

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS

UAPA



ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

**TRATAMIENTO JURÍDICO DADO AL PROCESO DE DESALOJO POR
EL ABOGADO DEL ESTADO DEL DEPARTAMENTO NORTE DELA
PROVINCIA DE SANTIAGO, PERÍODO 2014–2015.**

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

POR:

**JOSÉ FRANCISCO NÚÑEZ LEDESMA
CINDY SABRINA DE JESÚS PAYERO
WILFREDO ANDRÉ TEJADA FERNÁNDEZ**

ASESORA:

DRA. DAISY TAVERAS

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS

REPÚBLICA DOMINICANA

ABRIL 2016

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPITULO I. INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes de la Investigación	1
1.2. Planteamiento del Problema	3
1.3. Formulación del Problema	5
1.3.1. Sistematización del Problema	5
1.4. Objetivo General	6
1.4.1. Objetivos Específicos	6
1.5. Justificación	7
1.6. Delimitación	8
1.7. Limitaciones	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Marco Contextual	12
2.1.1. Aspectos Generales de la Provincia de Santiago	12
2.1.2. Aspectos Geográficos y Demográficos de la Provincia de Santiago	13
2.1.3. Aspectos Económicos y Culturales de la Provincia de Santiago	15
2.1.4. La Jurisdicción Inmobiliaria de la Provincia de Santiago	16
2.2. Marco Teórico	17
2.2.1. El Derecho de Propiedad	18
2.2.1.1. Fundamentación Jurídica del Derecho de Propiedad	21
2.2.1.2. Formas de Adquirir la Propiedad	23
2.2.1.3. El Certificado de Título	25
2.2.2. El Abogado del Estado	27
2.2.2.1. Marco Legal que Instituye la Figura del Abogado del Estado	30
2.2.2.2. Papel del Abogado del Estado	33
2.2.3. El Desalojo por ante el Abogado del Estado	37
2.2.3.1. Concepto de Desalojo	37
2.2.3.2. Procedimiento para llevar el Desalojo ante el Abogado del Estado	39

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1. Diseño, Tipo de Investigación y Método	45
3.1.1. Diseño	45
3.1.2. Tipo de Investigación	45
3.1.3. Método	46
3.2. Técnicas e Instrumentos	47
3.3. Población y Muestra	48
3.4. Procedimiento para la Recolección de Datos	51
3.5. Procedimiento para el Análisis de los Datos	52
3.6. Confiabilidad y Validez	53

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Presentación	55
4.2. Resultados sobre la cantidad de solicitudes de desalojos	55
4.3. Resultados de los cuestionarios aplicados a los abogados	58
4.4. Resultados de las entrevistas a los Abogados del Estado	77

CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1. Análisis y Discusión de los resultados	83
---	----

CONCLUSIONES	96
RECOMENDACIONES	103
BIBLIOGRAFÍA	106
APÉNDICES	112
- GLOSARIO	
- TABLA DE OPERACIONALIZACIÓN	
- INSTRUMENTOS	

LISTA DE TABLAS

Tabla No.		Pág.
0	Cantidad de solicitudes de desalojos depositadas por ante el Abogado del Estado, en el período 2014 - 2015	56
1	Cantidad de abogados que solicitaron desalojos	58
2	Cantidad de solicitudes depositadas	59
3	Cantidad de solicitudes rechazadas por el Abogado del Estado	60
4	Frecuencia con que el Abogado del Estado cumple con su papel	61
5	Maneras en que el Abogado del Estado cumple con su papel	62
6	Nivel de satisfacción respecto al papel que desempeña el Abogado del Estado	63
7	Pasos que cumple el Abogado del Estado en el proceso de desalojo	64
8	Nivel de conocimiento de los documentos necesario para solicitar un desalojo	65
9	Documentos solicitados por el Abogado del Estado	66
10	Nivel de cumplimiento de los plazos	67
11	Percepción respecto al tiempo que tarda el Abogado del Estado para ejecutar un desalojo	68
12	Nivel de conocimiento respecto al plazo que estipula la ley para el proceso de desalojo	69
13	Nivel de aceptación respecto a la modificación de la Ley 108-05, respecto al proceso de desalojo	70
14	Principales modificaciones que deben ser introducidas en la Ley No. 108-05, respecto al proceso de desalojo	71
15	Medidas adoptadas por el Abogado del Estado durante el proceso de desalojo	72
16	Dificultades que se han presentado en el proceso de desalojo	73
17	Situaciones que se han presentado en el proceso de desalojo	74
18	Frecuencia de las situaciones que se presentan en el proceso de desalojo	75
19	Percepción sobre los efectos que producen las decisiones del Abogado del Estado	76

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No.		Pág.
0	Cantidad de solicitudes de desalojos depositadas por ante el Abogado del Estado, en el período 2014 - 2015	57
1	Cantidad de abogados que solicitaron desalojos	58
2	Cantidad de solicitudes solicitadas depositadas	59
3	Cantidad de solicitudes rechazadas por el Abogado del Estado	60
4	Frecuencia con que el Abogado del Estado cumple con su papel	61
5	Maneras en que el Abogado del Estado cumple con su papel	62
6	Nivel de satisfacción respecto al papel que desempeña el Abogado del Estado	63
7	Pasos que cumple el Abogado del Estado en el Proceso de desalojo	64
8	Nivel de conocimiento de los documentos necesario para solicitar un desalojo	65
9	Documentos solicitados por el Abogado del Estado	66
10	Nivel de cumplimiento de los plazos	67
11	Percepción respecto al tiempo que tarda el Abogado del Estado para ejecutar un desalojo	68
12	Nivel de conocimiento respecto al plazo que estipula la ley para el proceso de desalojo	69
13	Nivel de aceptación respecto a la modificación de la Ley 108-05, respecto al proceso de desalojo	70
14	Principales modificaciones que deben ser introducidas en la Ley No. 108-05, respecto al proceso de desalojo	71
15	Medidas adoptadas por el Abogado del Estado durante el Proceso de desalojo	72
16	Dificultades que se han presentado en el proceso de desalojo	73
17	Situaciones que se han presentado en el proceso de desalojo	74
18	Frecuencia de las situaciones que se presentan en el proceso de desalojo	75
19	Percepción sobre los efectos que producen las decisiones del Abogado del Estado	76

COMPENDIO

La presente investigación ha sido realizada en el Municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, durante el período enero 2014-diciembre 2015.

Esta Ciudad se localiza, en el Centro del País, fuera de las costas, específicamente, en el Valle del Cibao a 155 kilómetros de Santo Domingo, con una extensión de 2,839 kms². Debido a su ubicación, esta fue reconocida como la ciudad Corazón. Es la segunda urbe del país, la cual es considerada como la capital de la región norteña. Está conformada por 9 Municipios y 16 Distritos Municipales.

De acuerdo al Censo Nacional de Población y vivienda del año 2010, esta ciudad tiene una población global de unos 963,422 habitantes, y colinda con las siguientes provincias: Al Norte: Puerto Plata; Al Noroeste: Valverde; Al Noreste: Espaillat; Al Sur: San Juan; Al Sureste: La Vega; y al Oeste Santiago Rodríguez. Cerca del 70 % de la población, se encuentra localizada en la zona montañosa; Es importante destacar que la referida provincia es irrigada por el Rio Yaque del Norte.

Esta investigación está orientada a analizar el *“Tratamiento Jurídico dado al Proceso de Desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte del Distrito Judicial de Santiago, Periodo 2014-2015”*.

La Ley 108-05, contempla al Abogado del Estado, como representante del Estado y garante de los derechos registrados en la República Dominicana, en razón de ello, está llamado a actuar ante las invasiones que perjudiquen a los propietarios de terrenos registrados.

En ese tenor, la Constitución Dominicana concibe el derecho de propiedad como un derecho fundamental, de orden público, que debe estar garantizado. Para ello, fue concebido el Abogado del Estado, quien garantiza este derecho, conforme al

principio IV de la Ley 108-05, el cual expresa que, todo derecho registrado es imprescriptible y goza de la protección absoluta del Estado.

Asimismo, para avalar esta protección, el legislador dominicano concibió el desalojo en el artículo 47 de la Ley 108-05, como un procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal que le afecte.

Por los señalados motivos, el Abogado del Estado, está obligado a cumplir con su papel de forma activa y diligente, otorgando la fuerza pública para proceder al desalojo del o los ocupantes ilegales, ya que es el órgano con facultad legal para esto, y quien puede proceder al desalojo del intruso sin tener el propietario que recurrir y someterse a un tedioso procedimiento judicial por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Ante el Abogado del Estado, se presentan un gran número de denuncias en contra de invasores de terrenos registrados. Sin embargo, al ser apoderado, este funcionario puede incurrir en actuaciones negligentes que tiendan a conducir el proceso de manera lenta, tediosa y con meros formalismos, con aplazamientos innecesarios que dilatan el proceso de desalojo, que re-victimizan a los titulares de los terrenos registrados invadidos, motivo por el cual, se hizo necesario analizar el tratamiento jurídico dado por éste funcionario a tales denuncias.

El objetivo General de esta investigación se enfocó en analizar el *“Tratamiento Jurídico dado al Proceso de Desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, Período 2014–2015”*.

Como objetivos específicos se plantearon los siguientes: 1) Determinar la cantidad de casos de desalojo que se presentaron por ante el Abogado del Estado del Departamento Norte de la provincia de Santiago, en el período enero 2014 a diciembre 2015; 2) Verificar el papel en el Proceso de Desalojo del Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago; 3) Determinar el procedimiento utilizado en el Proceso de Desalojo por el Abogado del Estado del

Departamento Norte de la Provincia de Santiago; 4) Identificar las medidas que asume en el Proceso de Desalojo el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago; 5) Determinar las situaciones que se presentan en el proceso de desalojo ante el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago; y 6) Determinar los efectos jurídicos que surten las decisiones adoptadas en el Proceso de Desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago.

La presente investigación tiene un diseño no experimental, bajo un enfoque cuantitativo de corte transversal, puesto que no se manipularon las variables, solo se observaron y se describieron, en un período de tiempo exacto, es decir, entre el lapso de tiempo comprendido entre los años 2014–2015; y con datos descriptivos específicos orientados respecto al tratamiento jurídico dado por el Abogado del Estado al proceso de desalojo.

Asimismo, esta investigación es de corte mixto, es decir, documental y de campo, ya que, se obtuvieron los datos a través del análisis de diferentes fuentes de información, tales como: libros, revistas, gacetas judiciales, internet, periódicos, leyes, etc., y de manera práctica, mediante la aplicación de cuestionarios y entrevistas.

En adición, vale decir, que el método utilizado fue el deductivo, porque se analizó de manera general el proceso de desalojo y al Abogado del Estado como figuras jurídicas, así como, su aplicación en la práctica, para determinar de manera particular cual fue el tratamiento jurídico dado a esta figura por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, en el periodo 2014–2015.

En esta investigación se emplearon como técnicas e instrumentos los siguientes: El análisis de documentos bibliográficos; La aplicación de encuesta, cuyo instrumento se centró en utilizar cuestionarios con preguntas cerradas, esencialmente de elección única, tanto dicotómicas como politómicas, a una muestra de la población de los

abogados que ejercen en la ciudad de Santiago; y la aplicación de una entrevista a los Abogados del Estado del Departamento Norte, cuyo instrumento se centró en realizar preguntas abiertas.

La población de esta investigación, está constituida, por un lado, por **5,906 abogados**, conforme a la certificación expedida por el Colegio de Abogados, en fecha 28 de enero de 2016. Mientras que, por el otro, está constituida por los seis (6) Abogados del Estado del Departamento Norte.

Se utilizó la fórmula propuesta por Fisher & Navarro (1996) para poblaciones finitas, para determinar el tamaño de la muestra o número de encuestas realizada a los abogados de la provincia de Santiago. Por otro lado, para aplicar la entrevista, se escogió la totalidad de la población, toda vez, que es muy mínima, solo hay seis (6) Abogados del Estado actualmente asignados y en funciones en este Departamento Judicial.

Para el desarrollo del marco teórico, el procedimiento utilizado se centró en la obtención de los datos bibliográficos, consultando una amplia gama de literaturas, provenientes de diferentes fuentes de información, seleccionando los textos relacionados directamente con el tema en cuestión, y posteriormente, extrayendo los datos de mayor interés para el estudio.

Con relación a la investigación de campo, el procedimiento utilizado consistió en la recolección de los datos mediante la entrega de cuestionarios con preguntas cerradas a una muestra de la población de abogados que frecuentan la oficina del Abogado del Estado del Departamento Norte y la Jurisdicción Inmobiliaria.

Así mismo, los investigadores se trasladaron a la oficina del Colegio de Abogados de Santiago, a fin de obtener una certificación que hiciera constar la totalidad de abogados que ejercen en este Departamento Judicial. De forma complementaria, se accedió a la oficina del Abogado del Estado del Departamento Norte, donde fue

solicitada una certificación que indica la totalidad de procesos de desalojos conocidos y ejecutados por estos funcionarios en el período 2014-2015; y posteriormente, aplicamos la entrevista preparada a estos funcionarios.

Luego de desarrollado el trabajo de campo, se organizaron los datos recopilados por tipo de pregunta, cada una de ellas individualmente.

La presentación de los resultados se hizo en tablas y gráficos, datos que fueron tabulados utilizando el programa "*Microsoft Excel*" y presentados porcentualmente.

Esta investigación también es confiable y válida debido a que cumple con cada una de las reglas metodológicas que rigen este tipo de investigación, por lo que, los resultados obtenidos fueron debidamente analizados, editados, codificados, resumidos, tabulados y organizados de manera clara, a fin de detectar y evitar errores u omisiones que pudiesen afectar la credibilidad de la misma.

Luego de analizados y tabulados los datos, se llegó a las siguientes conclusiones:

Mediante el primer objetivo específico, se determinó que la cantidad de casos de desalojo que se presentaron ante por ante el Abogado del Estado del Departamento Norte de la provincia de Santiago, en el período enero 2014-diciembre 2015, fueron 204, de los cuales, específicamente, 103 fueron depositados en el año 2014, y 101 en el año 2015.

A partir de lo anterior, también se verificó que estos funcionarios anualmente manejan un volumen moderado de casos de desalojo, que al ser distribuidos solo entre 5 Abogados del Estado, ya que la directora del departamento no suele manejar los expedientes, a estos les corresponde de forma individual un promedio de 20.4 casos anuales.

En cuanto a lo planteado en el segundo objetivo específico, se verificó respecto al papel en el proceso de desalojo del Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, que el 96% de los abogados considera que este funcionario cumple con su papel “*siempre*”, “*casi siempre*” o “*a veces*”, respectivamente, mientras que, apenas el 4% opina que éste “*nunca*” cumple.

Asimismo, los seis (6) Abogados del Estado del Departamento Norte expresaron que su papel va dirigido a proteger el Certificado Título, aplicando lo establecido en la ley y la Constitución, cumpliendo con el procedimiento, y ejecutando las sentencias que dictan los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, Sin embargo, de los abogados encuestados, el 64% considera que éste funcionario cumple con su papel, cumpliendo con el procedimiento y los plazos previstos en la Ley; el 34% expone que lo hace actuando con imparcialidad y garantizando los derechos de las partes; y el 2% se limitó en la opción otros, a indicar que este funcionario es negligente.

De igual forma, el 98% de los abogados considera que éste funcionario desempeña adecuadamente su papel, cumpliendo con el procedimiento y los plazos previstos en la Ley, actuando con imparcialidad y garantizando los derechos de las partes; mientras que apenas, el 2% se limitó en la opción otros, a indicar que este funcionario es negligente.

En definitiva, se verificó que el papel de este funcionario es garantista, ya que cumple con lo previsto, garantizando el Certificado de Título, de acuerdo al principio IV de la Ley 108-05, el cual expresa que todo derecho registrado es imprescriptible y goza de la protección absoluta del Estado.

En cuanto a lo planteado en el tercer objetivo específico, se determinó respecto al procedimiento utilizado en el proceso de desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, que el 98% de los abogados considera que este funcionario agota los siguientes pasos: I) Comprueba la calidad del solicitante; II) Verifica la legalidad de los documentos; III) Observa los plazos de

Ley; y, IV) Toma decisiones oportunas, y V) un 2%, precisó que este funcionario no cumple con ninguno de los pasos.

Asimismo, según los seis (6) Abogados del Estado, los principales pasos que agotan son los siguientes: I) Le requieren al solicitante que deposite un escrito motivado, con copia de su Certificado de Título y los demás documentos que amparan su pretensión, anexos; II) Verifica la calidad del solicitante y el carácter ilegal del presunto intruso, a fin de verificar que no se trate de un copropietario, arrendatarios y/o posean algún tipo de autorización para estar en el inmueble; III) Autorizan al propietario para que intimen a los intrusos para que en un plazo de quince (15) días abandonen el inmueble; IV) Citan a las partes y celebran una vista de conciliación, a fin de escucharlas y permitirles depositar sus respectivas pruebas; y luego, V) Agotados todos los plazos de Ley y verificada la falta de calidad de los intrusos para ocupar el inmueble, le otorgan a los ocupantes 15 días adicionales para que abandonen el inmueble, sino lo hacen autoriza la fuerza pública y la ejecución del desalojo, en los casos que corresponda.

Por lo que, se determinó que el procedimiento utilizado por el abogado del Estado en el proceso de desalojo, es el mismo que establece el artículo 48 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, pero otorgándole un plazo de 15 días adicional, en caso de ser necesario, para proteger el derecho de defensa de los intrusos.

En cuanto a lo planteado en el cuarto objetivo específico, se identificó respecto a las medidas que asume en el proceso de desalojo el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, que el 64% de los abogados considera que la medida más común, es que estos funcionarios tratan de resolver el conflicto mediante la conciliación entre las partes; mientras que, el 32% considera que es la autorización de la fuerza pública para ejecutar el desalojo y, el 4% considera que no toma ninguna medida y/o que se limita declarar inadmisibles sus solicitudes.

Por su lado, los seis (6) Abogados del Estado sostienen que las medidas más comunes son básicamente, velar que sea cumplido el procedimiento, es decir, verificar que se cumpla con las notificaciones, observar los plazos que manda la ley, garantizar el derecho de defensa de las partes, valorar las pruebas, ordenar que sea realizado un levantamiento por un agrimensor y confirmar que proceda el desalojo. A tales fines, uno de los Abogados del Estado entrevistados explicó que al convocar a las partes la vista de conciliación, si los intrusos no comparecen, se procede, previo a tomar una decisión, a emitir orden de conducencia a fin de poder escucharles para poder garantizar de forma efectiva el derecho de defensa de todos los involucrados.

Por lo que, se identificó que las medidas que asume en el proceso de desalojo el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, son diversas, dentro las cuales se encuentran: I) La Conciliación; II) Autorizar la fuerza pública; III) Ordenar que sea realizado un levantamiento por un agrimensor; y, IV) Emitir orden de conducencia en caso de ser necesario.

En cuanto a lo planteado en el quinto objetivo específico, se determinó respecto a las situaciones que se presentan en el proceso de desalojo ante el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, que el 66% de los abogados afirmó que enfrentó manifestaciones populares y agresiones verbales por parte de los invasores; el 7% indicó que sufrió algún tipo de agresión física; el 23% señaló que no se presenta ningún tipo de situación; y el 4% en la opción otros, resaltó como situaciones enfrentadas la extrema burocracia y la negligencia del Abogado del Estado.

En otro orden, las respuestas de los seis (6) Abogados del Estado estuvieron divididas, ya que 3 de ellos manifestaron que no se les han presentado ninguna situación, mientras que los otros 3 funcionarios, reconocieron haber enfrentados las situaciones normales de todo proceso, consistentes en que los intrusos manifiesten: I) Que no se salen del inmueble, que para ello hay que matarlos primero; II) Que a los que vallan a tratar de desalojarlos, ellos le van a entrar a tiros; III) Que ellos

entraron al inmueble pensando que esa tierra era del Estado, para luego afirmar, que el Certificado de Título del propietario es falso; y, IV) Que la porción que ocupa, no pertenece al inmueble reclamado por el solicitante, así como, que se verifique que los trabajos agotados por el agrimensor fueron de gabinete, y se confirme la vulneración de otro derecho, asiéndose necesario la ejecución de un levantamiento técnico a fin de determinar la verdad.

Por lo que, se determinó que al Abogado del Estado y a los abogados en ejercicios se les presentan diferentes situaciones, especialmente agresiones físicas, verbales y manifestaciones populares.

En cuanto a lo planteado en el sexto objetivo específico, se determinó respecto a los efectos jurídicos que surten en el proceso de desalojo las decisiones adoptadas por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, que el 48% de los abogados considera que el efecto jurídico más relevante, es garantizar el derecho de propiedad; mientras que, el 27% considera que produce el desalojo del inmueble. Desde otra postura, el 15% señala que la decisión del Abogado del Estado obliga a la interposición de una Litis sobre derechos registrados; sin embargo, el 7% precisó que la misma no produce ningún efecto jurídico importante.

En ese sentido, los Abogados del Estado manifestaron que los principales efectos, son: I) Garantizar el Certificado de Título y el derecho de propiedad; II) Que produce el desalojo inmediato del ocupante ilegal; III) Desincentiva las ocupaciones ilegales; IV) Se recupera el inmueble ocupado para beneficio de su legítimo propietario y, V) en cumplimiento con el mandato constitucional.

Por lo que, se determinó que los efectos jurídicos que surten las decisiones adoptadas por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, en el proceso de desalojo son: Garantizar el derecho de propiedad, desalojando al ocupante ilegal y por vía de consecuencia la recuperación del

inmueble, y ante la negativa de este funcionario se interponen Litis sobre derechos registrados.

A partir de los resultados obtenidos, con relación al objetivo general, al analizar el tratamiento jurídico dado al proceso de desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte en el período 2014-2015, se ha concluido que este ha sido satisfactorio debido al alto índice de aceptación y satisfacción de parte de los abogados respecto al papel desempeñado por éste en el periodo investigado, así como, en lo relativo al nivel de cumplimiento en torno al procedimiento y a los plazos que esta llamado cumplir.

Además, en razón de que sus actuaciones estuvieron apegadas a la Constitución y a la Normativa que rigen la materia inmobiliaria, garantizando con ello el derecho de propiedad, hasta el punto de llegar a asumir un papel activo en los casos que les son sometidos, otorgando, si es necesario, un plazo extra de 15 días no establecido en la ley u orden de conducencia contra los ocupantes ilegales, a fin de poder escucharlos, para así garantizarles su derecho de defensa.

CONCLUSIONES

Luego de haberse analizado y desarrollado en el capítulo 4, los datos obtenidos del proceso de investigación que fue agotado, a continuación, se presentan las conclusiones de esta investigación, plasmando los resultados del trabajo de campo de manera individual dando respuestas independientes a cada uno de los objetivos que motivaron la realización del presente proyecto. Veamos:

Con relación al objetivo específico 1: **Determinar la cantidad de casos de desalojo que se presentaron ante por ante el Abogado del Estado del Departamento Norte de la provincia de Santiago, en el período enero 2014 - diciembre 2015.**

Se verificó que en el período de estudio se presentaron 204 casos, de los cuales, específicamente, 103 fueron depositados en el año 2014, y 101 en el año 2015.

A partir de lo anterior, también se comprobó que estos funcionarios anualmente manejan un volumen moderado de casos de desalojo. Debido que, al ser distribuidos entre los 5 Abogados del Estado, debido a que su directora no suele manejar de manera directa los casos, se determinó que a estos les corresponde de forma individual manejar un promedio de 20 casos anual.

Con relación al objetivo específico 2: **Verificar el papel en el proceso desalojo del Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago.**

Se constató a través de la presente investigación, que el papel que desempeña el Abogado del Estado en un proceso de desalojo, va dirigido a proteger y hacer valer el Certificado de Título y el derecho de propiedad, cumpliendo con el procedimiento y los plazos, actuando con imparcialidad, garantizando los derechos de las partes, y ejecutando las sentencias que dictan los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En ese sentido, se comprobó que el 96% de los abogados considera que este funcionario cumple con su papel “*siempre*”, “*casi siempre*” o “*a veces*”, respectivamente, mientras que, apenas el 4% opina que éste “*nunca*” cumple.

Adicionalmente, se confirmó que los seis (6) Abogados del Estado del Departamento Norte consideran que su papel va dirigido a proteger y hacer valer el Certificado de Título y el derecho de propiedad, al aplicar lo establecido en la Ley y la Constitución, cumpliendo con el procedimiento, y ejecutando las sentencias que dictan los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Lo que va acorde con la percepción de los abogados en ejercicio, ya que el 98% de ellos considera que el papel de éste funcionario es cumplir con el procedimiento y los plazos previstos en la Ley, actuar con imparcialidad y garantizar los derechos de las partes; mientras que apenas, el 2% se limitó en la opción otros, a indicar que este funcionario es negligente.

Por lo que, se verificó que el papel de este funcionario es garantista, ya que cumple con lo previsto en la Constitución y las Leyes, garantizando el Certificado de Título, y protegiendo, defendiendo y tutelando el derecho de propiedad, frente a eventuales intromisiones ajenas, lo que va acorde con el principio IV de la Ley 108-05, el cual expresa que “*todo derecho registrado es imprescriptible y goza de la protección absoluta del Estado*”.

Con relación al objetivo específico 3: **Determinar el procedimiento utilizado en el proceso de desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago**, se precisaron los pasos que sigue el Abogado del Estado del Estado, desde el momento en que es apoderado de un proceso de desalojo.

En ese sentido, se estableció que para el 98% de los abogados en ejercicio, el primer paso que agota este funcionario durante el proceso de desalojo, es comprobar la calidad del solicitante, luego verifica la legalidad de los documentos, observando los

plazos de Ley, para así, poder tomar decisiones oportunas; en tanto que, un 2%, precisó que este funcionario no cumple con ninguno de los pasos.

Adicionalmente, se verificó, que lo primero que requieren los seis (6) Abogados del Estado del Departamento Norte en un proceso de desalojo, es que el solicitante deposite un escrito motivado, con copia de su Certificado de Título y los demás documentos que amparan su pretensión, anexos; Luego, verifican la calidad del solicitante y el carácter ilegal del presunto intruso, a fin de comprobar que no se trate de un copropietario, arrendatarios y/o posean algún tipo de autorización para estar en el inmueble; después le dan autorización al propietario para que intime a los intrusos, para que en un plazo de quince (15) días abandone el inmueble; Vale decir, que en la práctica, el abogado del Estado adiciona al procedimiento un plazo de 15 días, ya que previo a otorgar la fuerza pública, cita a las partes para que comparezcan ante él, y celebran una vista de conciliación, a fin de escucharlas y permitirles depositar sus respectivas pruebas, con el único objetivo de garantizar el derecho de defensa de las partes; y por último, ya agotados todos los plazos de Ley y verificado la falta de calidad de los intrusos para ocupar el inmueble, le otorgan a los ocupantes 15 días adicionales para que abandonen el inmueble, sino lo hacen autoriza la fuerza pública y la ejecución del desalojo, en los casos que corresponda.

Por lo que, se determinó que el procedimiento utilizado por el abogado del Estado en el proceso de desalojo, es el mismo que establece el artículo 48 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, pero adicionándole al mismo, en caso de ser necesario, un plazo de 15 días más, a los fines de proteger el derecho de defensa tanto del propietario como del ocupante, salvaguardando lo que establece la Constitución en su artículo 69, con relación a la tutela judicial efectiva de los derechos; en este caso, el derecho de propiedad.

Con relación al objetivo específico 4:**Identificar las medidas que asume el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, en el proceso de desalojo.**

Se verificó que el 64% de los abogados encuestados considera que la medida más común que el Abogado del Estado adopta es que tratan de resolver los conflictos mediante la conciliación entre las partes; mientras que el 32%, considera que es autorizar la fuerza pública para ejecutar el desalojo; y, el 4% considera que no toma ninguna medida y/o que se limita declarar inadmisibles sus solicitudes.

En ese orden, los Abogados del Estado sostuvieron que las principales medidas adoptadas por ellos, son básicamente velar porque sea cumplido con el procedimiento, es decir, cumplir con las notificaciones, observar los plazos que manda la ley, garantizar el derecho de defensa de las partes, valorar las pruebas, ordenar que sea realizado un levantamiento por un agrimensor y confirmar que proceda el desalojo. A tales fines, uno de los Abogados del Estado entrevistados explicó que al convocar a las partes a la vista de conciliación, si los intrusos no comparecen, se procede a emitir orden de conducencia a fin de poder escucharlos previo a tomar una decisión para poder garantizar de forma efectiva el derecho de defensa de todos los involucrados.

Por lo que, se identificó, que las medidas que asume en el proceso de desalojo el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, a los fines de asegurar, tutelar y garantizar el derecho de propiedad son diversas, dentro las cuales se destacan: I) La Conciliación; II) Autorización de la fuerza pública; III) La realización de un levantamiento por un agrimensor; IV) Proporcionar orden de conducencia en caso de ser necesario; así como también, velar por el cumplimiento de los plazos y del debido proceso de Ley.

Con relación al objetivo específico 5: **Determinar las situaciones que se presentan en el proceso de desalojo ante el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago.**

Al respecto, se confirmó que la mayoría de los abogados encuestados y la mitad de los entrevistados, dígame el 77%, y tres (3) de los seis (6) Abogados del Estado del Departamento Norte, han sido víctimas de alguna situación durante un proceso de desalojo.

De manera específica, se verificó que para el 73% de los abogados, las situaciones más comunes que se presentan son: manifestaciones populares, agresiones verbales por parte de los invasores y agresiones físicas; el 23% señaló que no se presenta ningún tipo de situación; y el 4% resaltó, como situaciones enfrentadas, la extrema burocracia y la negligencia del Abogado del Estado.

Mientras que, las situaciones que han enfrentado los Abogados del Estado consisten, en que los intrusos manifiesten: I) Que no se salen del inmueble, que para ello hay que matarlos primero; II) Que a los que vayan a tratar de desalojarlos ellos le van a entrar a tiros; III) Que ellos entraron al inmueble pensando que esa tierra era del Estado, para luego afirmar que el Certificado de Título del propietario es falso; y, IV) Que la porción que ocupa, no pertenece al inmueble reclamado por el solicitante, así como, que se verifique que los trabajos agotados por el agrimensor fueron de gabinete, y se confirme la vulneración de otro derecho, asiéndose necesario la ejecución de un levantamiento técnico a fin de determinar la verdad.

Por lo que se determinó, que ante el Abogado del Estado del Departamento Norte, se presentan un sin número situaciones en ocasión a un proceso de desalojo, pero todas van enmarcadas especialmente dentro de las agresiones físicas, verbales y manifestaciones populares; así como, que en la mayoría de los casos, los actores que intervienen en este proceso, están expuestos a pasar por alguna de estas eventualidades.

Con relación al objetivo específico 6:**Determinar los efectos jurídicos que surten en el proceso de desalojo las decisiones adoptadas por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago.**

En relación a este punto, el 48% de los abogados encuestados considera que el efecto jurídico más relevante, es garantizar el derecho de propiedad; mientras que el 27% considera que es que produce el desalojo del inmueble. Desde otra postura, el 18% señala que la decisión del Abogado del Estado obliga a la interposición de una Litis sobre derechos registrados; sin embargo, el 7% precisó que la misma no produce ningún efecto jurídico importante.

Por su lado, los Abogados del Estado manifestaron que los principales efectos, son: I) Garantizar el Certificado de Título y el derecho de propiedad; II) Que produce el desalojo inmediato del ocupante ilegal; III) Desincentiva las ocupaciones ilegales; IV) Se recupera el inmueble ocupado para beneficio de su legítimo propietario y V) en cumplimiento con el mandato constitucional.

En definitiva, se determinó que los efectos jurídicos que surten en el proceso de desalojo las decisiones adoptadas por el Abogado del Estado del Departamento Norte de la Provincia de Santiago, son: Garantizar el derecho de propiedad, desalojando al ocupante ilegal y por vía de consecuencia la recuperación del inmueble, y ante la negativa de este funcionario se interponen litis sobre derechos registrados.

A partir de lo anterior, con relación al objetivo general: **Tratamiento jurídico dado al proceso de desalojo por el Abogado del Estado del Departamento Norte en el período 2014-2015**, se concluye que:

Es evidente Abogado del Estado como representante del Estado y guardián del Certificado de Título, está llamado a cumplir con su obligación de proteger y garantizar el derecho de propiedad, siendo el proceso de desalojo el mecanismo ideal para expulsar los intrusos que pretendan ocupar o apropiarse ilegítimamente de inmuebles cuyos derechos estén debidamente registrados, debido a que el derecho de propiedad, implica la exclusión de los no propietarios del disfrute o

aprovechamiento sobre el mismo; al efecto, fue concebido por el legislador el proceso de desalojo, como un procedimiento para liberar todo inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal que le afecte.

En ese tenor, conforme a los resultados obtenidos se puede afirmar que el Abogado del Estado del Departamento Nortele dio un tratamiento jurídico satisfactorio al proceso de desalojo, debido al alto índice de aceptación y satisfacción de parte de los abogados respecto al papel desempeñado por éste en el periodo investigado, así como, en lo relativo al nivel de cumplimiento en torno al procedimiento y a los plazos que esta llamado cumplir.

Además, en razón de que sus actuaciones estuvieron apegadas a la Constitución y a la Normativa que rigen la materia inmobiliaria, garantizando con ello el derecho de propiedad, hasta el punto de llegar a asumir un papel activo en los casos que les son sometidos, otorgando, si es necesario, un plazo extra de 15 días no establecido en la ley u orden de conducencia contra los ocupantes ilegales, a fin de poder escucharlos, para así garantizarles su derecho de defensa.

Finalmente, a pesar de ese resultado satisfactorio a favor de este funcionario, es necesario resaltar, que esto no es óbice para que desatienda sus funciones, por ello se exhorta que debe continuar trabajando para mejorar y brindar un servicio cada vez más eficiente a la ciudadanía dada la importancia de sus funciones, incluyendo, eficiencia al llevar el control estadístico actualizado de las solicitudes que recibe, así como, el estatus de las mismas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIBROS:

Banco de Reservas, *Fragmento de Patria Santiago*.

Bernal, C. (2006). *Metodología de la Investigación*, Segunda Edición, México: editora Leticia Gaona Figueroa.

Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación*, Tercera Edición, Colombia: editora Pearson.

Ciprián, R. (2007). *El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras*. Santo Domingo: Editora Alfa y Omega.

Ciprián, R. (2013). *Tratados de Derecho Inmobiliario*. Cuarta Edición. Santo Domingo: Editora Centenario.

Cuello, R. (2010). *Estudio del derecho de propiedad y de los derechos reales inmobiliario en la Legislación Dominicana*. Santo Domingo: UNIBE.

Fischer, L. y Navarro, A. (2006). *Introducción a la investigación de mercados*. Tercera edición, México: McGraw-Hill Interamericana Editores.

Germán, F. (1988), *Modelo de simulación de muestreo*, Bogotá, Universidad de La Sabana, 1988. Colombia: Editora Corcas Ltda.

Guzmán, J. (2001). *Los derechos humanos y el derecho de propiedad*. Volumen X. No. 3. Santo Domingo: Estudios Jurídicos.

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

Hernández, R., Fernández, C. y Batista, L. (1991), *Metodología de la investigación*, Primera Edición, México:McGraw-Hill Interamericana Editores.

Hirald, S. (2005). *Como se adquiere el derecho de propiedad de los terrenos del Estado Dominicano*. Segunda Edición. Santo Domingo: Editora búho.

Katz, I. (2001). *La Constitución y los derechos privados de propiedad*. Volumen X. No. 1. Santo Domingo: Estudios Jurídicos.

Monción, S. (2011). *La Litis, Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencias*. Segunda Edición. Santiago: Editora Centenario.

República Dominicana (2012).*Informe General*, Volumen I, IX Censo Nacional de Población y Vivienda 2010, Santo Domingo: Oficina Nacional de Estadística.

Román, R. (2007). *Guía Práctica de Investigación Jurídica*. Segunda Edición. Santo Domingo: Cuestovelis Ediciones.

Ruiz, M. (1990). *Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana*. Segunda edición. Santo Domingo: Editora del Caribe.

Santiago, P., Campillo, J., y Dobal, C. (1997), *El primer Santiago de América*, Serie A, Vol. I, Santo Domingo: Amigo del Hogar.

LEYES:

Costa Rica (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)*. Consultada online.

Francia (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Consultada online.

República Dominicana (1884). *Código Civil Dominicano. Vigésima edición*. Santo Domingo: Editora Dalis.

República Dominicana (1884). *Código de Procedimiento Civil. Duodécima edición. 2011*. Santo Domingo: Editora Dalis.

República Dominicana (2005). *Normativa de la jurisdicción Inmobiliaria. Ley de Registro Inmobiliario, No.108*, modificada por la Ley Núm. 51-07. Santo Domingo: Editora MAD.

República Dominicana (2007). *Normativa de la jurisdicción Inmobiliaria. Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Resolución Núm. 1737, del 12 de julio de 2007, con sus modificaciones. Santo Domingo: Editora MAD.

República Dominicana (2009). *Normativa de la jurisdicción Inmobiliaria. Reglamento General de Registros de Títulos*. Resolución No. 2669, del 10 de septiembre de 2009, con sus modificaciones. Santo Domingo: Editora MAD.

República Dominicana (2010). *Constitución*. Santo Domingo: Editora Corripio.

República Dominicana (2011). *Ley Orgánica del Ministerio Público*. No. 133. Santo Domingo: Editora Centenario

PÚBLICACIONES DIGITALES:

Beato, O. (2008). *El Abogado del Estado es el Ministerio Público en Materia Inmobiliaria*. Publicación del 16 de junio. Disponible en: <http://vico->

inmobiliaria.blogspot.com/2008/06/el-abogado-del-estado-es-el-ministerio.html
(recuperado el 20 de febrero de 2016)

Cury Hijo, J. (2005). *El Abogado del Estado*. Periódico Hoy. Publicación del 12 de junio. Disponible en: <http://hoy.com.do/el-abogado-del-estado-2/> (recuperado el 15 de marzo de 2016)

Maldonado, R. (2009). *El Abogado del Estado es guardián de los títulos*. Periódico Listín Diario. Publicación del 20 de febrero. Disponible en: <http://www.listindiario.com/economia/2009/02/20/91783/el-abogado-del-estado-es-guardian-de-los-titulos>(recuperado el 16 de enero de 2016)

Martínez, V. (2013). Métodos, Técnicas e instrumentos de investigación. Disponible en:http://www.academia.edu/6251321/M%C3%A9todos_t%C3%A9cnicas_e_instrumentos_de_investigaci%C3%B3n (recuperado el 25 de julio de 2016)

Reyes Peña, D.D. (2008). *El Abogado del Estado*. Publicación del 03 de octubre. Disponible en: <http://www.sabanetasr.com/web/item/1403-el-abogado-del-estado.html> (Recuperado el 11 de marzo de 2016)

SENTENCIAS:

Tribunal Constitucional Colombiano (2006). Sentencia C-189/2006, del 15 de marzo. Colombia. Disponible en: <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm> (recuperado el 05 de marzo de 2016)

Tribunal Constitucional Dominicano(2013). Sentencia TC/0079/2013, del 7 de mayo. República Dominicana. Disponible en:<https://www.tribunalconstitucional.gob.do/sites/default/files//documentos/Sentencia%20TC%200079-13%20C.pdf> (recuperado el 05 de marzo de 2016)

Tribunal Constitucional Dominicano(2013). Sentencia TC/0102/2013, del 20 de junio. República Dominicana. Disponible en: <https://www.tribunalconstitucional.gob.do/sites/default/files//documentos/Sentencia%20TC%200012-13%20C.pdf> (recuperado el 10 de febrero de 2016)

Tribunal Constitucional Dominicano(2013). Sentencia TC/0137/2013, del 22 de agosto. República Dominicana. Disponible en: <https://www.tribunalconstitucional.gob.do/sites/default/files//documentos/Sentencia%20TC%200137-13%20-%20C.pdf> (recuperado el 10 de febrero de 2016)

Tribunal Constitucional Dominicano(2014). Sentencia TC/0209/2014, del 8 de septiembre. República Dominicana. Disponible en: <https://www.tribunalconstitucional.gob.do/sites/default/files//documentos/Sentencia%20TC%200209-14%20C.pdf> (recuperado el 10 de febrero de 2016)

TESIS:

Calderón, A. (2009), La demanda en desalojo en la República Dominicana. Tesis de Grado, Santo Domingo: PUCMM.

Morales, J. (2010), Eficientización del papel del Abogado del Estado, como ente del Sistema Inmobiliario y del Ministerio Público. Tesis de Grado. Santo Domingo: PUCMM.

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