

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

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



**INCIDENCIA DE LA POSESIÓN DE TERRENOS MENSURADOS  
EN VIRTUD DE LA LEY 108-05 EN EL MUNICIPIO CABECERA DE  
LUPERÓN, PROVINCIA DE PUERTO PLATA, EN EL PERÍODO  
2007-2008**

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

**POR:**

HÉCTOR PÉREZ

RUBÉN MUÑOZ

Santiago de los Caballeros  
República Dominicana  
Diciembre, 2008

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTOS</b>	<b>II</b>
<b>LISTA DE TABLAS</b>	<b>III</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b>	<b>IV</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
<b>1.1 Antecedentes del problema</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Planteamiento del problema</b>	<b>10</b>
1.2.1 Formulación	11
1.2.2 Sub preguntas	11
<b>1.3 Importancia y justificación</b>	<b>12</b>
<b>1.4 Delimitación de la investigación</b>	<b>13</b>
<b>1.5 Objetivos generales y específicos</b>	<b>13</b>
<b>1.6 Limitaciones</b>	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>MARCO TEÓRICO</b>	
<b>2.1 Aspectos Generales del Contexto de estudio</b>	<b>16</b>
2.1.1 Municipio Luperón	18
<b>2.2 Aspectos Específicos de los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original</b>	<b>18</b>
2.2.1 Estructura Organizacional	19
<b>2.3 Posesión de Terrenos mensurados</b>	<b>19</b>
2.3.1 La Posesión	20
2.3.2 Origen y Evolución de los terrenos Mensurados	26
2.3.3 Modos de adquirir la propiedad	30
2.3.4 Adquisición y conservación de la Posesión	33
2.3.5 Protección de la Posesión	34
<b>2.4 Causas para que los poseedores no definan su situación</b>	<b>38</b>
2.4.1 La mensura	38
2.4.2 Inicio de la mensura	41
2.4.3 Solicitud de autorización	43
2.4.4 El procedimiento judicial de la mensura	44
<b>2.5 Efectos de la posesión de terrenos mensurados</b>	<b>48</b>
2.5.1 Base como Prescripción	50

2.5.2 Pauta para la división del terreno en parcelas	51
2.5.3 Para el Juez en la audiencia	53
<b>2.6 Los actores Judiciales</b>	56
2.6.1 Rol Abogado del Estado	56
2.6.2 Los Jueces de Jurisdicción Inmobiliaria	60
<b>2.7 Dificultades que se presenta en la Posesión de terrenos mensurados</b>	61
2.7.1 La Prueba	61
2.7.2 Los conflictos de posesión	63
2.7.3 Los vicios de la Posesión	63
2.7.4 El Derecho de atribución	63
2.7.5 Las Reclamaciones	66
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>METODOLOGÍA</b>	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación, enfoque y método	69
3.2 Técnica e Instrumento a usar en la Recolección de los datos	70
3.3 Universo y Muestra	70
3.4 Procedimiento para recolectar y analizar datos	71
3.5 Validez y confiabilidad	72
3.6 Operacionalización de las Variables	72
<b>CAPÍTULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN EE INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS</b>	
<b>CAPÍTULOIV</b>	
<b>DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
<b>CONCLUSIONES</b>	143
<b>RECOMENDACIONES</b>	151
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	153
<b>APÉNDICE</b>	155

## LISTA DE TABLAS DE LOS ABOGADOS

Tabla: 1 Edad	70
Tabla: 2 Sexo	71
Tabla: 3 Tiempo ejerciendo	72
Tabla: 4 Casos que ha tenido de terrenos mensurados	73
Tabla: 5 Cantidad de casos	74
Tabla:6 Ha gestionado	75
Tabla: 7 Veces que ha gestionado	76
Tabla: 8 Solicitud de autorización	77
Tabla: 9 Forma como la ha realizado	78
Tabla: 10 Gestión de tramite en el tribunal	79
Tabla: 11 Cantidad gestionada	80
Tabla: 12 Razón por la que no han legalizado	81
Tabla: 13 El desempleo	82
Tabla: 14 Situación por dejadez	83
Tabla: 15 Falta de titulación	84

Tabla: 16 Caso de mensura	85
Tabla: 17 Cantidad de casos	86
Tabla: 18 Falta de desarrollo por no sanear	87
Tabla: 19 Falta de titulación de los terrenos	88
Tabla: 20 Problemas que suelen presentársele a los clientes que son poseedores	89
Tabla: 21 Otros poseedores	90
Tabla: 22 Conoce de otros poseedores	91

## LISTA DE TABLAS DE LOS POSEEDORES

Tabla: 1 Edad	92
Tabla: 2 Sexo	92
Tabla: 3 Tiempo poseyendo	93
Tabla: 4 Cantidad de terrenos	94
Tabla: 5 Forma como lo adquirió	95
Tabla: 6 Inicio de trámite	96
Tabla: 7 Cantidad de veces	97
Tabla: 8 Posee documento	98
Tabla: 9 Documento adquirido	99
Tabla: 10 Razón de no legalizar	100
Tabla: 11 Mensura del terreno	101
Tabla: 12 Ayuda buscada	102
Tabla: 13 La falta de empleo	103
Tabla: 14 Otros poseedores	104

Tabla: 15 Estancamiento por falta de título	105
Tabla:16 Impedimento para acceder al crédito	106
Tabla: 17 Impedimento de desarrollo	107
Tabla: 18 Conflictos que se han generado	108
Tabla: 19 Problemas que ha presentado	109
Tabla:20 Necesidad del título	110
Tabla: 21 Registrado a su nombre	111

## LISTA DE GRÁFICOS DE LOS ABOGADOS

Gráfico: 1 Edad	70
Gráfico: 2 Sexo	71
Gráfico: 3 Tiempo en el ejercicio	72
Gráfico: 4 Terrenos mensurados y no saneados durante el período 2007-2008	73
Gráfico: 5 Casos obtenidos	74
Gráfico:6 Trámites en el tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria	75
Gráfico: 7 Veces que ha gestionado	76
Gráfico: 8 Autorizaciones de la Jurisdicción inmobiliaria	77
Gráfico: 9 Solicitud para el procedimiento técnico	78
Gráfico : 10 Gestión de trámites en el tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria para la legalización de los terrenos de los poseedores	79
Gráfico: 11 Cantidad gestionada	80
Gráfico: 12 Razones por las que no han legalizado sus terrenos	81
Gráfico: 13 Falta de empleo de los munícipes impide la legalización de los terrenos	82
Gráfico: 14 Situación que se presenta por dejadez o indiferencia por los interesados	83



Gráfico: 15 Falta de titulación de terrenos impide a los clientes el acceso al crédito frenando el desarrollo	84
Gráfico: 16 Casos de mensura durante el período 2007-2008	85
Gráfico: 17 Cantidad de casos	86
Gráfico: 18 No sanear estanca el desarrollo de este municipio	87
Gráfico : 19 Falta de titulación de los terrenos impide a los poseedores el acceso al crédito frenando el desarrollo	88
Gráfico: 20 Problemas que suelen presentarse a los clientes que son poseedores de terrenos	89
Gráfico: 21 Circunstancias de clientes donde aparecen otros reclamantes del mismo terreno	90
Gráfico:22 Casos donde se ha presentado que otro poseedor que reclama el terreno	91

Gráficos de los poseedores	
Gráfico: 1 Tiempo de posesión de los terrenos	93
Gráfico:2 Cantidad de terrenos que posee	94
Gráfico:3 Forma de adquisición terrenos	95
Gráfico: 4 Inicio de trámite en el tribunal de jurisdicción inmobiliaria	96
Gráfico:5 Cantidad de veces	97
Gráfico:6 Documento de soporte para el saneamiento	98
Gráfico: 7 Documento que posee	99
Gráfico:8 Terrenos no legalizados	100
Gráfico:9 Terreno medido	101
Gráfico:10 Informaciones adquiridas en institución del estado respecto al proceso medida	102
Gráfico: 11 Desempleo impide a municipios legalizar sus terrenos	103
Gráfico:12 Circunstancias donde aparecen otros poseedores	104
Gráfico:13 Estancamiento por no poseer título	105

Gráfico:14	106
Falta de titulación de los terrenos impide el acceso al crédito, frenando el desarrollo	
Gráfico: 15	107
Saneamiento del terreno impide el desarrollo del municipio	
Gráfico:16	108
Conflictos generados por los poseedores de estos terrenos	
Gráfico:17	109
Problemas presentados en el período 2007-2008	
Gráfico:18	110
Documentos obtenidos por estos terrenos	
Gráfico:19	111
Terrenos registrados a su nombre	

## COMPENDIO

El tema de investigación es la Incidencia de la Posesión de Terrenos Mensurados en Virtud de la Ley 108-05 en el Municipio Cabecera de Luperón, provincia de Puerto Plata, en el período 2007-2008. En la misma se trabajaron los antecedentes o investigaciones que se han hecho sobre este tópico.

En cuanto al marco contextual Puerto Plata es la ciudad más grande e importante de la costa norte de La República Dominicana. La ciudad cabecera del municipio de Luperón tendría su nacimiento a partir del mismo año de la fundación del municipio, luego de establecerse los que llegaron a esta zona a trabajar en el corte y comercio de árboles madereros, medicinales y de otros usos.

La comercialización de árboles madereros tales como: la Caoba, yaya, guayacán y otros, eran mercadeados con negociantes de Puerto Plata, Santiago y Santo Domingo. Usaban una vía marítima para la transportación de los mismos. En fecha 9 de septiembre del 1907 el Poder Ejecutivo emite un decreto mediante el cual San Antonio de Blanco es elevado a Común, equivalente a lo que hoy es el municipio de Luperón.

El Municipio de Luperón limita al Norte con el Océano Atlántico, en cuyo litoral se encuentra la Bahía de Gracia y el Cabo Isabela; al Sur, con las comunidades pertenecientes a los municipios de Imbert y Juananico; al Este, con el Distrito Municipal de Maimón; y al Oeste con el Municipio de Villa Isabela. A los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original está compuestos por un Juez denominado de Jurisdicción Original. Lo anterior no limita el número de Jueces de Jurisdicción Original que habrá en todo el territorio nacional. Así lo establece la Ley de Registro de Tierras, habrá tantos jueces de Jurisdicción Original como fuere necesario y lo permita la Ley de Gastos Público.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario define la 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 posesión es un hecho que se caracteriza en principio, por la ocupación, la aprehensión material de la cosa. Los terrenos se encuentran poseídos según establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, cuando se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo. La mensura es evidente que no exterioriza la posesión de modo permanente como sucede con los cultivos y las cercas.

La sentencia de la Suprema Corte de Justicia se ha pronunciado para que un terreno se considere poseído basta que haya sido medido por su agrimensor público y siempre que esa mensura conste en acto y plano. La preferencia de la posesión física sobre la teórica, la sostiene el Tribunal en caso de que dos reclamantes pretendan la posesión de un terreno, el uno por haberlo hecho medir por un agrimensor público que consten en el acta de mensura y plano y el otro por poseerlo físicamente.

Para poder prescribir es necesario: una posesión continua, pacífica e ininterrumpida y a título de propietario, también es necesario el goce y disfrute del inmueble por el tiempo que determina la ley que son 20 años. La Ley 108-05 de Registro inmobiliario ofrece a la posesión una serie de protecciones las cuales descansan en un reconocimiento de la forma estudiada anteriormente.

Aunque sea una posesión de buena o de mala fe; aunque la apreciación es soberana para los jueces de fondo su convicción debe ser fundamentada, tanto en hecho como en derecho. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado en el Código Civil, según la posesión de que se trate.

Uno de los elementos más significativos e importantes en el desarrollo del derecho de propiedad fue el reconocimiento que, desde un principio, hicieron los Reyes de España de la influencia de la posesión en la adquisición de la tierra y admitiendo la consolidación del dominio por una posesión de cuatro años y 10 años.

De acuerdo a Bonilla, Juan. (1974, p. 129) la prescripción es uno de los diversos modos de adquirir. En el saneamiento de la propiedad rural está el mayor número de reclamaciones por prescripción, sobre todo por prescripción adquisitiva. Para poder prescribir es necesario 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.

Respecto al modo de adquirir la propiedad los hermanos Mazzeaud (1976, pp 191-192) señalan que: con frecuencia se presentan conflictos en las reclamaciones, ya que más de una persona alega tener la posesión del terreno que se está saneando, y hay que determinar cuál de las posesiones es la más caracterizada, es decir, cual de la posesión es más válida frente a la otra. La adquisición se realiza por la voluntad unilateral en el testamento: sin duda, el legatario debe aceptar el legado con que se favorece.

Pero el legatario adquiere la propiedad del bien legado por el efecto del testamento; es la voluntad del testador, y no la aceptación del legatario, la que efectúa la transmisión de la propiedad. En caso de dos reclamantes que pretendan la posesión de un terreno, el uno solo 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 cultivado en él mejoras permanentes o no, por tenerlo cercado el primero tiene la posesión teórica.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario ofrece a la posesión una serie de protecciones las cuales descansan en un reconocimiento en la forma estudiada. La adquisición, la conservación y la pérdida de la posesión, como hechos materiales, exteriorizan el derecho de propiedad; y tiene en cuenta tales hechos para derivar de ellos las consecuencias legales correspondientes.

La protección no distingue entre propietarios y poseedores, los abarca a ambos. Procede, por lo tanto, por la exteriorización del derecho de propiedad, por su visibilidad; y es a esa visibilidad, que constituye la posesión, a la que ofrece la ley la protección de la mensura catastral de cada parcela, de cada posesión.

El titular de un Certificado de Título tiene derecho a requerir al Abogado del Estado, en cualquier momento, la protección de su derecho, por el valor que tiene ese Certificado. La ley no dejó en desamparo absoluto al accionista que, aunque no tuviera el tiempo necesario para prescribir, tenía al suspenderse la Ley 1911, una posesión pacífica y de buena fe.

Tienen derecho a solicitar la mensura catastral, todas aquellas personas que pretendan ser titulares de derechos, y deseen aprovecharse de las ventajas ofrecidas en el sistema de la Ley de Registro de Tierras. Si el contrato se cancela por falta del agrimensor, la orden de prioridad queda subsistente y el propietario puede contratar con otro agrimensor.

Si la mensura tiene errores estos no se deben a la incapacidad del agrimensor, porque pueden advertirse con facilidad cuando se realiza la revisión del trabajo de campo y por consiguiente se les puede corregir sin consecuencia alguna. El Tribunal Superior de Tierras es el competente para sancionar al agrimensor que haya cometido la falta en ocasión de la realización de una mensura catastral.

La solicitud lleva implícita la petición de que a Dirección General de Mensuras y Catastro apodere al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente. Cuando una cuestión está sometida o en estado de ser fallada por ante los tribunales ordinarios y éstos dejen de ser competentes para conocer de ella, por efecto del comienzo de una mensura catastral, el tribunal al cual se haya sometido la cuestión de debe declinarla, acompañado del expediente relativo a causa, por ante la jurisdicción competente, para que lo falle junto con los demás asuntos en relación con la misma, o separadamente según proceda.

El tribunal apoderado debe poner en conocimiento a la Comisión Inmobiliaria del inicio del proceso judicial del saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia, para que éste emita su opinión. Si vencido el plazo de apelación nadie recurre la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original, ésta adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, excepto en el caso de que se intente el recurso extraordinario de revisión por causa de fraude dentro del plazo establecido en la presente ley.

El proceso de saneamiento inmobiliario se torna litigioso desde el momento en que la operación técnica de mensura, el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real accesorio, susceptible de registro relativo al inmueble objeto de saneamiento, se encuentra en discusión entre dos o más personas; en consecuencia, en su tramitación, se hace necesario el ministerio de abogado.

La posesión actual que se tiene de la tierra en el momento de la mensura catastral, queda comprobada respecto a sus caracteres visibles por la operación técnica de la mensura, por lo que constituye, pues, en principio, la base para la individualización del suelo. Dentro de un período no mayor de treinta días contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la oficina del Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar las operaciones de registro.



El objeto de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus modificaciones, está encaminado al registro de los derechos reales sobre los inmuebles, bien se trate del derecho real por excelencia que es la propiedad, o de los derechos reales accesorios que pueden afectar el o los inmuebles registrados, tales como privilegios, hipotecas, servidumbres, anticresis, ente otros.

La falta de comparecencia o falta de opinión del Abogado del Estado se considera como la *falta* de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento. Corresponde al Abogado del Estado el sometimiento penal a los autores de las infracciones castigadas por la Ley No. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, modificada por la Ley No. 5 1-07 del 23 de abril del 2007, a los fines de que sean aplicadas las sanciones correspondientes y presentará informe y conclusiones en todas las causas penales de que conozca por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en virtud de los artículos 113 y 114 de la citada ley.

Los jueces de los tribunales superiores de tierras y los de los tribunales de jurisdicción original deben reunir las condiciones requeridas por la ley, cumplir con los deberes y gozar de los derechos establecidos por la Constitución de la República Dominicana, la ley de Organización Judicial, la ley de Carrera Judicial, la presente ley y sus reglamentos. Desde el punto de vista legal la prueba se refiere a los elementos de convicción tendentes a establecer la verdad de una alegación y los medios empleados para evidenciar y justificar la legitimidad del derecho argüido.

Una persona reclama un terreno por haberlo hecho medir, según acta de mensura y plano, hace más de 30 años, otro lo reclama, porque se lo compró a uno a quien se creyó dueño, y porque en virtud de su compra, lo poseyó cultivando y cercándolo. Para que un terreno se considere poseído basta que

haya sido medido por un agrimensor público, siempre que esa mensura conste en el acta y plano.

La adquisición, la conservación y la pérdida de la posesión, como hechos materiales, exteriorizan o no el derecho de propiedad; y el legislador tiene en cuenta tales hechos para derivar de las consecuencias legales correspondientes.

Se adquiere y se conserva, puede dar lugar a la prescripción. Se abandona o se pierde la posesión; puede dar lugar a que sea anonadada por una de las otras formas de poseer establecidas por la ley. Cuando se comienza un proceso de saneamiento catastral, se inicia una demanda de carácter petitorio frente a todo el mundo. Sin embargo, es precedente hacer notar que el saneamiento es un proceso, a veces muy dilatado, y que exponerse a esperar la sentencia que dicte el juez equivaldría a dejar sin protección la posesión durante algún tiempo.

El Tribunal de Tierras tiene facultad para dictar órdenes necesarias para evitar que en un terreno bajo mensura catastral se realicen trabajos que creen ventajas indebidas. Para determinar si la acción es posesoria debe ponderarse el temor del acto introductorio de la instancia, la intención expresa o presumible de las partes, y el dispositivo.

En el proceso de saneamiento inmobiliario por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria no se requiere el ministerio de abogado, salvo que el mismo técnica y jurídicamente se torne litigioso, es decir, cuando un terreno sea reclamado por más de una persona física o moral. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate. La posesión es un hecho que en principio se caracteriza por la ocupación o la aprehensión material de la cosa.

El diseño de esta investigación es no experimental, de corte transversal, bajo un enfoque cuantitativo, ya que la misma carece de experimento de laboratorio y se realiza a través de la explicación de los conceptos; es de corte transversal, ya que se ofrecen los resultados encontrados, sin necesidad de que estos sean sometidos a pruebas más profundas que la de explicar los resultados a través de los datos que se recojan en el trabajo de campo.

La investigación es de campo, documental y descriptiva, bajo un enfoque cuantitativo. La investigación se realizó bajo un enfoque cuantitativo, porque a través de la misma se pretende explicar las causas del problema objeto de estudio prestando poca atención a los resultados poco concretos que se presentaron, debido a que la variable se estudiará estableciendo las propiedades esenciales del contexto, realizando una sola medición de las mismas.

El método fue el deductivo, ya que éste permitió trabajar con aspectos generales de la temática planteada para obtener conclusiones específicas de los hallazgos que se obtuvieron del tema investigado. La técnica utilizada será la encuesta a los abogados y poseedores y la entrevista a los jueces y agrimensores, que será la forma en que los investigadores utilizaron para aplicar el cuestionario que es el instrumento realizado para estos fines.

El instrumento consiste en un cuestionario para los abogados y una entrevista de preguntas no estructuradas para el juez, sobre la incidencia de los terrenos mensurados en virtud de la Ley 108-05 en el municipio cabecera de Luperón, provincia Puerto Plata, durante el período 2007- 2008.

En la presente investigación el universo fue seleccionado mediante un levantamiento de los casos de interés para dar respuesta a la problemática. De ese levantamiento surge la siguiente muestra: 18 abogados, 25 poseedores y 3

agrimensores en el Municipio Cabecera de Luperón. De esos abogados, por información durante el levantamiento, sólo ejercen en ese municipio 10 profesionales en materia de tierra y de esos agrimensores solo 3 están establecidos en el mismo, por lo que resulta una muestra de: 10 abogados, 25 poseedores, 3 agrimensores y 1 juez.

La recopilación de los datos se hizo a través del trabajo de campo, mediante informaciones aportadas por los encuestados, a través del cuestionario aplicado a los abogados, poseedores y la entrevista a los jueces. El Proceso de la información para el análisis consistirá tomar las informaciones de los datos y llevarlos a las tablas y gráficos con sus respectivos comentarios y la interpretación de los mismos. La confiabilidad y validez del instrumento consistirá en elaborar los instrumentos para presentarlos a la asesora para revisarlos y que ella le haga las correcciones de lugar. Una vez aprobado el mismo se procederá a su aplicación. Del cuestionario aplicado a los abogados se obtuvo como resultado:

Los datos evidencia que el 50% de los abogados tienen de 5-10 años ejerciendo; el 40%, de 10-15 y el 10%, más de 20 años. Esto indica que muy pocos abogados tienen más de 20 años.

Según los datos el 80% de los abogados dice que ha tenido casos de terrenos mensurados y no saneados durante el período 2007-2008 y el 20% dice que no lo ha tenido. De los abogados que han tenido casos de terrenos mensurados y no saneados el 70% dice que ha tenido más de un caso. De los abogados encuestados el 80% dice que ha gestionado algún trámite en el tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria.

El 70% de los que han gestionado casos en la jurisdicción inmobiliaria lo ha hecho más de una vez. El 80% de los abogados encuestado dice que ha solicitado algún tipo de autorización en la Jurisdicción inmobiliaria. Los datos

indican que el 60% de los abogados ha gestionado algún trámite en el tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria para legalizar los terrenos de algunos de los poseedores. El 60% de los abogados ha gestionado más de un trámite en el tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria para legalizar los terrenos de algunos de los poseedores.

El 40% de los abogados considera que los poseedores del municipio de Luperón no han legalizado sus terrenos por falta de recursos económicos; el 40%, por desconocimiento del procedimiento. El 40% de los abogados dice estar de acuerdo que la falta de empleo por parte de los munícipes les impide legalizar los terrenos. Según el 50% de los abogados esa situación se presenta parcialmente por dejadez o indiferencia de parte de los interesados; para el 30%, totalmente.

El 50% de los abogados considera que la falta de titulación de los terrenos le ha impedido parcialmente a su cliente el acceso al crédito y frenado el desarrollo del municipio Cabecera de Luperón.

El 80% de los abogados expresó que ha tenido caso de mensura durante el período 2007-2008. De los que han tenido caso de mensura durante el período 2007-2008, el 40%, ha tenido de uno a cinco casos.

El 50% de los abogados cree que el no sanear su terreno le ha impedido totalmente el desarrollo de este municipio y el 50% dijo que eso le ha impedido parcialmente. El 50% de los abogados dice estar de acuerdo con que la falta de titulación de los terrenos le ha impedido a los poseedores el acceso al crédito y frenado el desarrollo y el 50%, muy de acuerdo

De los problemas que suelen presentar los clientes que son poseedores de ese terreno, para el 40% de los abogados es de reclamo de otros poseedores; para el 40%.

Según el 40% de los abogados muchas veces se ha visto en las circunstancias de clientes que aparecen otros poseedores de ese terreno; para el 40%, pocas veces. Según el 100% de los abogados en esos casos que ha conocido se le ha presentado que otro poseedor reclame el terreno. En cuanto a los resultados de los poseedores se comprobó: En cuanto al género predomina en los poseedores los del sexo masculino con un 76% y el 24%, el femenino.

En relación al tiempo que tiene los poseedores con estos terrenos es notoria la diversidad de respuestas siendo los predominantes las que tienen 20 años, no obstante los de menor de 5 años tienen un importante lugar y de 15 años son significativos de ahí es que se puede colegir lo de la diversidad del tiempo en posesión de los terrenos en el Municipio Cabecera de Luperón.

En cuanto a la cantidad de terrenos que poseen los munícipes o poseedores la cantidad prevaleciente fue de menor de diez tareas y luego la de más de veinte tareas y de diez a veinte en menor cantidad. La mayoría de los poseedores adquirió estos terrenos por compra en mucho menor cantidad respondieron que por cultivos, por sesión una menor cantidad por herencia un porcentaje menor importante al igual que en la opción de otra forma.

Sin lugar a dudas que por compra fue el número más elevado. La mayoría de los poseedores han iniciado el gran trámite en el tribunal de jurisdicción inmobiliaria de sus terrenos y una menor cantidad no lo ha hecho.

En referencia a la pregunta de la cantidad de que han gestionado casos en el Tribunal de jurisdicción de inmobiliaria de terrenos mensurados y no saneados la mayoría es decir el 70% indico que lo ha hecho más de una vez, el 10% dijo que una vez y el 20% contesto que ningún caso. Implica que efectivamente los abogados en ejercicio en el Municipio Cabecera de Luperón tienen muchos casos de terrenos mensurados no saneados.

Todos los encuestados expresaron que posee algún documento que le sirva de soporte para el saneamiento. La respuesta fue total en cuanto a que si poseen o no un documento que le sirva de soporte con el fin de solicitar el saneamiento.

La gran mayoría señala que tienen un acta notarial como documento base de sus terrenos, una menor cantidad que tienen un papel de alcalde y unos pocos tienen un documento con mensura y pequeñísima cantidad contesto que tienen otro tipo de documento.

En cuanto a la razón del porque no han legalizado sus terrenos la gran mayoría contesto que es por falta de recursos económicos, en menor proporción que por dejadez o negligencia y en menor escala que es por inconvenientes en el proceso. La mayor cantidad tiene los terrenos mensurados a su nombre y otra cantidad menor pero importante no lo tiene mensurado a su nombre.

Cuando a los poseedores se abandona en relación, si han buscado información en alguna institución del estado respecto al proceso de mensura, frente a las opciones planteadas la mayoría de los poseedores respondieron que pocas veces lo han hecho en relación a las otras dos opciones de pocas veces y no ha buscado su respuesta fue en proporciones similares.

La mayor cantidad de poseedores contestó frente a cuestionantes de que si cree que la falta de empleo les impide de legalizar sus terrenos la mayoría está de acuerdo en que es parcialmente, en una mínima cantidad está en desacuerdo.

La mayoría de los poseedores dicen que nunca se han visto en la circunstancia de que aparezcan otros poseedores en sus terrenos, en porcentajes iguales contestaron frente a las opciones de pocas veces y muchas veces. En lo referente a sí se siente estancado por no tener título de propiedad la mayoría contesto que totalmente mientras que a veces y nunca su respuesta fue menor y en igual proporción.

En su mayoría los poseedores consideran que muchas veces ellos entienden que la falta de titulación de los terrenos le ha impedido el acceso al crédito y que ha frenado el desarrollo de una agricultura productiva, otras en menor cantidad y en mucho menor cantidad se refieren que pocas veces y que nunca. Los poseedores en su mayoría respondieron que están muy de acuerdo en que el no sanear los terrenos le ha impedido el desarrollo del Municipio Cabecera de Luperón, mientras que en una cantidad menor están en desacuerdo y la cantidad menor si está de acuerdo.

La mayoría de los poseedores encuestados señalan que nunca se le ha generado conflictos al poseer sus terrenos, en una cantidad menor especifican que pocas veces y en la menor cantidad dice que muchas veces. En cuanto a cuales problemas se le han presentado en el periodo 2007-2008, mayor numero contesto que de lindero un número menor señala que reclamo de otros poseedores que por violencia fueron los menores.

Al 100% de los poseedores les gustaría obtener el documento de los terrenos. De los resultados que se obtuvieron de las sentencias en cuanto a la situación actual de la posesión de terrenos mensurados en virtud de la Ley 108-05 del municipio Cabecera de Luperón.

Según los análisis de los expedientes en el Tribunal de Jurisdicción de Puerto Plata en el periodo 2007-2008, se han obtenido los resultados siguientes:

Que hasta Junio del 2008 se ha conocido 7 expedientes de saneamiento, 4 de reclamos, y 2 de poseedores, sin embargo a la luz de la nueva Ley 108-05, en relación a la prontitud del procedimiento en relación a los plazos, ha motivado que entre junio y noviembre del 2008 se han convocado o se le han fijado audiencia por lo menos a 101 expedientes y 30 sentencias falladas.



## CONCLUSIONES

Después de finalizar la investigación, los resultados más sobresalientes conllevan a las conclusiones siguientes:

**Conclusiones objetivo 1:** Identificar la situación actual de la posesión de terrenos mensurados en virtud de la Ley 108-05 del municipio Cabecera de Luperón.

Se comprobó en lo relativo a la razón del porqué los poseedores no han legalizado sus terrenos, la gran mayoría señaló que no lo ha hecho por falta de recursos económicos; en menor proporción ha sido por dejadez o negligencia e inconvenientes en el proceso. En el mismo tenor, para los abogados la razón por la cual ellos consideran que los poseedores no han legalizado esos terrenos ha sido por falta de recursos económicos y por desconocimiento del procedimiento.

En lo que respecta a los modos de adquirir la propiedad, la mayoría de los poseedores adquirieron esos terrenos por compra; y en menor cantidad, por cultivos, por cesión y por herencia.

En cuanto al tipo de documento que los poseedores tienen en su poder para garantizar su posesión, la mayoría de ellos dice que dispone de acto notarial; siguiéndole a ello, los que tienen papel del alcalde y documento de mensura.

Es evidente que el acto notarial es el documento base de esos terrenos. Los poseedores tienen en su poder algún documento que le sirve de soporte para el saneamiento. De los documentos que poseen los encuestados, la mayoría tiene acto notarial; papel del alcalde y muy pocos documentos de mensura. Se aprecia que los poseedores al tan solo estar sustentados con documentos que no son definitivos, carecen de seguridad y garantía jurídica por la parte estatal.

No obstante estos documentos le sirven de base para lograr su título definitivo a través del proceso de saneamiento.

**OBJETIVO 2:** Identificar las causas que inciden para que los poseedores de terrenos mensurados y no saneados en el municipio cabecera de Luperón no hayan definido su situación jurídica. En ese sentido se concluye:

Un número significativo de abogados (40%) entiende que es por falta de empleo que los munícipes o poseedores no legalizan los terrenos o sea están de acuerdo que esta es una razón de peso, mientras un número menor está muy de acuerdo de que esa es la razón y un número igual está en desacuerdo o se entiende que son otras las razones o motivaciones.

En cuanto a que, si los poseedores han buscado información en alguna institución del Estado, respecto al proceso de mensura, la mayoría lo han hecho pocas veces. De igual modo, hay que destacar que en esta comunidad del Municipio Cabecera de Luperón, la falta de empleo les impide legalizar sus terrenos.

Según los abogados esa situación se presentan parcialmente por dejadez o indiferencia de parte de los interesados, toman en cuenta la consideración del 50%. Con relación a si es por dejadez a indiferencia que los munícipes o poseedores no han legalizado sus terrenos la mayoría entiende o responde que es parcialmente un grupo menor de los abogados entiende que totalmente y en menor proporción no presenta dejadez o indiferencia.

**OBJETIVO 3:** Identificar los efectos que trae consigo la posesión de terrenos mensurados en el municipio Cabecera de Luperón. Al respecto se concluye:

En lo relativo a que si han aparecido otros reclamante, la mayoría de los abogados encuestados afirmaron que muchas veces se ha visto en circunstancias de clientes donde aparecen otros poseedores reclamantes. En

este caso es evidente que a todos los abogados se le ha presentado que otro poseedor reclame el terreno.

En lo que respecta al efecto de la posesión de terrenos mensurados en el estancamiento del desarrollo del municipio, la mitad de los abogados consideran que es de manera parcial y la otra mitad de forma total, que por no sanear los poseedores sus terrenos, es lo que impide que el municipio Cabecera de Luperón logre su desarrollo, o sea que de una manera u otra esa situación ha limitado al progreso del Municipio Cabecera de Luperón.

De tal manera que existe un consenso entre los sujetos informantes de que efectivamente, este hecho ha afectado el crecimiento y desarrollo del Municipio Cabecera de Luperón.

**OBJETIVO 4:** Determinar el nivel de conocimiento que tienen los actores judiciales en lo referente a la posesión de los terrenos mensurados en el municipio Cabecera de Luperón.

En ese sentido, la mayoría de los abogados han tenido casos de terrenos mensurados y no saneados durante el 2007-2008 en el Municipio Cabecera de Luperón. Se aprecia por los datos arrojados que la mayoría de los abogados tienen conocimiento en el manejo de los casos de mensura y saneamiento.

Sin embargo, los poseedores no fueron cuestionados en esta parte de la investigación por no tener participación al respecto.

En ese mismo orden del conocimiento de los actores judiciales, la mayoría de los agrimensores, tiene más de cinco años en el ejercicio profesional, tomando en cuenta los resultados de la entrevista. Igualmente los abogados en su experiencia han tenido conocimiento de casos de mensura y por lo tanto, dominio y manejo de la ley 108-05 y sus reglamentos.

Cabe destacar que la Magistrada Jueza de la Jurisdicción Original de Puerto Plata, también mostró tener conocimiento al respecto, ya que ofreció datos relacionados con los diferentes aspectos tratados en esta investigación, por el tiempo que tiene desempeñando sus funciones y la gran cantidad de casos que ha evacuado. Esos datos fueron obtenidos mediante la entrevista que otorgara a los investigadores, cuando planteó aspectos relacionado con la situación actual de los terrenos mensurados de su jurisdicción.

**OBJETIVO NO. 5:** Identificar las dificultades que se presentan a los poseedores de terrenos mensurados del municipio Cabecera de Luperón.

En cuanto a las dificultades que se presentan a los poseedores de terrenos mensurados, se concluye que:

Una de las dificultades que los abogados consideran que presentan los poseedores es la falta de titulación de los terrenos, lo cual le ha impedido a sus clientes el acceso al crédito y frenado el desarrollo del Municipio Cabecera de Luperón.

De igual modo, los poseedores suelen enfrentar dificultades por la falta de título de propiedad, ya que por falta de los mismos se ven impedidos de realizar cualquier tipo de negociaciones. La gran mayoría señala que tienen un acta notarial Como documento base de sus terrenos, una menor cantidad que tienen un papel de alcalde y otros tienen un documento con mensura.

Por otra parte, los problemas que suelen presentar la mayoría de los clientes que son poseedores de esos terrenos, por lo regular son de lindero, de reclamo de otros poseedores y una menor cantidad, de violencia. Naturalmente que esos problemas son limitantes y presiona a los poseedores a agilizar e interesarse en la legalización de sus documentos.

Los agrimensores entienden, en cuanto a los problemáticos conflictos que suelen presentarse con los terrenos de los poseedores, los más frecuentes son de linderos o de reclamos de otros poseedores.

**Objetivo general:** Determinar la incidencia de la posesión de los terrenos mensurados en virtud de la Ley 108-05 en el Municipio Cabecera de Luperón, provincia Puerto Plata, durante el período 2007- 2008. Este objetivo se logró a través de cada uno de los objetivos específicos. De ahí que:

La forma de cómo los poseedores adquirieron estos terrenos mayormente fue por compra, varios por cultivos y por cesión, la razón por la cual no han legalizado sus terrenos ha sido por el factor económico.

Las principales causas que inciden para que los poseedores no hallan definido su situación son: El factor económico, que es fundamental en el nuevo proceso de mensura, saneamiento y registro. De igual manera la dejadez o indiferencia, la falta de información y la falta de empleo.

Con relación a los efectos que trae consigo la posesión de terrenos mensurados una razón de mucho peso es que los poseedores no pueden acceder a fuentes e instituciones crediticias sobre todo, que le ha limitado y frenado en el desarrollo del Municipio Cabecera de Luperón

Los conflictos que se presentan por poseer estos terrenos y no disponer de títulos, los que más se le presentan son de linderos y reclamo de otros poseedores. La gran mayoría de los poseedores no tienen los terrenos registrados a su nombre; lo cual genera mucha inseguridad jurídica y obviamente les crea tantos inconvenientes, ya sea para ventas o gestiones de negocios.

En relación al nivel de conocimiento que tienen los diferentes actores judiciales en lo referente a la posesión de los terrenos mensurados y no saneados, tanto los abogados como la Jueza y los agrimensores que ejercen en la jurisdicción inmobiliaria de acuerdo a los datos obtenidos reflejan conocimiento suficiente al respecto.

En cuanto a las dificultades que le se presentan a los poseedores de terrenos mensurados del Municipio Cabecera de Luperón, provincia Puerto Plata, fueron las que al sólo disponer de acto notarial y certificación del alcalde, les dificulta sus operaciones comerciales; la mayoría de los poseedores refieren que desean obtener sus documentos, porque de esa manera podrían recibir las ofertas cuando quieran vender sus terrenos. De igual forma, por no disponer de los documentos adecuados le genera gran cantidad de conflictos.

Según lo que expresan los agrimensores, el elevado costo de los trabajos de saneamiento en el municipio cabecera de Luperón con la ley 108-05 ha sido una de las mayores dificultades que se le han presentado a los poseedores del Municipio Cabecera de Luperón, ya que estos disponen a penas de limitados recursos para iniciar el proceso de saneamiento. Eso se refleja en los datos del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) que coloca el desempleo en un 15.6% como medio nacional, pero a nivel de zona de este municipio la situación es más acentuada por lo del empleo informal.

La situación actual de la posesión de los terrenos mensurados en el municipio Cabecera de Luperón, provincia Puerto Plata se pudo apreciar que los poseedores tienen mayormente un tiempo entre 5 y 10 años, otra cantidad menor entre diez y más de veinte años; lo que quiere decir, que aunque no tienen un documento definitivo califican para una prescripción corta y larga o usucapión.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (2001) **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, Editora Punto Mágico. 2ª. Edición.
- Bonillas, J. (1974) **.Legislación de Tierras Dominicana**. Santo Domingo, 2ª. Edición. Librería Dominicana.
- Cabanella, G. (1979) **Diccionario Jurídico Elemental**, Buenos Aires, Argentina. Editora Heliasta.
- Capitant, H. (1970). **Vocabulario Jurídico**", Buenos Aires, Argentina. Ediciones Desalma.
- Ciprian, R. (2003) **Tratado de Derecho Inmobiliario**, Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.
- Ciprián, R. (2001) **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras**, Santo Domingo, Editora Centenario.
- Código Civil Dominicano, (1999) Editora Corripio, S. A., Santo Domingo, República Dominicana.
- Diccionario Enciclopédico Uno Color. (2002) Editorial Océano, Barcelona, España.
- Diccionario Jurídico Espasa Siglo XXI**, 1998 ediciones Espasa Calpe, S.A. Madrid, España.
- Gómez, W. (2003) **Derecho Inmobiliario Registral**". Santo Domingo, República Dominicana, Editora Claridad.
- Guzmán, J. (2003). **"El Registrador de Títulos en Perspectiva"**. Santo Domingo, Editora Centenario, S.A.
- Hernández, G. (2007) **Registro Inmobiliario**. República Dominicana, Editorial Hermanos Capellán
- Hernández, F. (2002) **Metodología en Investigación de Ciencias Sociales**. República Dominicana, Editorial Búho
- Hernández Sampieri y otros (1998) **Metodología de la investigación**. Editorial Mc Graw Hill, México

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

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

;Mazeaud, H, (1976). "**Derecho Civil**". Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires.

Medrado, M. (1988). "**Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras**". Santo Domingo. Editora Centenario, S.A.

Medrano, M (1998). "**Formularios sobre el Saneamiento Inmobiliario en Santo Domingo**". 2da. Ed. Editora ARTEGRAF, Santo Domingo, R.D.

Mirabal, L. (2003) **El Saneamiento Catastral** (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE\_UAPA, Santiago, República Dominicana..

Monción, S. 2003 .**Las Acciones Posesorias** (Folleto Diplomado de Legislación de Tierras, INCAPRE\_UAPA), Santiago, República Dominicana.

Prestol, F.1956 **Jurisprudencia de Tierras en la Era de Trujillo**. Editora del Caribe, C. por A. Ciudad Trujillo.

Ravelo, J. (1989). "Manual de Procedimiento y Reglamentaciones Catastrales", Santo Domingo. Talleres Gráficos de la UASD.

Ravelo, J. (1995) **Jurisprudencia del Tribunal de Tierras**, Santo Domingo. Editora Centenario

República Dominicana Ley Reglamento General de Mensuras Catastrales

República Dominicana (2007) Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, de la República Dominicana, modificada por la ley No. 51-07)

República Dominicana Ley 147-00 de Reforma Tributaria

Ruiz, M. (1952) **Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana**. Santo Domingo. Editora del Caribe, C. Por A. )

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

Santana, V. (2007) Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Editorial Corripio, Santo Domingo, R.D.



Santana, V. (2002) **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**. Ed. Cocolo, Editorial Búho, República Dominicana.

Suprema Corte de Justicia (2007) **Reglamento General de Mensuras Catastrales**, (Modificado por la Resolución No. 1738-2007 de la Suprema Corte de Justicia)

Suprema Corte de Justicia, (22 noviembre 2002).Boletín Judicial No. 1080

Vega, W. (1981) **Historia del Derecho Colonial Dominicano**, Santo Domingo. Editora Taller.

## **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)