

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**INCIDENCIAS DEL SANEAMIENTO INMOBILIARIO POR ANTE
EL TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DEL
DISTRITO JUDICIAL DE HERMANAS MIRABAL, PERÍODO
ENERO 2007 – ENERO 2009**

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

POR

**RAMÓN EMILIO YNOA PEÑA
VIDAL A. TORIBIO**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA DOMINICANA**

Abril, 2010

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	II
LISTA DE TABLAS	III
LISTA DE GRÁFICOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema, Formulación del Problema y Sub-Problemas	6
1.3 Justificación	9
1.4 Objetivos Generales y Específicos	12
1.5 Limitaciones	13
1.6 Limitaciones	14
CAPÍTULO II: LA PROPIEDAD INMOBILIARIA	
2.1 Aspectos generales de la Provincia Hermanas Mirabal	17
2.2 Aspectos específicos del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Hermanas Mirabal	19
2.3 La Propiedad Inmobiliaria	20
2.3.1 Historia de la Propiedad Inmobiliaria en República Dominicana	20
2.3.2 La Propiedad Inmobiliaria en la Sociedad Taína	21
2.3.2.1 Concepciones Jurídicas Españolas de la Época	22
2.3.3 Las Capitulaciones de Santa Fe	22
2.3.4 Los Repartimientos de Tierras e Indios hechos por Cristóbal Colón	24
2.3.5 El Papa Cede las Tierras Descubiertas a la Corona Española	25
2.3.6 Las Encomiendas y las Cédulas Reales	26
2.3.7 El Repartimiento de Alburquerque del 1514	28
2.3.8 El Amparo Real	28
2.3.9 Los Ejidos	29
2.3.10 Las Regalías	30
2.3.11 Las propiedades de los Municipios	30
2.3.12 Las Propiedades de la Comunidad Indígena	31
2.3.13 La Propiedad Realenga	31
2.3.14 La Propiedad Eclesiástica	32
2.3.15 La Propiedad Particular	32
2.4 Períodos de la Propiedad Inmobiliaria Dominicana	32
2.4.1 Primer Período: La Bula Inter Caetera del 3 de Mayo de 1493	32

2.4.2 Segundo Período: La Ley de Amparo Real del 20 de Noviembre del 157833	33
2.4.3 Tercer Período: La Independencia Nacional del 27 de febrero del 1844	34
2.4.4 Cuarto Período: Ley Sobre División de Terrenos Comuneros, del 21 de Abril del 1911	35
2.4.5 Quinto Período: Orden Ejecutiva 511 del 1 de julio del 1920	35
2.4.6 Sexto Período: Ley Sobre Registro de Tierras número 1542, Del 7 de noviembre del 1947	36
2.4.7 Séptimo Período	36
2.4.8 Octavo Período	37
2.5 Sistemas de Transmisión de la Propiedad Inmobiliaria	38
2.5.1 El Sistema Informal	38
2.5.2 El Sistema Judicial	39
2.5.3 Sistema Ministerial	39
2.5.4 Sistema Torrens	40
2.5.4.1 Antecedentes del Sistema Torrens	41
2.5.4.2 Sistema Torrens adoptado en la República Dominicana	42
2.5.4.3 Características del Sistema Torrens Dominicano	43
2.5.4.3.1 Principio de Publicidad	43
2.5.4.3.2 Principio de Legalidad	44
2.5.4.3.3 Principio de Autenticidad	44
2.5.4.3.4 Principio de Especialidad	44
2.6 Sobre el Derecho de Propiedad	45
2.6.1 Generalidades del Derecho de Propiedad	45
2.6.2 Características del derecho de propiedad	46
2.6.3 Formas de adquirir y transmitir el Derecho de Propiedad	46
2.6.3.1 La Sucesión	49
2.6.3.1.1 Requisitos necesarios para suceder	50
2.6.3.1.2 Los diversos órdenes sucesorales	50
2.6.3.1.3 La representación	52
2.6.3.1.4 Derechos Sucesorales de los Descendientes	53
2.6.3.1.5 Derechos Sucesorales de los Ascendientes	53
2.6.3.1.6 Derecho Sucesoral de los colaterales	53
2.6.3.1.7 Derechos del cónyuge superviviente y del Estado	53
2.6.3.1.8 Las sucesiones vacantes	54
2.6.3.2 De las Donaciones entre vivos y de los Testamentos	54
2.6.3.2.1 Características de las Liberalidades	54
2.6.3.2.1.1. Cómo disponer a título gratuito	54
2.6.3.2.1.2 De las Donaciones entre vivos	55
2.6.3.2.1.3 Caracteres de la donación entre vivos	55
2.6.3.3 Sobre el Testamento	56
2.6.3.3.1 Características de los Testamentos	56

2.6.4 Los contratos u obligaciones	57
2.6.4.1 Efectos producidos por las obligaciones	57
2.6.4.2 Condiciones de validez para las convenciones	58
2.6.4.2.1 Sobre el Consentimiento	59
2.6.4.2.2 Sobre la capacidad de los contratantes	59
2.6.4.2.3 El objeto y materia de los contratos	59
2.6.4.2.4 Sobre la causa	60
2.6.4.3 La venta y su naturaleza	60
2.6.4.4 Sobre la permuta o cambio	61
2.6.4.5 Sobre el acto traslativo	61
2.6.4.6 De la incorporación o accesión	61
2.6.4.7 Sobre la prescripción	62
2.7 Sobre la Posesión	64
2.7.1 Generalidades sobre la Posesión	64
2.7.2 Elementos que constituyen la posesión	66
2.7.3 Efectos jurídicos producidos por la posesión	68
2.7.4 Vicios que afectan la posesión	68
2.7.5 Existencia de la buena fe	69
2.7.6 De las acciones posesorias	70
2.7.6.1 Sobre la necesidad de protección de la posesión	72
2.7.7 De la prescripción adquisitiva o usucapión	73
2.7.7.1 Condiciones para la prescripción adquisitiva o usucapión	73
2.7.7.2 La existencia del justo título	74
2.7.7.3 Plazo que necesita la usucapión o prescripción adquisitiva	74
2.8 Sobre el Saneamiento Inmobiliario	75
2.8.1 Definición y etapas	75
2.8.2 Quién puede perseguir el Saneamiento?	76
2.8.3 Sobre la posesión	77
2.8.4 Pruebas de la posesión	77
2.8.5 Etapas del Saneamiento	78
2.8.5.1 La mensura	78
2.8.5.1.1 Inicio y solicitud de la mensura	79
2.8.5.1.2 Plazo para pronunciarse acerca de los trabajos de mensuras	79
2.8.5.1.3 Vigencia, Motivación para la Negativa de Autorización y Apoderamiento del Tribunal.	79
2.8.5.2 Competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria	80
2.8.5.3 Conflicto con los tribunales ordinarios	80
2.8.6 El procedimiento judicial	80
2.8.6.1 Plazos	81
2.8.6.2 Competencia para otros litigios	82
2.8.6.3 La sentencia de adjudicación	82
2.8.6.4 Sentencia con carácter de autoridad de cosa juzgada	82
2.8.7 Envío de la sentencia al Registro de Títulos	83
2.8.7.1 Definición de Registro	83

2.8.8 Efectos Jurídicos de los inmuebles no saneados	84
2.8.8.1 Causas y consecuencias de terrenos no saneados	85
2.8.8.2 Desventajas de tener un inmueble no registrado	86
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO.	
3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	89
3.2 Técnica e instrumento a usar en la recolección de datos	91
3.3 Población y Muestra	91
3.4 Procedimiento para la Recolección de Datos	93
3.5 Procedimiento del Análisis de los Datos	93
3.6 Validez y Confiabilidad	94
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Presentación	96
4.2 Resultados sobre el cuestionario aplicado a los abogados	97
4.3 Resultados sobre el cuestionario aplicado a los poseedores de inmuebles	115
4.4 Resultados de la entrevista aplicada al Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Hermanas Mirabal	131
CAPITULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
5.1 Discusión general de los resultados por variables	134
CONCLUSIONES	148
RECOMENDACIONES	154
APÉNDICES	156
• OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	157
• GLOSARIO DE TÉRMINOS	160
• INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	163
• CERTIFICACIONES	170
BIBLIOGRAFÍA	175

LISTA DE TABLAS

Tabla No.1: Sexo de los/as abogados/as encuestados	97
Tabla No.2: Años de ejercicio profesional de los/as abogados/as encuestados	98
Tabla No.3: Nivel académico de los/as abogados/as encuestados	99
Tabla No.4: Participación en transacciones inmobiliarias con inmuebles no saneados	100
Tabla No.5: Forma de proceder si el inmueble bajo transacción no está saneado	101
Tabla No.6: Ventajas del sometimiento del proceso de saneamiento	102
Tabla No.7: Ventajas o beneficios para los poseedores al someter el saneamiento	103
Tabla No.8: Facilidad de transferencia o negociaciones con inmuebles saneados	104
Tabla No.9: Existencia o no de desventajas por no someter saneamiento a tiempo	105
Tabla No.10: Desventajas para los poseedores de inmuebles no saneados	106
Tabla No.11: Posibilidad de inconvenientes en el proceso de saneamiento	107
Tabla No.12: Inconvenientes que pueden presentarse en el proceso de saneamiento	108

Tabla No.13: Si se considera el saneamiento como proceso largo y tedioso	110
Tabla No.14: Falta del inicio del saneamiento por ser proceso muy largo	111
Tabla No.15: Tiempo promedio del saneamiento en el tribunal de Hermanas Mirabal	112
Tabla No.16: Medidas tomadas por el tribunal en cuanto al proceso de saneamiento	113
Tabla No.17: Forma de considerar incidencia del saneamiento en el tribunal, 2007-2009	114
Tabla No.18: Sexo de los poseedores de inmuebles bajo saneamiento Encuestados	115
Tabla No.19: Según la antigüedad en la posesión inmobiliaria	116
Tabla No.20: Año de Inicio del Saneamiento de su inmueble	117
Tabla No.21: Ventajas al someter el procedimiento de saneamiento	118
Tabla No.22: Beneficios al someter el saneamiento	119
Tabla No.23: Facilidades al realizar negociaciones	120
Tabla No.24: Desventajas al no someter procedimiento de saneamiento a tiempo	121
Tabla No.25: Desventajas al no sanear los inmuebles	122
Tabla No.26: Venta o hipoteca de inmueble sin sanear	123

Tabla No.27: Restricción al vender o hipotecar inmueble sin sanear	124
Tabla No.28: Seguridad jurídica del inmueble al no estar saneado	125
Tabla No.29: Inconvenientes al someter el saneamiento	126
Tabla No.30: Tipos de inconvenientes al someter el saneamiento	127
Tabla No.31: El saneamiento como un proceso largo y tedioso	128
Tabla No.32: Tiempo promedio del procedimiento de saneamiento	129
Tabla No. 33: Medidas tomadas por el Tribunal de Tierras	130

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No.1: Sexo de los/as abogados/as encuestados	97
Gráfico No.2: Años de ejercicio profesional de los/as abogados/as encuestados	98
Gráfico No.3: Nivel académico de los/as abogados/as encuestados	99
Gráfico No.4: Participación en transacciones inmobiliarias con inmuebles no saneados	100
Gráfico No.5: Forma de proceder si el inmueble bajo transacción no está saneado	101
Gráfico No.6: Ventajas del sometimiento del proceso de saneamiento	102
Gráfico No.7: Ventajas o beneficios para los poseedores al someter el saneamiento	103
Gráfico No.8: Facilidad de transferencia o negociaciones con inmuebles saneados	104
Gráfico No.9: Existencia o no de desventajas por no someter saneamiento a tiempo	105
Gráfico No.10: Desventajas para los poseedores de inmuebles no saneados	106
Gráfico No.11: Posibilidad de inconvenientes en el proceso de saneamiento	107
Gráfico No.12: Inconvenientes que pueden presentarse en el proceso de saneamiento	109
Gráfico No.13: Si se considera el saneamiento como proceso largo	

y tedioso	110
Gráfico No.14: Falta del inicio del saneamiento por ser proceso muy largo	111
Gráfico No.15: Tiempo promedio del saneamiento en el tribunal de Hermanas Mirabal	112
Gráfico No.16: Medidas tomadas por el tribunal en cuanto al proceso de saneamiento	113
Gráfico No.17: Forma de considerar incidencia del saneamiento en el tribunal, 2007-2009	114
Gráfico No.18: Sexo de los poseedores de inmuebles bajo saneamiento Encuestados	115
Gráfico No.19: Según la antigüedad en la posesión Inmobiliaria	116
Gráfico No.20: Año de Inicio del Saneamiento de su inmueble	117
Gráfico No.21: Ventajas al someter el procedimiento de saneamiento	118
Gráfico No.22: Beneficios al someter el saneamiento	119
Gráfico No.23: Facilidades al realizar negociaciones	120
Gráfico No.24: Desventajas al no someter procedimiento de saneamiento a tiempo	121
Gráfico No.25: Desventajas al no sanear los inmuebles	122
Gráfico No.26: Venta o hipoteca de inmueble sin sanear	123
Gráfico No.27: Restricción al vender o hipotecar inmueble sin sanear	124

Gráfico No.28: Seguridad jurídica del inmueble al no estar saneado	125
Gráfico No.29: Inconvenientes al someter el saneamiento	126
Gráfico No.30: Tipos de inconvenientes al someter el saneamiento	127
Gráfico No.31: El saneamiento como un proceso largo y tedioso	128
Gráfico No.32: Tiempo promedio del procedimiento de saneamiento	129
Gráfico No.33: Medidas tomadas por el Tribunal de Tierras	130

COMPENDIO

Esta es una investigación que versa sobre el tema: “Incidencias del Saneamiento Inmobiliario por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, período Enero 2007 - Enero 2009”.

Para enfocar la problemática de la investigación, es oportuno contemplar las previsiones o disposiciones de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del año 2005, puesta en ejecución desde el 4 de abril del año 2007, incluyendo sus normativas complementarias.

En ese orden, se puede aducir, luego de analizar la realidad del Tribunal de Tierras de la provincia Hermanas Mirabal, al ser la institución por ante la cual se llevó a cabo la investigación, que la dificultad en el indicado estudio se basa en que es notorio que los casos suscitados sobre saneamientos inmobiliarios son reducidos con relación a la importancia que revisten, debido a las dificultades que se presentan.

Dentro de esas dificultades se pueden citar: los altos valores de los impuestos y costos de procedimientos, falta de formación educativa y de conocimientos en tal aspecto, temor de ser estafado o ser víctima de abuso de confianza por algún profesional del derecho o personas particulares algunas que se dedican a diligenciar o servir de intermediarios en el procedimiento indicado, la falta de información por parte de los organismos gubernamentales entendidos en la materia, entre otras.

De la situación antes expuesta, se desprende que el número de saneamientos que se han realizado en la provincia Hermanas Mirabal por ante el tribunal de referencia, son muy reducidos en comparación con la cantidad de inmuebles existentes en dicha provincia.

Es por las razones expuestas anteriormente, que se ha planteado el siguiente problema:

¿Cuál es la incidencia del saneamiento inmobiliario por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, durante el período Enero 2007 - Enero 2009?

El estudio de este tema resulta de suma importancia y al mismo tiempo justificable. Es por esto que realizar esta investigación reviste gran importancia y justificación, toda vez que serán múltiples las ventajas que obtendrá la referida provincia al disponer de los resultados de esta investigación contenida en fuente o material bibliográfico, lo cual servirá para disponer de informaciones que responderán a diversas inquietudes humanas.

Esta situación encuentra sustentación teórica al analizar y ponderar los casos presentados por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, estableciéndose las debilidades, fortalezas y aplicación práctica de la Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos de aplicación, todo lo cual viene a llenar un gran vacío dejado por la anterior Ley 1542 de Registro de Tierras, analizándose además en forma detallada el contenido de la Ley 108-05, así como también sus normativas que le sirven de complemento para su aplicación.

El objetivo general consiste en analizar las incidencias del saneamiento inmobiliario por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período Enero 2007 - Enero 2009.

Para lograr dicho objetivo general, se han planteado los siguientes objetivos específicos:

- 1) Determinar la cantidad de procedimientos de saneamientos inmobiliarios que han sido sometidos por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período Enero 2007 - Enero 2009.

- 2) Verificar las ventajas que trae para los poseedores, el hecho de someter el procedimiento de saneamiento inmobiliario por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal durante el período Enero 2007 - Enero 2009, así como las desventajas al no iniciar el saneamiento a tiempo.
- 3) Identificar las dificultades presentadas en el proceso de saneamiento inmobiliario en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período Enero 2007 - Enero 2009.
- 4) Determinar el tiempo promedio que tarda el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, para finalizar el proceso de saneamiento inmobiliario.
- 5) Verificar las medidas tomadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período Enero 2007 - Enero 2009 en lo referente al procedimiento de saneamiento inmobiliario.

En relación a las personas, la investigación se basa en las respuestas dadas por el Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia Hermanas Mirabal, por los abogados/as que tienen sus oficinas dentro del ámbito de la referida provincia, así como por las personas poseedoras de bienes inmuebles que hayan iniciado el proceso de saneamiento en el período Enero 2007 - Enero 2009.

En cuanto al espacio, la investigación está delimitada a la provincia Hermanas Mirabal, siendo ésta donde se encuentra establecido el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, así como también porque es la demarcación geográfica donde están ubicados los inmuebles en estudio.

Sobre el tiempo del estudio, el mismo contempla los casos de saneamiento de bienes inmuebles sometidos ante el referido tribunal, durante el período Enero 2007 - Enero 2009.

El tribunal bajo estudio pertenece a la provincia Hermanas Mirabal, conocida anteriormente como provincia Salcedo, como una de las provincias centrales de la

región Cibao, cuyo nombre honra a las Hermanas Mirabal, nativas de dicha localidad.

La referida provincia fue creada el 3 de marzo del año 1952, con el nombre de Salcedo, pero entrando en vigencia el 16 de agosto del mismo año. Su nombre fue cambiado al actual provincia Hermanas Mirabal, en noviembre del año 2007 en honor a las figuras heroicas, como lo es el caso de las hermanas: Patria, Minerva y María Teresa Mirabal.

Estas tres mujeres oriundas de Ojo de Agua, Salcedo, tuvieron la valentía de luchar por la libertad política del país, oponiéndose firmemente contra una de las tiranías más férreas que ha tenido Latinoamérica, la del dictador Rafael Leónidas Trujillo; actitud por las que fueron perseguidas, encarceladas varias veces y brutalmente asesinadas el 25 de noviembre del año 1960. En honor a estas valientes hermanas, cada 25 de noviembre se conmemora el “Día Internacional de la no Violencia contra la mujer”.

En el desarrollo del marco teórico del estudio, se empieza tratando la historia de la propiedad inmobiliaria en República Dominicana. Pues, de acuerdo con Ciprián, R. (2003, p. 128), para entender los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el período colonial, primero hay que comprender qué existía en la isla antes de que el período colonial comenzara.

En ese orden, se habla de la Propiedad Inmobiliaria en la Sociedad Taína; las Concepciones Jurídicas Españolas de la época; las Capitulaciones de Santa Fe; los Repartimientos de Tierras e Indios hechos por Cristóbal Colón; el Papa cede las tierras descubiertas a la Corona Española; la Encomienda y las Reales Cédulas; el Repartimiento de Alburquerque del año 1514; el Amparo Real; los Ejidos; las

Regalías; las Propiedades de los Municipios; las Propiedades de la Comunidad Indígena; la Propiedad Realenga; la Propiedad Eclesiástica y la Propiedad Particular.

Observando lo expresado por Ruiz Tejada (1952, p. 41), Ciprián, R. (2003, p. 156) y Gómez, W. (2007, p. 39), son ocho los períodos en los que se puede dividir la historia de la propiedad inmobiliaria dominicana, a saber:

- a) Primer Período: La Bula Inter Caétera del 3 de Mayo del año 1493.
- b) Segundo Período: La Ley de Amparo Real del 20 de Noviembre del año 1578.
- c) Tercer Período: La Independencia Nacional del 27 de febrero del año 1844.
- d) Cuarto Período: Ley Sobre División de Terrenos Comuneros, del 21 de Abril del año 1911.
- e) Quinto Período: Orden Ejecutiva No. 511 del 1 de julio del año 1920.
- f) Sexto Período: Ley Sobre Registro de Tierras número 1542, del 7 de noviembre del año 1947.
- g) Séptimo período, formado por las modificaciones constitucionales del año 1994.
- h) Octavo período, el cual comprende la puesta en vigencia de la ley número 108-05 en abril del año 2007.
- i) Dentro de los Sistemas de transmisión de la propiedad inmobiliaria, esta investigación aborda sustanciosamente los diferentes sistemas por los que ha pasado: el Sistema Informal; el Sistema Judicial; Sistema Ministerial y el Sistema Torrens.

El último de estos Sistemas establece el régimen de la tenencia de las tierras de manera científica y organizada, creado por Robert Torrens, y aplicado por primera vez en Australia del Sur, a partir del 2 de julio del año 1859. La esencia de este Sistema consiste en que el Estado a través de las funciones de un Registrador, inviste a la persona con un derecho irrevocable de propiedad sobre la tierra o de algún interés en ella.

Ciprián, R. (2003, p. 240) dice que: “La característica esencial del Sistema Torrens está en que cumple a cabalidad con los principios de publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad”.

Con la puesta en vigencia de la Ley 108-05 se modifica de manera fundamental la estructura organizacional de la jurisdicción inmobiliaria y la interdependencia de las

entidades que la componen, compuesta por cuatro órganos en los que se distribuyen las competencias de funciones técnicas, judiciales, registrales y ministerio público.

Al hablar de la propiedad inmobiliaria, se debe señalar que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes; por lo que la propiedad es considerada como el derecho real por excelencia o más bien, que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas.

En ese sentido, el artículo 544 del Código Civil Dominicano define la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos”.

El derecho de propiedad como derecho fundamental se reconoce en la Constitución Dominicana en el artículo 8, numeral 13, el cual establece que: “Nadie puede ser privado de ella, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por sentencia de un tribunal competente, cuya indemnización podrá no ser previa; no pudiendo imponerse la pena de confiscación general de bienes por razones de orden político”.

En adición a este precepto constitucional, la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 1 reza: “La presente ley se denominará Ley de Registro Inmobiliario, y tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles del registro en

relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana, y garantiza la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria”.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, define el Saneamiento de la siguiente manera: “Es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez”, estableciendo el párrafo 1 de dicha disposición

legal, que: “Pueden iniciar este proceso, el Estado Dominicano, toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un terreno no registrado”.

Hay que destacar, que una vez el derecho de propiedad resulta debidamente depurado por el Tribunal de Tierras correspondiente, se ordena al Registro de Títulos competente a fin de que emita el Certificado de Título que corresponda al área territorial cuya adjudicación ha sido ordenada mediante sentencia, estableciendo el artículo 91 de la referida Ley 108-05, que: “El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo”.

En cuanto al diseño metodológico del estudio, el mismo es cuantitativo no experimental, en vista de que no implica experimento de fenómenos y la realidad no será manipulada por métodos artificiales, sino que se analizarán los casos del mismo modo como se presentan. Cuando se indica que el enfoque será cuantitativo, se refiere a que se hará un conteo de todos los procesos de saneamiento inmobiliario de los que ha sido apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal en el período Enero 2007 - Enero 2009.

La investigación desarrollada es bibliográfica, documental y de campo. El método utilizado es el deductivo-analítico, en vista de que se parte de una situación general

en todo el país hasta llegar al caso particular de la provincia Hermanas Mirabal, y luego se hizo un análisis de la incidencia del saneamiento inmobiliario por ante el Tribunal de Tierras durante el período de tiempo indicado anteriormente.

La población está comprendida por el total de los poseedores de bienes inmuebles que han sometido el proceso de saneamiento inmobiliario por ante la referida jurisdicción inmobiliaria en el espacio de tiempo ya señalado, cuyo número asciende a 22, conforme certificación expedida por la Secretaría del tribunal por ante el cual se ha hecho la investigación.

Además se incluye como población al Juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, así como también a los abogados debidamente inscritos en el Colegio de Abogados de la República Dominicana dentro de la seccional Hermanas Mirabal, equivalentes a 200, de los cuales la cantidad de 132 fueron escogidos mediante una muestra probabilística conforme a un muestreo aleatorio simple o al azar, usando la fórmula establecida por Münh y Ángeles, citados por Fernández, F. (2002, pp. 152-153), utilizando como base, una certificación expedida por el gremio correspondiente de los indicados profesionales.

Dentro de las conclusiones fundamentales según los objetivos, se puede indicar, que durante el indicado período, el referido tribunal fue apoderado para conocer de veintidós (22) expedientes relativos al proceso de saneamiento, de los cuales, hasta el día 28 de enero del 2009, sólo han sido fallados un total de catorce (14).

Del resultado obtenido con motivo del referido objetivo se deriva, que indudablemente durante el indicado período ha sido sumamente ínfimo el número de procesos de saneamientos de los cuales fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, si se toma en cuenta que la actual Ley 108-05 de Registro Inmobiliario contribuye a desburocratizar ciertas tramitaciones o más bien a eliminar algunas trabas o inconveniencias que en años anteriores convertían dicho proceso en una situación compleja.

Se concluye señalando que mientras los poseedores se interesen en someter el procedimiento de saneamiento a la mayor brevedad de tiempo posible, mayores serán las ventajas que pueden percibir, y en cambio, al no someter dicho proceso en el menor tiempo posible, tal situación les provoca mayores desventajas.

La investigación revela que en el indicado tribunal se han presentado un gran número de inconvenientes y dificultades durante el proceso de saneamiento, tales como: expedientes incompletos, falta de pago de impuestos, falta de documentación que avale los derechos reclamados, mala instrumentación del expediente, impuestos elevados, falta de conocimiento y experiencia, así como también la falta de asesoría profesional.

Lo anteriormente expuesto es una fiel demostración de que las dificultades que han sido identificadas y que por tanto se presentan en el curso del proceso, inciden negativamente en el ámbito de la celeridad procesal llevada a cabo por ante la jurisdicción inmobiliaria, impidiendo así la solución definitiva a la reclamación llevada a cabo por ante el tribunal; por lo que se concluye en el sentido, de que las dificultades detectadas como resultado de la investigación, son causas o motivos suficientes que contribuyen, ya sea a detener el curso del proceso, o a darle una solución al caso de manera contraria a los intereses del reclamante.

Con relación al tiempo promedio que tarda el Tribunal para finalizar el proceso de saneamiento inmobiliario, el Juez que preside dicho tribunal expresó que el indicado proceso dura más o menos tres (3) meses, mientras que al ser encuestados los abogados de la provincia, el 54% de los mismos señaló que el tiempo promedio de duración del referido proceso por ante el tribunal de referencia es de 6 a 9 meses, contrario al 25% que señaló que el período es de 10 a 12 meses.

El Juez que preside dicho tribunal expresó que se toman algunas medidas, tales como: cumplir con los requisitos previos, reconocimiento de derechos a los reclamantes, ordenar la adjudicación del derecho de propiedad, así como rechazar la solicitud de saneamiento por improcedente e infundada.

Que en el aspecto indicado, al ser encuestados los abogados de la provincia Hermanas Mirabal, el 40% de los mismos indicó, que una de las medidas que se toma es la de reconocer derechos a los reclamantes, señalando el 35% que entre las medidas dispuestas es la de ordenar la adjudicación del derecho de propiedad, indicando el 22% que una de las medidas es la de exigir el cumplimiento de los requisitos previos.

Dando respuesta al objetivo general del estudio, se debe concluir diciendo que luego de haber sido analizados todos los resultados encontrados, se puede inferir de manera general, que realmente la Ley número 108-05 sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo del año 2005, puesta en ejecución a partir del 4 de abril del año 2007, además de sus normas y reglamentos complementarios, ha

venido a revolucionar el sistema de justicia en la aplicación del derecho inmobiliario, estableciendo la celeridad con que deben conocerse los diferentes procesos por ante la jurisdicción inmobiliaria, proporcionando las condiciones de evitar la prolongación innecesaria de los diferentes casos, incluyendo el de saneamiento, a fin de contar con una justicia más pronta posible.

Además, si bien es cierto que con motivo de la presente investigación durante el tiempo en que fue llevada a cabo, se ha podido comprobar una baja cantidad de procesos de saneamientos debido a algunos factores adversos, tales como: el aspecto económico por el alto costo de los valores de las operaciones técnicas de mensuras, además de los elevados impuestos con los cuales hay que cumplir, sin embargo, es una ley que en sentido general viene a garantizar un mayor acceso a la justicia inmobiliaria debido a la eliminación de una serie de pasos que convertían en tortuoso el procedimiento de saneamiento de inmuebles.

CONCLUSIONES

Tomando en consideración los resultados de la presente investigación y la discusión de los mismos, es pertinente plasmar las conclusiones al respecto, al tenor de los objetivos perseguidos.

Partiendo del objetivo número uno (1) mediante el cual se pretende **determinar la cantidad de procedimientos de saneamientos inmobiliarios que han sido sometidos por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período enero 2007 – enero 2009**, la investigación revela que durante el indicado período, el referido tribunal fue apoderado para conocer de veintidós (22) expedientes relativos al proceso de saneamiento, de los cuales, hasta el día 28 de enero del 2009, sólo han sido fallados un total de catorce (14).

Del resultado obtenido con motivo del referido objetivo se deriva, que indudablemente durante el indicado período ha sido sumamente ínfimo el número de procesos de saneamientos de los cuales fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, si se toma en cuenta que la actual Ley 108-05 de Registro Inmobiliario contribuye a desburocratizar ciertas tramitaciones o más bien a eliminar algunas trabas o inconveniencias que en años anteriores convertían dicho proceso en una situación compleja.

De acuerdo a lo expuesto por el Juez que preside dicho tribunal, se ha podido determinar, que las razones o motivos por los cuales ha habido una baja incidencia en el proceso de saneamiento por ante el tribunal indicado, se debe a la falta de conocimiento y experiencia de los poseedores de bienes inmuebles, así como por un problema de tipo económico relacionado a los elevados costos de los trabajos de agrimensura y el elevado pago de impuestos; razón por la cual se puede concluir en el sentido de que la causa del bajo número de procedimiento de saneamientos es debido en parte a la ignorancia, inexperiencia o desconocimiento de los poseedores y al factor económico derivado del alto costo de las operaciones técnicas de mensura, así como también por el alto valor de los impuestos.

En relación al objetivo número dos (2) consistente en **verificar las ventajas que trae para los poseedores, el hecho de someter el procedimiento de saneamiento inmobiliario por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal durante el período enero 2007 – enero 2009, así como las desventajas al no iniciar el saneamiento a tiempo,** se ha podido determinar lo siguiente:

Tal como lo ha especificado el Juez que preside el indicado tribunal, que ciertamente el saneamiento resulta ventajoso debido a que le garantiza a los poseedores inmobiliarios la adquisición de su correspondiente título de propiedad, y que entre las ventajas se pueden destacar: el reconocimiento de sus derechos, la seguridad jurídica, la finalización del estado de posesión, el aseguramiento de su patrimonio, la adquisición de plusvalía con relación al inmueble, facilidad para la transferencia de derechos, así como también gran facilidad para la realización de negociaciones, lo cual ha sido corroborado tanto por el 97% de los abogados, como por el 100% de los poseedores encuestados, quienes coinciden en señalar las ventajas antes expresadas.

Realmente existen desventajas por el hecho de no someter el procedimiento de saneamiento inmobiliario a tiempo, entre las cuales se pueden destacar: la inseguridad jurídica de la propiedad, dificultades para disponer del patrimonio, inconvenientes para todo tipo de negociaciones, mayor cantidad de impuestos y honorarios; perjuicios estos que fueron referidos por el Juez del Tribunal de Tierras, así como por el 94% de los abogados y el 100% de los poseedores, los cuales comparten este criterio de las desventajas que existen por no someter el referido proceso de saneamiento.

En ese sentido, se concluye señalando que mientras los poseedores se interesen en someter el procedimiento de saneamiento a la mayor brevedad de tiempo posible, mayores serán las ventajas que pueden percibir, y en cambio, al no someter dicho proceso en el menor tiempo posible, tal situación les provoca mayores desventajas.

Tomando en consideración el objetivo número tres (3) consistente en **identificar las dificultades presentadas en el proceso de saneamiento inmobiliario en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período enero 2007 – enero 2009**, la investigación revela que según el Magistrado entrevistado, en el indicado tribunal se han presentado un gran número de inconvenientes y dificultades durante el proceso de saneamiento, tales como: expedientes incompletos, falta de pago de impuestos, falta de documentación que avale los derechos reclamados, mala instrumentación del expediente, impuestos elevados, falta de conocimiento y experiencia, así como también la falta de asesoría profesional.

Por otro lado, las aseveraciones del Juez concuerdan con el 100% de los abogados, aunque un 85% dijo que a veces surgen los inconvenientes y el 15% dijo que siempre; no obstante, señalaron las mismas dificultades que fueron indicadas por el Juez. Todo esto se confirma con el 68% de los poseedores, quienes aseguraron que al momento de someter el procedimiento encontraron algunos inconvenientes, aunque para el 32% no fue así.

Lo anteriormente expuesto es una fiel demostración de que las dificultades que han sido identificadas y que por tanto se presentan en el curso del proceso, inciden negativamente en el ámbito de la celeridad procesal llevada a cabo por ante la jurisdicción inmobiliaria, impidiendo así la solución definitiva a la reclamación llevada a cabo por ante el tribunal; por lo que se concluye en el sentido, de que las dificultades detectadas como resultado de la investigación, son causas o motivos suficientes que contribuyen, ya sea a detener el curso del proceso, o a darle una solución al caso de manera contraria a los intereses del reclamante.

Con relación al objetivo número cuatro (4) en lo que respecta a **determinar el tiempo promedio que tarda el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, para finalizar el proceso de saneamiento inmobiliario**, en tal sentido, el Juez que preside dicho tribunal, al momento de ser entrevistado, expresó que el indicado proceso dura más o menos tres (3) meses, mientras que al ser encuestados los abogados de la provincia, el 54% de los

mismos señaló que el tiempo promedio de duración del referido proceso por ante el tribunal de referencia es de 6 a 9 meses, contrario al 25% que señaló que el período es de 10 a 12 meses.

En ese sentido se manifestaron los poseedores de inmuebles bajo saneamiento, al referir el 68% que el tiempo de duración es de 6 a 9 meses, contrario al 32% que indicó que el mismo es de 10 a 12 meses, todo lo cual viene a demostrar que luego del inicio de la aplicación de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus normativas complementarias, el término de duración del proceso de saneamiento inmobiliario se ha reducido considerablemente, lo que contribuye a que muchos poseedores de bienes inmuebles aún sin sanear, despierten interés en someter el indicado proceso. Por lo que se concluye, que si las personas sometieran el procedimiento en su debido momento y cumpliendo los requisitos al respecto, el mismo no se tornaría tan largo y tortuoso, sino que, en menos de un año se tendría a mano un documento idóneo, imprescriptible y garantista. Sin embargo, hay que señalar que este tiempo promedio se puede ver alterado si durante el curso surgieren muchos inconvenientes.

En cuanto al objetivo número cinco (5), que persigue **verificar las medidas tomadas por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período enero 2007 – enero 2009 en lo referente al procedimiento de saneamiento inmobiliario**, pues al ser entrevistado el Juez que preside dicho tribunal, dicho funcionario expresó, que se toman algunas medidas, tales como: cumplir con los requisitos previos, reconocimiento de derechos a los reclamantes, ordenar la adjudicación del derecho de propiedad, así como rechazar la solicitud de saneamiento por improcedente e infundada.

Que en el aspecto indicado, al ser encuestados los abogados de la provincia Hermanas Mirabal, el 40% de los mismos indicó, que una de las medidas que se toma es la de reconocer derechos a los reclamantes, señalando el 35% que entre las medidas dispuestas es la de ordenar la adjudicación del derecho de propiedad, indicando el 22% que una de las medidas es la de exigir el cumplimiento de los requisitos previos.

Que al haber sido encuestados los poseedores de bienes inmuebles que han sometido proceso de saneamiento durante el período indicado, el 45% de los mismos señaló que entre las medidas tomadas está la de exigir el cumplimiento de los requisitos previos, mientras que otro 45% afirmó que se ordena la adjudicación del derecho de propiedad, en tanto que un 10% expresó que es el reconocimiento de derechos a los reclamantes. Por tanto, de todos los resultados obtenidos de la referida investigación se deriva el hecho de que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, cada vez que resulta apoderado de un proceso de saneamiento inmobiliario, en la gran mayoría de los casos toma medidas o decisiones que favorecen el interés y el derecho de cada uno de los reclamantes.

Dando respuesta al objetivo general, **analizar las incidencias del saneamiento inmobiliario por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia Hermanas Mirabal, en el período enero 2007 – enero 2009**, se

concluye diciendo que luego de haber sido analizados los resultados encontrados, se puede inferir de manera general, que realmente la Ley número 108-05 sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo del año 2005, puesta en ejecución a partir del 4 de abril del año 2007, además de sus normas y reglamentos complementarios, ha venido a revolucionar el sistema de justicia en la aplicación del derecho inmobiliario, estableciendo la celeridad con que deben conocerse los diferentes procesos por ante la jurisdicción inmobiliaria, proporcionando las condiciones de evitar la prolongación innecesaria de los diferentes casos, incluyendo el de saneamiento, a fin de contar con una justicia más pronta posible.

Además, si bien es cierto que con motivo de la presente investigación durante el tiempo en que fue llevada a cabo, se ha podido comprobar una baja cantidad de procesos de saneamientos debido a algunos factores adversos, tales como: el aspecto económico por el alto costo de los valores de las operaciones técnicas de mensuras, además de los elevados impuestos con los cuales hay que cumplir, sin embargo, es una ley que en sentido general viene a garantizar un mayor acceso a la justicia inmobiliaria debido a la eliminación de una serie de pasos que convertían en tortuoso el procedimiento de saneamiento de inmuebles.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abreu, J. y Olivares, P. (2007). *El proceso de saneamiento: comparación entre la Ley 1542 de Registro de Tierras y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*. Tesis de grado no publicada. Universidad Católica Nordestana (UCNE), San Francisco de Macorís.

Aquino, M. (2009). Historia de la Provincia Hermanas Mirabal. Recuperado el 15 de marzo del 2009, de <http://es.Wikipedia.Org>.

Báez, L. y Encarnación, S. (1996). *El Saneamiento Catastral en la República Dominicana, 1995-1996*. Tesis de grado no publicada. UASD, Santo Domingo, República Dominicana.

Bonilla, J. (1974). *Legislación de Tierras Dominicana*. Santo Domingo: s.p.i.

Capitant, H. (1930). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Depalma.

Cedeño, P. (2006). *Jurisdicción Inmobiliaria*. República Dominicana: Editora Centenario.

Ciprián, R. (2003). *Tratado de Derecho Inmobiliario*. Santo Domingo: Editora Centenario.

Ciprián, R. (2007). *Derechos Sucesorales y Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Editora Centenario.

Ciprián, R. (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliario*, Vol. I, 2da. Edición. Santo Domingo: Editora Alfa y Omega.

Código Civil de la República Dominicana, 7ma. edición, 1998. Moca: Editora Dalis.

Constitución de la República Dominicana del 2002. Santo Domingo: s.p.i.

De la Cruz, P. (2005). *Saneamiento Catastral de los terrenos ubicados en el casco fundacional del municipio de salcedo, período 1920-2000, basado en las leyes 1542 y la 108-05 de registro inmobiliario*. Tesis de Maestría no publicada. UAPA, Santiago, República Dominicana.

Díaz, M. (1999). *Testamento*. Santo Domingo: Impresión Efi Graf Publicidad.

Ferreira, M. y Grullón, V. (2006). *Situación Jurídica de los Terrenos no Saneados ubicados en la sección de la Guama en la Cuenca alta del río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998-2006*. Tesis de Maestría no publicada. UAPA, Santiago, República Dominicana.

García, M. (2009). *Tres heroínas y un Tirano*. Santo Domingo: Editorial Tiempo.

Gómez, W. (2003). *Derecho Inmobiliario Registral*. Santo Domingo: Editorial Claridad.

Hernández, F. (2002). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales*. Santo Domingo: Editora Búho.

Hernández, R.; Fernández, C. y Baptista, L. (2008). *Metodología de la Investigación*, cuarta edición. México: Editora de Desarrollo Marcela I.

Hernández y D'Oleo (2000). *Metodología y Técnica de la Investigación Científica*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Colofón.

Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo del año 2005 y Reglamentos de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, con comentarios preparados por los Licdos. Segundo Monción y Leonardo Mirabal. Santiago, República Dominicana: Impresión Hermanos Capellán.

Ley número 1542 de Registro de Tierras del 1947. Santo Domingo: Publicaciones América.

Ley número 3208 del 3 de marzo del año 1952. República Dominicana.

Mazeaud, H. y León (1978). *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Moya, M. y Peralta, H. (1999). *El Saneamiento de la Propiedad Inmobiliaria en la provincia Duarte*. Tesis de grado no publicada. UASD, Santo Domingo, República Dominicana.

Payams, D. (2006). *Efectos Jurídicos como consecuencia de los terrenos no saneados en el sector de las Ciénagas de Santiago, período 2005-2006*. Tesis de Maestría. UAPA, Santiago, República Dominicana.

Pérez, R. (2000). *Sucesiones y Liberalidades*. Santo Domingo: Impreso Taller.

Reglamento General de Registro de Títulos del año 2007. República Dominicana.

Reglamentos de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. 2007.

Rosario, A.; Veras, S.; Burgos, M. et al. (1994). *El Saneamiento Inmobiliario en la República Dominicana, año 1994*. Tesis de grado no publicada. Universidad Católica Nordestana, San Francisco de Macorís, República Dominicana.

Ruiz, M. (1953). *La Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana*. Santo Domingo: Editora Tiempo.

Santana, V. (2008). *Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Editora Corripio.

Ureña, R.; Almonte, E.; Reyes, O. et al (2005). *Factores que inciden en el no registro del derecho de propiedad inmobiliaria en la ciudad de San Francisco de Macorís, años 2000-2005*. Tesis de grado no publicada. UASD.

Vásquez, Y.; Esmurdoc, L.; Peña, C. et al (2006). *Implementación del Procedimiento de Saneamiento Catastral en San Francisco de Macorís, período 2005-2006*. Tesis de grado no publicada. UASD. San Francisco de Macorís.

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