al **objetivo específico número 1 consistente en determinar el nivel de conocimiento que tienen los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico del sistema registral en el cual acreditan su propiedad**, se pudo apreciar que el 55% de los encuestados manifestó que conoce poco el sistema ministerial para el registro de los terrenos o de la propiedad inmobiliaria, el 32% indicó que no conoce nada, y un 13% manifestó que tiene muchos conocimientos al respecto. En ese contexto jurídico, el 89% de los encuestados no tiene ningún tipo de conocimientos acerca del sistema torrens para el registro de los terrenos o la propiedad inmobiliaria, mientras que sólo un 11% consideró tener un poco de conocimientos al respecto.

De los datos señalados con anterioridad se aprecia que los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico no conocen el sistema de registro en el cual basan sus derechos, y por consiguiente no tiene plenos conocimientos de la naturaleza de la situación jurídica en la cual justifican su derecho de la propiedad inmobiliaria, pues no saben en qué se basan los sistemas ministerial y torrens que son los aplicables a las propiedades sin registro catastral y saneadas, respectivamente.

En ese orden de ideas, el 68% de los encuestados dijo que no conocía la diferencia existente entre Certificado de Título y Acto de Venta, mientras que sólo el 32% estableció conocer esa diferencia jurídica entre ambos documentos justificativos de la propiedad inmobiliaria, lo que unido al dato de que cerca del 80% de los encuestados dijo que justifica el derecho de propiedad de su terreno en un acto de venta, permite sostener la idea de que aunque los poseedores saben en qué basan sus derechos, no tienen conocimiento claros del tipo de

sistema, ni de su naturaleza jurídica y por consiguiente de los efectos que se pueden derivar de ellos.

En este mismo sentido, se comprobó que el 78% de los habitantes del referido lugar desconoce en qué consiste el proceso de saneamiento inmobiliario y por consiguiente no tienen idea de las ventajas jurídicas y económicas para el inmueble. A partir de este dato, se puede apreciar que el bajo conocimiento que tienen los janiqueros de este proceso judicial puede tener una relación causa efecto con el nivel académico que ostentan, en razón de que el 66% de los encuestados manifestó que sólo llegó a los estudios primarios y sólo un 14% ostenta estudios universitarios.

Sobre este particular, es útil indicar que sólo el 7% de los habitantes indicó que el inmueble que habita fue sometido al proceso de saneamiento, lo que aún más pone de relieve la baja incidencia que tiene este proceso en ese lugar. En tal sentido, la problemática se agrava más cuando se tiene el dato de que el 92% de los encuestados manifestó ser titular del derecho de propiedad del inmueble que están poseyendo en el casco urbano del Municipio de Jánico, y de ese universo de propietarios el 78% manifestó no tener ningún tipo de conocimiento acerca del proceso de saneamiento, situación que evidencia que el desconocimiento de proceso de saneamiento es un factor causante de la baja incidencia y por tanto un indicador que muestra la causa del por qué Jánico es el municipio de la Provincia de Santiago donde se realizan menos saneamiento y en donde la situación jurídica de sus poseedores es lamentable.

Por otro lado, el **objetivo específico número 2 se refirió a Identificar las causas que inciden para que los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico no registren catastralmente sus inmuebles,** comprobándose que para el 42% de los habitantes encuestado del casco urbano del Municipio de Jánico, la falta de motivación era un factor para no realizar este proceso técnico, judicial y registral, y que ese desinterés se debía al alto costo que conlleva este proceso, así como al tiempo en que tarda desde

la autorización de la mensura hasta la expedición del Certificado de Título. Sobre este aspecto es muy importante indicar que de conformidad con los datos que ha publicado el Periódico Hoy (2013) la mayoría de los munícipes dependen de las remesas o valores que reciben de sus familiares en el extranjero, situación que permite inferir que su nivel económico no es apto para iniciar el proceso del saneamiento inmobiliario y por tal razón consideran elevado su costo.

Hay que señalar que el costo del proceso de saneamiento depende de varios factores. Por un lado, se necesita la contratación de un agrimensor para realizar la parte técnica del proceso, cuyos honorarios son variables dependiendo de su nivel académico y del tamaño del inmueble, aunque el costo de una mensura promedio oscila entre los 50 y 60 mil pesos, hay que sumarle los honorarios y gastos incurridos por el abogado en la etapa judicial y el costo de la transferencia de conformidad con la tasación realizada por la Dirección General de Impuestos Internos. Estas cuestiones, unida a la experiencia en el área inmobiliaria, sirven de referencia para indicar que actualmente un saneamiento tiene un costo promedio de 125 mil pesos.

Desde esa perspectiva, es entendible que los poseedores del casco urbano del Municipio de Jánico consideren que el alto costo es uno de los factores que inciden en la desmotivación por la realización del proceso de saneamiento y por consiguiente en la baja incidencia de la realización del proceso de saneamiento de sus inmuebles, ya que estos en gran medida dependen económicamente de sus familiares residentes en los Estados Unidos y España, de ahí que para la realización de ese proceso no cuenten con los recursos suficientes.

En esa línea argumentativa, los datos oficiales de la Oficina Nacional de Estadística (2012) revelan que en el Municipio de Jánico sólo operan 2 tipos de empresas, y que el salario promedio que pagan a sus empleados es de 1,600 pesos semanales, con una cantidad de empleados que no supera las 320 personas, de lo que se infiere que los pocos trabajadores que existen en el

lugar no tienen un ingreso suficiente que les permita llevar una vida digna para sí y sus familiares, y mucho menos para destinar una parte de ese corto ingreso para la realización de un proceso técnico y judicial relativamente alto como el saneamiento, pues al margen de que no conocen sus ventajas, parece que la situación jurídica de su registro no le ha causado muchos agravios o perjuicios por la cultura pueblerina de honrar los compromisos.

Por otro lado, **el objetivo específico número 3 consistió en que conllevaría para los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico la falta de un registro catastral para acreditar la titularidad de la propiedad de sus inmuebles.** Sobre este aspecto tan importante, el 65% de los encuestados manifestó que cuando intentan poner en garantía el inmueble para una transacción comercial los bancos y los prestamistas no le facilitan el dinero porque el inmueble “no tiene título”, es decir, porque aún no ha sido sometido al proceso de saneamiento inmobiliario.

Del dato señalado con anterioridad se puede apreciar la magnitud de la problemática que conllevó la inexistencia del saneamiento inmobiliario en el Municipio de Jánico durante el año 2012, sobre todo si se toman de referencia las informaciones publicadas en el portal web de la Oficina Nacional de Estadísticas (2012) que dan cuenta que en el Municipio de Jánico la población apta para realizar algún tipo de actividad laboral ronda las 16,650, pero que de este universo sólo unas 6,831 (41.02%) personas tienen un trabajo fijo. De estos datos se infiere, que en el Municipio de Jánico sólo 6,831 personas están laborando, y que en promedio sólo reciben un salario semanal de 1,600 pesos.

Si se analiza esa información, conjuntamente con los datos de este estudio que revelan que el 92% de los habitantes del casco urbano del Municipio de Jánico es propietario de su inmueble, y los publicados por la Oficina Nacional de Estadística que indican que el 83.9% de esas personas tiene una vivienda propia, se puede concluir que la realización del proceso de saneamiento inmobiliario en el casco urbano del Municipio de Jánico representaría una

mejoría considerable en el ámbito socio económico de los munícipes, porque sus inmuebles tendría más atractivo jurídico y económico como garantías para la obtención de préstamos hipotecarios en las entidades de intermediación financiera, capital que a su vez podría dedicarse para dinamizar la economía local a través de la creación de fuentes de empleos directos e indirectos y centros de servicios para satisfacer algunas necesidades locales.

Siguiendo con este análisis, el 35% de los habitantes cuestionados consideró que por la falta de registro catastral sus propiedades no son muy atractivas para los inversionistas radicados fuera del casco urbano del Municipio de Jánico, aunque extraoficialmente informaron que es una costumbre del pueblo hacer transacciones comerciales mediante actos de venta formalizados ante el Juez de Paz del lugar, es decir, que para los munícipes el hecho de que el citado funcionario funja como un Notario Público en esas transacciones les da cierta formalidad y autenticidad al negocio jurídico realizado, aunque el inmueble carezca de un Certificado de Título.

Es preciso señalar que en la visita realizada al casco urbano del Municipio de Jánico se pudo comprobar la ausencia de las principales instituciones de la banca comercial. De hecho, en el lugar sólo se pudieron observar las oficinas del Banco de Reservas, Banco Agrícola y la Cooperativa de Servicios Múltiples San José, es decir, dos instituciones públicas y una de carácter privado y otra de carácter mutualista privado. En el caso del Banco de Reservas, sus servicios usualmente son utilizados para el pago de los salarios de los empleados públicos y para el pago de otras cuestiones relacionadas con la administración pública, así como para financiar la adquisición de bienes muebles para la agricultura y para la adquisición de vehículos y ajuares del hogar.

En el caso del Banco Agrícola, sus servicios comerciales están orientados al financiamiento de la agricultura y la ganadería mediante contratos de prenda sin desapoderamiento, ambas actividades comerciales que en conjunto y según

los datos publicados en la página web de la Oficina Nacional de Estadística (2012) representan el 14.1% de la actividad comercial del Municipio de Jánico.

En lo relativo a la Cooperativa de Servicios Múltiples San José se constató, aunque extraoficialmente, que en cierta medida realizan financiamiento para la remodelación y adquisición de viviendas en el casco urbano del municipio, lo que al parecer se fundamenta en la confianza que tienen en sus ahorrantes, ya que la situación jurídica de la mayoría de los inmuebles que sus propietarios otorgarían en garantía genera mucha incertidumbre jurídica, ya que no tienen un registro oficial que les permita identificar las cargas y gravámenes que pesa sobre el inmueble, ni la existencia real del derecho.

En otro tenor, **el objetivo específico número 4 se basó en Identificar cuántos poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico registraron catastralmente sus inmuebles durante el año 2012.** En tal sentido, de acuerdo a los datos ofrecidos por la Secretaria General del Tribunal de Tierras de Santiago, certifican que durante el año 2012 no se recibieron procesos de saneamiento inmobiliario del Municipio de Jánico, de esto se infiere que durante este lapsus de tiempo la Dirección de Mensuras Catastrales del Departamento Norte no aprobó ningún acto de levantamiento parcelario de inmuebles sin designación catastral oficial, información que permite concluir que durante el año 2012 ese órgano técnico no recibió solicitudes de mensuras para la realización del proceso de saneamiento inmobiliario y por tanto no autorizó ningún acto de mensura que tuviera por objeto un proceso de saneamiento en el Municipio de Jánico durante el año 2012.

Este dato confirma la interrogante que tenían las investigadoras antes del inicio de esta investigación, de que el Municipio de Jánico es la demarcación territorial de la Provincia de Santiago donde menos procesos de saneamiento se realizaron en el año 2012, situación jurídica que incide significativamente en el poca inversión económica que se realiza en proyectos urbanísticos para el desarrollo inmobiliario y social de la zona. Esto se debe a que los inversionistas

y desarrolladores de proyectos inmobiliarios para la construcción de edificios de oficinas, multifamiliares y viviendas turísticas necesitan una garantía de que el inmueble o la demarcación territorial en la cual está avalado por un documento auténtico y oficial expedido por el Estado Dominicano, y que éste a su vez asume la garantía de la existencia del derecho, su individualización y ubicación física, situación que sólo acontece cuando el inmueble ha sido sometido al proceso de saneamiento e ingresa al Sistema Torrens.

Con relación a esta problemática, el Periódico Hoy (2013) da cuenta de que dirigentes comunitarios de Jánico se quejan porque, aunque ese municipio tiene recursos naturales de gran valía y atractivos paisajes para la realización del ecoturismo, son muy tímidas las inversiones económicas que permitan el desarrollo de la economía y del turismo de montaña en el área. Sobre este particular y tomando como referencia los resultados citados con anterioridad, se entiende que el desinterés de los inversionistas y de los bancos comerciales y el sector privado en la inversión de recursos económicos para el desarrollo turístico de Jánico se debe, en gran medida, a la incertidumbre jurídica que representan los inmuebles sin un registro catastral, ya que es muy difícil comprar un inmueble sin tener una información auténtica, veraz y confiable que acredite la titularidad del derecho, su delimitación e individualización territorial en el área y en especial su existencia jurídica. Esta es una de las razones que incide para que el Municipio de Jánico presente un bajo desarrollo en el ámbito inmobiliario y en el ámbito turístico, no obstante tener iguales o mejores recursos naturales que otros municipios de gran pujanza económica como el caso de Jarabacoa y San José de Las Matas.

En otro tenor, **el objetivo específico número 5 consistió en Determinar los beneficios que recibirían los poseedores de terrenos del casco urbano del Municipio de Jánico si registraran catastralmente sus inmuebles,** constatándose que para el 100% de los habitantes encuestados en el referido lugar la falta realización del proceso de saneamiento inmobiliario, es decir, la ausencia de un registro catastral para sus terrenos ha tenido consecuencias

indeseadas. Por un lado, la pérdida de aprobación de préstamos hipotecarios (65%), y la constante disminución del interés comercial de sus inmuebles (35%) situación que pone de relieve la importancia que representa para la economía local la realización de de proceso de saneamiento inmobiliario, pues a través de él le otorgan “vida jurídica y carta de ciudadanía al inmueble”, cumpliendo con criterios técnicos observados por un agrimensor debidamente autorizado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, iniciando todo el procedimiento para la individualización y determinación exacta del lugar, del tamaño y de los límites del derecho de propiedad, cuestión que posteriormente será comprobada por el órgano jurisdiccional especialmente designado para ello.

Partiendo de lo indicado con anterioridad se concluye que la realización del proceso de saneamiento en el casco urbano del Municipio de Jánico podría ser la clave para el inicio de un futuro prometedor en el área del turismo ecológico, ecoturismo y turismo de montaña, para lo cual se hace necesaria la inversión de grandes capitales del sector privado para la adecuación de los recursos naturales que tiene este hermoso lugar. Desde esa perspectiva, la inversión en este tipo de proyectos turísticos sería un gran repunte económico para los lugareños ya que permitiría la creación de fuentes de empleos, y con ello la dinamización de la economía local, con el aumento del nivel socio económico de sus habitantes y además el aumento de la plusvalía de los inmuebles. Sin lugar a dudas, que el proceso de saneamiento en el casco urbano del Municipio de Jánico sería un gran avance para su desarrollo económico.

Finalmente, **con relación al objetivo general de la investigación que consintió en Determinar la situación jurídica de los poseedores de terrenos en el casco urbano del Municipio de Jánico durante el año 2012,** se pudo comprobar que en ese período de tiempo ninguna de las Salas del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago fue apoderada de un proceso de saneamiento inmobiliario del referido lugar, de lo que se infiere que éste no tuvo ninguna incidencia o aplicación práctica. En adición al análisis

expuesto en líneas anteriores, hay que indicar que sólo un 7% de los habitantes del casco urbano del Municipio de Jánico indicó que sus inmuebles están saneados; así como que el 78% expresó que desconoce este proceso, todo lo cual permite concluir que en el referido lugar se desconocen las ventajas jurídicas y económicas que brinda el proceso de saneamiento inmobiliario, y que sus inmuebles carecen de las garantías estatales que permitan asegurar la inversión realizada.

La situación descrita es una de las causas que incide en el bajo desarrollo del Municipio de Jánico, pues como se analizó precedentemente es muy difícil que una institución de intermediación financiera o una persona física decidan invertir recursos económicos en el turismo de montaña del Municipio de Jánico sin previamente comprobar la situación jurídica del inmueble sobre el cual harán las inversiones. Esto tiene gran incidencia en la depreciación de los inmuebles del citado lugar, pues para garantizar la inversión hay que realizar el proceso de saneamiento para obtener un Certificado de Título que acredite la existencia real y jurídica del inmueble y la garantía del Estado en ese sentido. En definitiva se hace necesario conocer esta problemática para trazar las políticas públicas que permitan que el Municipio de Jánico pueda aprovechar en su justa medida los valiosos recursos naturales que posee para su desarrollo económico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, A. (1986). *Estudio de la Ley de Registro de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: Tiempo.
- Bonillas Atilas, J. (1974). *Legislación de Tierras Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana: Librería Dominicana.
- Bosch, J. (1970). *Composición Social Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana: Alfa & Omega.
- Capitant, H. (1930). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires, República de Argentina: Depalma.
- Ciprián, R. (2010). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Volúmenes I y II. Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.
- Ciprián, R. (2007). *Derechos Sucesorales ante el Tribunal de Tierras*. Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.
- Ciprián, R. (2003). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.
- Ciprián, R. (2001). *El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: Centenario.
- Collado, M. (1993). *Apuntes sobre la Historia de las Fiestas Patronales del Municipio de Jánico*, Santo Domingo, República Dominicana. Pave
- Díaz, Wellington. (3 de enero de 2013). En Jánico esperan desarrollo turismo dinamice economía. En: *Hoy Digital*. Recuperado de la base de datos: <http://www.hoy.com.do/provincias/2013/1/3/461021/print>
- Fernández, F. (2007). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Santo Domingo, República Dominicana: Búho.
- García, B. y Taveras, M. (2009). *Enfoque Jurídico del Proceso de Saneamiento*. Tesis Inédita de Licenciatura en Derecho. Universidad Tecnológica de Santiago. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Guerrero, F. (2009). *Cátedras Inéditas de las Acciones Posesorias*. Universidad Abierta para Adultos. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Gómez, W. (2003). *Derecho Inmobiliario Registral*. Santo Domingo, República Dominicana: Claridad.

- Josserand, L. (1960). *Derecho Civil. Tomo I, Vol. III*. Buenos Aires, República de Argentina: Europa- América.
- Luperón Vásquez, J. (2001). *Compendio de Jurisprudencia de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: Corripio.
- Mazzeaud, H. (1976). *Derecho Civil*. Buenos Aires, República de Argentina: Europa América.
- Medrado Vásquez, M. W. (1988). *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras*. Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.
- Mirabal, L. L. (2009). *Cátedras Inéditas del Proceso de Saneamiento*. Instituto Inmobiliario del Cibao. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Monción, S. E. y Mirabal, L. L. (2006). *Efectos de la Realización de dos Planos en el Proceso de Saneamiento*. Tesis de Maestría Inédita. Universidad Abierta para Adultos. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Monción, S. E. y Mirabal, L. L. (2007). *Ley 108 -05 de Registro Inmobiliaria con Comentarios*. Santiago de los Caballeros, República Dominicana: Amigos del Hogar.
- Monción, S. E. (2010). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santiago de los Caballeros, República Dominicana: Omnimedia.
- Morel, A. (1981). *Jánico en la Historia. Monografía*. Santiago de los Caballeros, República Dominicana: Mecanografía.
- Municipio de Jánico (s.f.). Recuperado el 20 de marzo de 2013, de la base de datos: *Quisqueyavirtual.com*
- Pérez Tavarez, J. (2010). *Los Medios de Prueba en el Saneamiento en la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago en el Período 2007-2009*. Tesis de Maestría Inédita. Universidad Abierta para Adultos. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Préstol Castillo, F. (1956). *Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo*. Santo Domingo, República Dominicana: Caribe.
- Raposo, A. (2010). *Factores que Inciden en la Escasez de Registro Catastral en el Municipio de Altamira durante el año 2010*. Tesis de Maestría Inédita. Universidad Abierta para Adultos. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

- Ravelo de la Fuente, J. E. (1989). *Manual de Procedimiento y Reglamentaciones Catastrales*. Primera Edición. Santo Domingo, República Dominicana: Talleres Gráficos de la UASD,
- Ravelo de la Fuente Julio E. (1995). *Jurisprudencia del Tribunal de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: Centenario.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (1999). *Código Civil Dominicano*. Santo Domingo: Publicaciones Del Congreso Nacional.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2000). *Ley No.1542 de Registro de Tierras del 11 de octubre de 1947. Gaceta Oficial No. 6707 y sus modificaciones*. Santo Domingo, República Dominicana: Corripio.
- República Dominicana. Congreso Nacional. (2005). *Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario*, Santo Domingo, República Dominicana: Dalís.
- Rodríguez, B. (2002). *Jánico, Recuerdos y Olvidos*. Santo Domingo, República Dominicana. Amigos del Hogar.
- Ruiz Tejada, M. R. (1952). *Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. Santo Domingo, República Dominicana: Caribe.
- Santana Polanco, V. (2008). *Derecho Procesal ante la Jurisdicción Inmobiliaria*. Tomo I, Santo Domingo. República Dominicana: Corripio.
- Santana Polanco, V. (2002). *Derecho Procesal en Materia de Tierras*. Tomo I, Santo Domingo. República Dominicana: Centenario.
- Santana Polanco, Víctor (2000). *Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras*. Santo Domingo. República Dominicana: Cocolo.

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