

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS UAPA



ESCUELA DE POSTGRADO

Maestría en Legislación De Tierras

La figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley no. 108-05 sobre registro inmobiliario, República Dominicana: (período 2018-2019)

Informe final de investigación presentado como requisito para

Optar por el título de: Maestría en legislación de tierras

POR:

MARGARITA CRISÓSTOMO VÁSQUEZ

ASESORA:

DRA. ODALYS OTERO NÚÑEZ

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA

Octubre, 202

TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIAS	i	AGRADECIMIENTOS	ii	RESUMEN	iii
<i>ABSTRACT</i>					iv
INTRODUCCIÓN					1
CAPÍTULO I: EL PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA					1
1.1. Planteamiento del Problema					2
1.1.2. Formulación del Problema					4
1.1.3. Sistematización del Problema					4
2. Objetivos de la Investigación					5
1.1.3. General					5
1.1.3. Específicos					5
1.3. Justificación de la Investigación					6
1.4. Delimitación					7
1.4.1. Temporal					7
1.4.2. Espacial					7
1.5. Limitaciones					7
1.6. Cuadro de operacionalización de variables					8
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO					1
2.1. Antecedentes de la Investigación					12
2.2. Marco Contextual					16

2.2.1. Contexto Institucional: Descripción de la Jurisdicción Inmobiliaria	16
2.2.1.1. Filosofía de la Institución	16
2.2.1.2. Consejo Directivo del Registro Inmobiliario	17
2.2.1.3. Tribunales Superiores de Tierras	18
2.2.1.4. Dirección Nacional de Registro de Títulos	19
2.2.1.5. Dirección Nacional de Mensuras Catastrales	19
2.3. Marco conceptual	19
2.3.1. Derecho a la Propiedad en la República Dominicana	21
2.3.1.1. Derecho a la Propiedad en la Constitución dominicana	23
2.3.1.2. Derecho a la Propiedad en el Código Civil dominicano	24
2.3.1.3. Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus Principios Generales	24
2.3.1.4. Objeto de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario	25
2.3.1.5. Razón para que la Ley de Registro Inmobiliario sea Complementada por Reglamentos	26
2.4. Aspectos sobre los cuales la Ley de Registro Inmobiliario Remite a los Reglamentos	26
2.4.1.. Reglamentos de la Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05	27
2.4.2. Marco Institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria	28
2.4.3. Proceso para Registrar el Derecho de Propiedad	30

2.4.4. Procedimientos ante la Jurisdicción Inmobiliaria	31
2.4.5. Auxilio de la fuerza pública en República Dominicana para el Desalojo de Intrusos u Ocupantes Ilegales	34
2.4.5.1. Invasión a la Propiedad Privada en República Dominicana	34
2.4.5.2. Ley No. 5869 que Castiga con Prisión Correccional y Multa, a las Personas que sin Permiso del Dueño se Introduzcan en Propiedades Inmobiliarias Urbanas o Rurales	35
2.4.5.3. Ley No. 396-19 que Regula el Otorgamiento de la Fuerza Pública para Llevar a Cabo las Medidas Conservatorias y Ejecutorias	35
2.4.5.4. Definición de Desalojo	37
2.4.2.5. Desalojo en Inmuebles Registrados	38
2.4.2.6. Diferentes Casos que se dan en el Desalojo en Inmuebles Registrados	40
2.4.2.7. Oposición al Desalojo	42
2.4.2.8. Causas de Desalojo en Sentido General	43
2.4.2.9. Forma Procedimental de Desalojo en Sentido General	43
2.4.2.10. Forma del Procedimiento de Desalojo	46
2.4.2.11. Desalojo de Forma Principal por ante el Abogado del Estado	48
2.4.2.12. Litis sobre Derechos Registrados	49

2.4.3. Derechos Humanos y su Relación a la Figura del Auxilio de la Fuerza Pública para el Desalojo de Intrusos u Ocupantes Ilegales	50
2.4.3.1. Desalojos Forzados como Violación del Derecho a la Vivienda	50
2.4.3.2. Seguridad de Tenencia como Derecho Humano	51
2.4.3.3. Normas Específicas sobre Desalojos a Nivel Internacional	51
2.4.3.4. Desalojos Forzados como Violación de Derechos Humanos	52
2.4.3.5. Ilegalidad de los Desalojos Forzados	53
CAPÍTULO III:MARCO METODOLÓGICO	19
3.1. Diseño, Tipo de Investigación y Método	60
3.1.1. Diseño	60
3.1.2. Tipos de Investigación	60
3.1.3. Métodos	60
3.2. Técnica e Instrumento de Investigación	61
3.3. Población y Muestra	61
3.4. Procedimiento para la Recolección de Datos	61
3.5. Procedimiento para el Análisis de los Datos	62
CAPÍTULO IV:PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	102
4.3.2. Presentación de los resultados	103
4.3.3. Población y muestra	103
4.3.4. Estudio de casos	105
4.3.5. Procesos concluidos	105
4.3.6. Expedientes analizados	106
4.3.7. Análisis de los resultados	107
5.3.1. Género de los embargados	107
4.3.8. Edad de los embargados	108
4.3.9. Menores de edad afectados por los desalojados	108
4.3.10. Situación de la Ley 396-19	108

CONCLUSIONES	111
RECOMENDACIONES	114
BIBLIOGRAFÍA	115
APÉNDICE: CUESTIONARIO DE ENCUESTA	118

COMPENDIO

Por tal razón, en esta investigación se estudia la figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, período 2014-2019. Esto ayudará a profundizar un poco más sobre esta problemática y ver la forma cómo se desarrolla en la República Dominicana. Por lo tanto, esta investigación tiene como objetivo principal evaluar desde una mirada práctica el uso de la figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, República Dominicana, período 2014-2019. Para lograr el mismo, se formularon cuatro (4) específicos, citados a continuación: Identificar las normativas jurídicas que fundamentan el derecho a la propiedad en la República Dominicana; describir el procedimiento para solicitar el auxilio de la fuerza pública en República Dominicana para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; determinar la forma en que influyen los derechos humanos en relación a la figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; y analizar las sentencias definitivas que se han dictado sobre la figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario. La presente investigación es de suma importancia para el sector inmobiliario y particulares, por tratarse de un tema que abarca el derecho de propiedad de inmuebles, uno de los pilares de gran significado económico en todos los países del mundo, y en especial República Dominicana.

Palabras clave: ocupante ilegal, desalojo, fuerza pública, propiedad inmobiliaria y derecho de propiedad.

CONCLUSIONES

Después de analizar y discutir los resultados, la sustentante concluye de la siguiente manera:

En relación al objetivo No. 1: Identificar las normativas jurídicas que fundamentan el derecho a la propiedad en la República Dominicana, se concluye que el país cuenta con un conjunto de normativas jurídicas sólidas y completas que garantizan y protegen el derecho a la propiedad y las operaciones inmobiliarias. Dentro de estas se pueden mencionar: la Constitución de la República, el Código Civil dominicano, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, la Ley No. 5038 de 1958 y sus modificaciones, el Código de Procedimiento Civil, entre otras.

Estas leyes y regulaciones establecen un marco jurídico seguro y confiable para la adquisición, transferencia y protección de derechos de propiedad inmobiliaria, lo que ofrece un entorno favorable para la inversión y el desarrollo económico en el sector inmobiliario y otros sectores relacionados.

En lo referente al objetivo No. 2: Describir el procedimiento para solicitar el auxilio de la fuerza pública en República Dominicana para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se determinó que el propietario de un inmueble registrado que quiere pedir el auxilio de la fuerza pública para desalojar a ocupantes ilegales o intrusos, debe presentar una solicitud al Abogado del Estado junto con una copia del Certificado de Título, su cédula, los recibos y una instancia explicando las razones del desalojo.

Esta solicitud se presenta ante un juez competente, quien evaluará la evidencia presentada y determinará si se justifica el uso de la fuerza pública. Si el juez autoriza la solicitud, las autoridades correspondientes pueden proceder con el desalojo utilizando los medios necesarios para garantizar la seguridad y protección de todas las partes involucradas.

Sobre el objetivo No. 3: Determinar la forma en que influyen los derechos humanos en relación a la figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se concluye que los derechos humanos tienen un papel fundamental en la regulación del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, ya que los desalojos forzosos pueden ser considerados una violación del derecho a una vivienda adecuada y de otros derechos humanos, como el derecho a la vida, la seguridad y la libertad personal, la integridad personal, el derecho a la privacidad, el hogar y la familia, el debido proceso, la protección judicial, la libertad de expresión e información y el derecho a elegir su propio lugar de residencia.

En cuanto al objetivo No. 4: Analizar las sentencias definitivas que se han dictado sobre la figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, se llegó a la conclusión de que dichas sentencias demuestran la importancia de seguir los procedimientos establecidos por la ley y la necesidad de presentar los recursos legales adecuados para resolver las disputas. Además, se destaca la importancia de la interpretación correcta de la ley y de los documentos presentados para evitar violaciones de los derechos de propiedad y de defensa; es decir, se debe seguir el procedimiento legal correspondiente y las formalidades, pero también se deben considerar los derechos de todas las partes involucradas.

A este objetivo se le dio cumplimiento mediante un vigoroso análisis jurídico el cual pone en evidencia la participación del Ministerio Público como garante de los derechos fundamentales de los ciudadanos frente a las vías de ejecuciones civiles con el auxilio de la fuerza pública durante el periodo 2014-2018.

Se demostró mediante el examen de informaciones provistas por el 62% de los alguaciles actuantes en los 1301 desalojos y embargos efectuados por el Departamento de Fuerza Pública y Asuntos Civiles de la Procuraduría Fiscal, con el auxilio de fuerza pública, durante el periodo estudiado, que las personas desalojadas por ellos tenían hijos menores de edad en el inmueble

embargado; que un 90% de los embargados padecía de alguna enfermedad o impedimento físico y un 48% de los ministeriales encuestados dijo que las personas por ellos desalojadas estaban desempleadas.

Además, los ministeriales actuantes con el auxilio de la fuerza pública establecieron que el 19% de los embargados y desalojados eran personas envejecientes mayores de 60 años de edad y que el 29% oscilaba entre los 45 y 60 años de edad.

Esa información establece de manera firme que los envejecientes mayores de 60 años de edad embargados ni aquellos embargados cuyas edades oscilaban entre los 45 y 60 años podrán restablecer sus vidas después de la pérdida de sus bienes. Las violaciones de los derechos de estos embargados fueron llevadas a cabo con el auxilio de agentes de la Policía Nacional y Militares en presencia de fiscales, cuando el Ministerio Público está llamado a garantizar los derechos fundamentales que les asisten a los ciudadanos.

En lo que respecta al objetivo general: Evaluar desde una mirada práctica el uso de la figura del auxilio de la fuerza pública para el desalojo de intrusos u ocupantes ilegales, desde la perspectiva del principio IV de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, República Dominicana, período 2018-2020, se evidencia que el auxilio de la fuerza pública puede ser una herramienta eficaz para la recuperación de propiedades ilegalmente ocupadas, siempre y cuando se respeten los derechos humanos y se sigan los procedimientos establecidos por la ley.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Acceso a la Justicia (2023). *Desalojo* [En línea] Disponible en:
<https://accesoalajusticia.org/glossary/desalojo/>

Báez, N. (2020). *El derecho de propiedad y las invasiones de terrenos en la República Dominicana*. Santo Domingo, R.D. [En línea] Disponible en:
<https://elnuevodiario.com.do/el-derecho-de-propiedad-y-las-invasiones-de-terrenos-en-la-republica-dominicana/>

Castillo, Y. (2022). *El desalojo judicial y su incidencia en la tutela del derecho de propiedad*. Santiago, R.D. [En línea] Disponible en:
https://issuu.com/yuniorandrescastillo/docs/el_desalojo_judicial_y_su_incidencia_en_la_tutela_

Centro por el Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos (COHRE, 2016). *Desalojos en América Latina: los casos de Argentina, Brasil, Colombia y Perú*. COHRE Programa das Américas. Porto Alegre, Brasil.

Centro por el Derecho a la Vivienda y Contra los Desalojos (COHRE, 2006). *Desalojos en América Latina: los casos de Argentina, Brasil, Colombia y Perú*. Ginebra, Suiza.

Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (CDESC, 1991). Observación General No. 4, párrafo 18.

Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales (CDESC, 1997). Observación General No. 7, Los desalojos forzosos, párr. 8.

Congreso Nacional (2005). *Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario*. Santo Domingo, R.D.

Congreso Nacional (2007). *Código Civil Dominicano*. Santo Domingo, R.D.

Congreso Nacional (2015). *Constitución de la República Dominicana*. Santo Domingo, R.D.

Congreso Nacional (2019). *Ley No. 396-19 que Regula el Otorgamiento de la Fuerza Pública para Llevar a Cabo las Medidas Conservatorias y Ejecutorias*. Santo Domingo, R.D.

115

115

Educalingo (2016). *Desalojar* [En línea] Disponible en: <https://educalingo.com/es/dic-es/desalojar>>.

Fingermann, H. (2016). *Concepto de desalojo*. Deconceptos.com [En línea] Disponible en: <https://deconceptos.com/ciencias-juridicas/desalojo>

Fortuna, F. y Encarnación, A. (2017). “ Litis sobre Derechos Registrados y su Procedimiento en San Juan de la Maguana, a partir de la Ley 108-05 (sobre Registro Inmobiliario). “ Tesis de grado. UASD Centro San Juan de la Maguana. Provincia San Juan, R.D.

Jiménez, E. y Colón, Z. (2013). “ Implicaciones jurídicas del proceso de desalojo por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del municipio de La Vega, en el período enero 2011 - enero 2012.” Tesis de maestría. Universidad Abierta Para Adultos (UAPA). Santiago de los Caballeros, R.D.

Martínez, J. (2018). “ Protección de los Estándares Internacionales sobre el Derecho a la Vivienda en la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y del Tribunal Supremo de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.” Tesis de maestría. Universidad Nacional de La Plata. Argentina.

Núñez, J.; De Jesús, C. y Tejada, W. (2016). *Tratamiento jurídico dado al proceso de desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, período 2014–2015*. Tesis de maestría. Universidad Abierta Para Adultos (UAPA). Santiago de los Caballeros, R.D.

Organización de los Estados Americanos (OEA, 2016). *Convención Americana sobre Derechos Humanos*. 1ra edición. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación. Secretaría de Derechos Humanos y Pluralismo Cultural.

Pérez, J. (2023). *Norma jurídica*. Definicion.de [En línea] Disponible en:
<https://definicion.de/norma-juridica/>

Pujols, L.; Montero, J. y Montero, F. (2018). “Análisis del Registro de Títulos en el Distrito Judicial de San Juan y su Incidencia en el Desarrollo Económico y Social de la Región,

116

116

en el Periodo 2015-2017”. Tesis de grado. UASD Centro San Juan de la Maguana.

Provincia San Juan, R.D.

Registro Inmobiliario (2018). *Jurisdicción Inmobiliaria: ¿Qué es?* Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D. [En línea] Disponible en: <https://ri.gob.do/?p=1>

Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, Modificado por la Resolución No. 1737-2007 del 12 de julio de 2007.

Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas Instituido por Resolución No. 517-2007, del 22 de marzo de 2007, Modificado por la Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007.

Suprema Corte de Justicia (2018). *Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales*. Santo Domingo, R.D.

Suprema Corte de Justicia. Boletín Judicial No. 1049. Santo Domingo, R.D.

Suprema Corte de Justicia. Boletín Judicial No. 1054. Santo Domingo, R.D.

Suprema Corte de Justicia. Boletín Judicial No. 886. Santo Domingo, R.D.

Suprema Corte de Justicia. Boletín Judicial No. 892.735. Santo Domingo, R.D.

Villegas, F. y Arbaje, M. (2017). *Normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria*. República Dominicana. Poder Judicial. Centro de Documentación e Información Judicial Dominicano.

Ucha, F. (2023). *Definición de procedimientos* [En línea] Disponible en:

<https://www.definicionabc.com/general/procedimientos.php>

Pérez, J. y Merino, M. (2022). *Derechos humanos*. Definicion.de. [En línea] Disponible en:

<https://definicion.de/derechos-humanos/>

Enciclopedia Jurídica (2020). *Sentencia* [En línea] Disponible en: <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/sentencia/sentencia.htm>

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar a texto completo esta tesis [solicite en este formulario \(https://forms.gle/vx5iLzv1pAMyN3d59 como hipervínculo\)](https://forms.gle/vx5iLzv1pAMyN3d59) o 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