

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



**SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES AL
DISTRITO CATASTRAL NO. 1 DEL MUNICIPIO DE JANICO, PROVINCIA DE
SANTIAGO, PERÍODO NOVIEMBRE 2013- NOVIEMBRE 2014**

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

PRESENTADO POR:

GUILLERMO BOLIVAR SAINT HILAIRE VERAS

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
Diciembre, 2014

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
AGRADECIMIENTO	I
DEDICATORIA	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I . INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema	5
1.3 Formulación del Problema	7
1.3.2 Sistematización del Problema	7
1.4 Objetivos de la Investigación	7
1.4.1 Objetivo General de la Investigación	7
1.4.2 Objetivos Específicos	8
1.5 Justificación e Importancia	8
1.6 Delimitación	9
1.7 Limitaciones	10
CAPÍTULO II. MARCO CONTEXTUAL Y TEÓRICO	
2.1 Aspectos Generales de Santiago de los Caballeros	12
2.1.1 Aspectos Históricos	12
2.1.2 Aspectos Geográficos	14
2.1.3 Aspectos Socioeconómicos	15
2.1.4 Aspectos Culturales	16
2.1.5 Aspectos Educativos	18
2.1.6 Aspectos Generales de la Comunidad de Jánico	18
2.2 La Propiedad como Derecho	19
2.2.1 Modos Originarios y Modos Derivativos	21
2.2.2 Modos Voluntarios y Modos no Voluntarios	21
2.2.3 Modos de adquisición a título universal y a título singular	22
2.2.4 Garantía del Derecho de Propiedad	22
2.3 La Posesión de Terrenos	23
2.3.1 Concepto de Posesión	24
2.3.2 Adquisición y Conservación de la Posesión	26
2.3.3 Elementos Constitutivos de la Posesión	27
2.3.4 Protección de la Posesión	28
2.3.5 Acciones Posesorias	32
2.3.5.1 Interdicto de Retener (Querella)	34
2.3.5.2 Interdicto de Recobrar (Reintegranda)	35
2.3.5.3 Interdictos de obra nueva	36
2.3.6 Efectos de la Posesión de Terrenos Mensurados	36
2.3.6.1 Sirve de Base para la Preinscripción	38
2.3.6.2 Sirve de Pauta para La División del Terreno en Parcelas	39
2.3.6.3 Sirve de guía para La Investigación que el Juez	41

hace en la Audiencia	
2.3.7 Dificultades que se Presenta en la Posesión de Terrenos no Saneados	41
2.2.7.1 La Prueba	41
2.2.7.2 Los Conflictos de Posesión	43
2.3.7.3 Los Vicios de la Posesión	44
2.3.7.4 El Derecho de Atribución	44
2.3.7.5 Las Reclamaciones	47
2.4 La Prescripción de la posesión	49
2.4.1 Tipos de prescripción	51
2.4.2 Clasificación de la prescripción Adquisitiva	52
2.4.2.1 La usucapión	52
2.4.2.2 Prescripción por 5 años	52
2.4.2.3 Prescripción por 10 años	53
2.4.3 Computo de los años	54
2.4.4 Causas que interrumpen la prescripción adquisitiva	54
2.4.4.1 Causas civiles	54
2.4.4.2 Causas naturales	55
2.5 Saneamiento de terrenos	55
2.5.1 Etapas del saneamiento	55
2.5.1.1 Mensura	55
2.5.1.2 Proceso Judicial	65
2.5.1.3 Registro	65

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Método	69
3.1.1 Diseño	69
3.1.2 Tipo de Investigación	69
3.1.3 Método	70
3.2 Técnicas e Instrumentos	70
3.3 Población y Muestra	71
3.4 Procedimiento para Recolección de Datos	71
3.5 Procedimiento para el Análisis de los Datos	71
3.6 Confiabilidad y Validez	72

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Resultados de la Encuesta Realizada a los Abogados	74
4.2 Resultados de la Encuesta Realizada a los Agrimensores	84
4.3 Resultados de la Encuesta Realizada a los Moradores	91

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de los resultados	100
--------------------------------	-----

CONCLUSIONES	106
---------------------	-----

RECOMENDACIONES	110
BIBLIOGRAFÍA	113
APÉNDICES	116

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1 Sexo	74
Tabla No. 2 Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión de abogado	75
Tabla No.3 Dominio que tiene de las terminologías relacionadas con el saneamiento	76
Tabla No.4 Nivel de preparación en materia inmobiliaria	77
Tabla No.5 Nivel de conocimiento que tiene de las etapas para ejecutar saneamiento	78
Tabla No.6 Ha manejado casos de saneamiento de terrenos pertenecientes al distrito catastral no.1 del municipio de Jánico, Provincia de Santiago, durante el período 2013- 2014	79
Tabla No.7 Cantidad de casos de saneamiento que ha manejado	80
Tabla No.8 Razones que impiden a los poseedores de terrenos iniciar el proceso de saneamiento	81
Tabla No.9 Efectos socioeconómicos que trae consigo la posesión de terrenos sin sanear	82
Tabla No. 10 Dificultades que se les presentan a los poseedores de terrenos no saneados	83
Tabla No.11 Sexo	84
Tabla No.12 Tiempo de ejercicio profesional	85
Tabla No.13 Ha manejado casos de saneamiento de terrenos pertenecientes al distrito catastral no.1 del municipio de Jánico, Provincia de Santiago, durante el período 2013- 2014	86
Tabla No.14 Cantidad de casos de saneamiento que ha manejado	87
Tabla No.15 Porcentaje de terrenos está sin sanear en el municipio de Jánico	88
Tabla No. 16 Acerca de las razones que les impiden a los poseedores de terrenos iniciar el proceso de saneamiento	89
Tabla No.17 Efectos socioeconómicos que trae consigo la posesión de terrenos sin sanear	90

Tabla No.18 Tiempo que lleva usted residiendo en el sector de Jánico	91
Tabla No.19 El terreno donde usted reside está mensurado y saneado	92
Tabla No.20 Qué le ha impedido a usted iniciar el proceso de saneamiento	93
Tabla No.21 Tiene usted conocimiento acerca del saneamiento de terrenos según la ley 108-05	94
Tabla No.22 Ha buscado usted asesoría legal para definir su situación jurídica en relación al terreno que posee	95
Tabla No.23 Efectos que considera que trae consigo la posesión de terrenos sin sanear	96
Tabla No.24 Se le han presentado dificultades cuando ha intentado realizar transacciones con sus terrenos sin sanear	97
Tabla No.25 Dificultades se les han presentado	98

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1 Sexo	74
Gráfico No. 2 Tiempo que lleva en el ejercicio de su profesión de abogado	75
Gráfico No.3 Dominio que tiene de las terminologías relacionadas con el saneamiento	76
Gráfico No.4 Nivel de preparación en materia inmobiliaria	77
Gráfico No.5 Nivel de conocimiento que tiene de las etapas para ejecutar saneamiento	78
Gráfico No.6 Ha manejado casos de saneamiento de terrenos pertenecientes al distrito catastral no.1 del municipio de Jánico, Provincia de Santiago, durante el período 2013- 2014	79
Gráfico No.7 Cantidad de casos de saneamiento que ha manejado	80
Gráfico No.8 Razones que impiden a los poseedores de terrenos iniciar el proceso de saneamiento	81
Gráfico No.9 Efectos socioeconómicos que trae consigo la posesión de terrenos sin sanear	82
Gráfico No. 10 Dificultades que se les presentan a los poseedores de terrenos no saneados	83
Gráfico No.11 Sexo	84
Gráfico No.12 Tiempo de ejercicio profesional	85
Gráfico No.13 Ha manejado casos de saneamiento de terrenos pertenecientes al distrito catastral no.1 del municipio de Jánico, Provincia de Santiago, durante el período 2013- 2014	86
Gráfico No.14 Cantidad de casos de saneamiento que ha manejado	87
Gráfico No.15 Porcentaje de terrenos está sin sanear en el municipio de Jánico	88
Gráfico No. 16 Acerca de las razones que les impiden a los poseedores de terrenos iniciar el proceso de saneamiento	89
Gráfico No.17 Efectos socioeconómicos que trae consigo la posesión de terrenos sin sanear	90

Gráfico No.18 Tiempo que lleva usted residiendo en el sector de Jánico	91
Gráfico No.19 El terreno donde usted reside está mensurado y saneado	92
Gráfico No.20 Qué le ha impedido a usted iniciar el proceso de saneamiento	93
Gráfico No.21 Tiene usted conocimiento acerca del saneamiento de terrenos según la ley 108-05	94
Gráfico No.22 Ha buscado usted asesoría legal para definir su situación jurídica en relación al terreno que posee	95
Gráfico No.23 Efectos que considera que trae consigo la posesión de terrenos sin sanear	96
Gráfico No.24 Se le han presentado dificultades cuando ha intentado realizar transacciones con sus terrenos sin sanear	97
Gráfico No.25 Dificultades se les han presentado	98

COMPENDIO

La presente investigación busca analizar la situación jurídica de los terrenos pertenecientes al Distrito Catastral No.1 del Municipio de Jánico, Provincia de Santiago, período noviembre 2013- noviembre 2014.

En el Municipio de Jánico, en la década de los 70 fueron realizados de manera administrativa la mensura de la mayoría de los terrenos, sin embargo, dichas mediciones, no culminaron en la titulación de los terrenos, trayendo como consecuencia que muchos poseedores no le dieran seguimiento al proceso y creyeran erróneamente que sus derechos habían sido depurados.

La situación antes planteada, ha traído como consecuencia varias realidades a estos poseedores de terrenos, los cuales, en primer lugar, creen tener sus derechos debidamente registrados, sin embargo, carecen de toda titulación de los mismos. Otra realidad es que, muchos de estos poseedores, ya han muerto, y los terrenos han pasados a los sucesores y particulares, los cuales, por carecer de registros, no han podido realizar de manera legal las transferencias de derecho, registrándose ventas y particiones de hecho de forma sucesivas.

Otras de las problemáticas es que, al poseer terrenos mensurados sin sanear y carecer de documentos legales, ha traído como consecuencia que estos poseedores se vean afectados, porque esas situaciones les impiden acceder al mercado hipotecario, por no poder poner en garantía esos terrenos y muchas veces no pueden vender esas propiedades por no tener documentación legal.

Muchos de esos derechos están registrados legalmente, pero por falta desconocimiento o falta de asesoría legal, no se han retirado de la oficina del registrador de Títulos esos certificados de propiedad. Además, existen procesos terminados en un noventa por ciento, que solo necesitan notificar la sentencia de saneamiento para con ello obtener su título.

Son diversas las causas que han llevado a los poseedores de esos terrenos a no sanearlos, sin medir consecuencias del hecho que el solo poseerlo eso no les garantiza ninguna seguridad jurídica.

Esa situación les ha traído muchos problemas cuando por necesidad tienen que disponer de esos terrenos y por no tener ningún documento se ven impedido de hacer algún tipo de negociaciones (transferencias) o lo que es peor, tienen que venderlos por debajo de su precio o acceder a préstamos con un interés abusivo. Además, esto trae como consecuencia, que la persona que se arriesga a comprar esos terrenos en estas condiciones, no puede transferir a su nombre los mismos, por la situación en que se encuentran.

Los efectos que trae consigo la posesión de terrenos mensurados y no saneados, son varios: primero la impotencia de no poder hacer productivos esos terrenos, en cuanto a la posesión no implica tener delimitado el espacio que se supone tiene derecho sobre él. Además, pueden encontrarse con el inconveniente de que al no tener documentos que los amparen como titulares de sus derechos si alguien demuestra que tiene derecho sobre ellos, pueden perder los derechos que competen por poseerlos. Además, el Estado, deja de percibir, a través de Impuestos Internos, el porcentaje por transferencia cuando se efectúa alguna negociación con estos terrenos. Toda esta situación donde los poseedores no logran solucionar la problemática que están enfrentando, es porque carecen de conocimientos de sus derechos establecidos en la Ley 108-05; pero también influye la situación económica de ellos, ya que el proceso de saneamiento sale costoso.

La investigación se realizó en Municipio de Jánico, Provincia de Santiago, el cual es una productiva comunidad situada al sur de la ciudad de Santiago, posee una extensión territorial de 125.7 KM², su población al 2010 era de 7, 672 habitantes, con un 23% de población urbana y 77% de población rural y una densidad poblacional de 61 habitantes por kilómetro cuadrados. A este municipio pertenecen los distritos municipales El Caimito y Juncalito.

En el marco teórico se analiza todo lo concerniente Posesión de Terrenos y saneamiento. El concepto de posesión ha sido discutido en varias oportunidades.

Existe un concepto de posesión establecido en el Diccionario Enciclopédico Uno Color, (2002, p. 1297), el cual expresa que: “Posesión acción y efecto de poseer. Ejercicio de un derecho real independientemente de que este derecho exista o no”. Para hablar de Saneamiento hay que definir dos conceptos que son fundamentales e indispensables en el Saneamiento de un terreno, que son: la Posesión y la prescripción. La Ley de Registro Inmobiliario define la posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre; sin embargo, para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad ésta debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate.

Considera como actos posesorios cuando los terrenos se encuentren cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, a la percepción de frutos, la construcción que se haya hecho en el inmueble y la materialización de los límites y admite en su artículo 21, todos los medios de prueba para establecerla frente al Juez, el cual goza como se ha dicho, de la facultad que le otorga la ley para disponer cuantas medidas sean necesarias para comprobar la verdad.

Diversas decisiones jurisprudenciales son igualmente aplicables por analogía, a los elementos de juicio necesarios para adquirir, en saneamiento, el derecho de reclamar la posesión, con todas sus consecuencias jurídicas. La posesión es un hecho que se caracteriza en principio, por la ocupación, la aprehensión material de la cosa.

El Código Civil en su artículo 2228 la define como “la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tiene o se ejerce por sí mismo o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre.” Al analizar detenidamente el artículo 2228 del Código Civil, puede percibirse la idea de que existe la posesión tanto en materia de bienes muebles, como en materia de bienes inmuebles, quedando la posesión en cuanto a los bienes muebles se refiere, esclarecida por las disposiciones del artículo 2279 del mismo Código, cuando expresa que “en materia de mueble la posesión vale título.

La prescripción es uno de los diversos modos de adquirir, ella está en el saneamiento de la propiedad rural, pues el mayor número de reclamaciones tienen su fundamento en la prescripción, sobre todo, en la prescripción adquisitiva, o sea la adquisición, la conservación y la pérdida de la posesión, como hechos materiales, exteriorizan o no el derecho de propiedad; y el legislador tiene en cuenta tales hechos para derivar de ellos las consecuencias legales correspondientes. La ley no solamente obliga al agrimensor a revelar en el plano la existencia de todas las posesiones que encuentre sobre el terreno, sino que obliga a las personas interesadas a dar al agrimensor los informes necesarios acerca de las posesiones.

De acuerdo a Álvarez Sánchez, A. (2001 p. 129), "la prescripción es uno de los diversos modos de adquirir. En el saneamiento de la propiedad rural está el mayor número de reclamaciones por prescripción, sobre todo por prescripción adquisitiva. Para poder prescribir es necesario una posesión continua, pacífica e ininterrumpida y a título de propietario, también es necesario el goce y disfrute del inmueble por el tiempo que determine la ley.

El que alega la prescripción en materia de saneamiento no está obligado a presentar ningún título, pues la misma se prueba por testigos. Se presume que una persona siempre posee por sí mismo y a título de propietario, si no se comienza a poseer por otro.

Una de las causas que impiden la prescripción es que los que poseen por otro, no prescriben nunca ni en ningún espacio del tiempo, solo por una causa promovida por un tercero, o por la contradicción que las mismas hayan opuestos al derecho del propietario.

Por su lado, la ley 108-05, de Registro Inmobiliario señala que "para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado en el Código Civil, según la posesión de que se trate." (p. 33).

La ley ha protegido pues la posesión de diversos modos y convirtiéndolos en precepto legal, estableciendo una gradación de acuerdo con la importancia de los diferentes modos de poseer, haciendo un reconocimiento de la posesión. Según Medrano, N (1986, p.32), la posesión puede dar lugar a la prescripción, pero si se abandona se puede perder, y esto puede dar lugar a que sea descalificado por una de las otras formas de poseer establecidas por la ley. Puede dar lugar a la prescripción si se abandona o se pierde la posesión; puede dar lugar a que sea descalificada por una de las otras formas de poseer establecidas por la ley.

El saneamiento es definido en el artículo 20 de la Ley de Registro Inmobiliario, como: “El proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados por primera vez”.

En la presente investigación por su dimensión temporal el diseño no es experimental, porque carece de experimento en laboratorio. En esta investigación se realizará un diseño no experimental, descriptivo, bajo un enfoque cuantitativo, debido a que los objetivos que se estudiarán para establecer sus propiedades esenciales sin controlar, intervenir o manipular el contexto, realizando una sola medición de las mismas.

Esta investigación es de tipo documental, descriptiva y de campo, descartándose los aspectos experimentales, ya que la misma no requiere de la utilización de laboratorio para analizar los datos obtenidos.

El método utilizado es el método deductivo, porque se partió de un marco de elementos generales para llegar a conclusiones particulares. Se implementó el método analítico, separando los conocimientos de las partes que los estructuran. Esto fue logrado separando en forma adecuada los conceptos básicos, relacionándolos a cada uno.

Para los efectos de esta investigación, fue utilizada la técnica de la encuesta, proceso de recolectar información directamente de la realidad, a través de la participación de los investigadores, quienes registrarán información, a través de un instrumento tipo cuestionario de preguntas cerradas aplicado a los moradores de Cienfuegos, agrimensores y abogados en legislación de tierras. El instrumento consistirá en un conjunto de preguntas cerradas con alternativa de respuesta delimitadas, es decir, que se presentan a los sujetos las posibilidades de marcar más de una respuesta, y ellos deben circunscribirse a estas.

El universo lo constituye la totalidad de un conjunto de elementos, seres y objetos que se desea investigar. En el caso particular de este estudio, la población o universo está constituido por abogados en ejercicio, agrimensores y una muestra intencional de los moradores de Jánico.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Según el resultado de la investigación, las principales causas que impiden a los poseedores de terrenos pertenecientes al Distrito Catastral No.1 del Municipio de Jánico iniciar el proceso de saneamiento, son: el costo de los procedimientos, el desconocimiento del proceso y la falta de asesoría, siendo el costo de los procedimientos la principal razón que impiden a los poseedores de terrenos de iniciar el proceso de saneamiento. Hay que reconocer que los procedimientos establecidos para llevar a cabo el saneamiento, si bien trae consigo grandes ventajas una vez realizados, también no debe perderse de vista que los mismo resultan muy elevados, sobre todo cuando se trata de personas de bajos recursos, como en el presente caso.

El 75% de los moradores encuestados expresan que no tiene conocimiento acerca del saneamiento de terrenos según la ley 108-05 y el 25% dice que si tiene conocimiento. Así mismo, el 72% de los encuestados expresan que no ha buscado asesoría legal para definir su situación jurídica en relación al terreno que posee, mientras que solo el 28% lo ha hecho.

La investigación también arrojó que son muy pocos los casos que los abogados y agrimensores han trabajado referentes a saneamientos en el Distrito Catastral no. 1 en este municipio, los cuales actualmente no exceden de tres casos.

Los resultados de la investigación en este sentido apuntan que, tanto los abogados, agrimensores como los moradores consideran que los principales efectos que trae consigo la posesión de terrenos no saneados, son: incapacidad de probar sus linderos con relación a otros poseedores, no se puede realizar transferencia del terreno y no se puede acceder a créditos bancarios. Esto trae consigo que los poseedores de estos terrenos no puedan realizar transacciones comerciales amparadas en créditos de la banca formal, teniendo los mismos que acudir a otros tipos de negocios que ofrecen préstamos o en su defecto a tener que vender estos terrenos de manera irregular.

Se ha determinado que 47% de los moradores encuestados se les han presentado dificultades cuando ha intentado realizar transacciones con sus terrenos sin sanear. En estos casos al 57% le ha presentado como dificultad que no pueden acceder a créditos bancarios y al 43% han sido problemas de linderos.

CONCLUSIONES

Después de haber analizado cuidadosamente los datos arrojados por la encuesta, se puede concluir de la siguiente manera:

Con relación al objetivo específico no. 1. **Verificar las causas que inciden para que los poseedores de terrenos pertenecientes al Distrito Catastral No.1 del Municipio de Jánico, no hayan definido su situación jurídica,** se concluye lo siguiente:

Según el resultado de la investigación, las principales causas que impiden a los poseedores de terrenos pertenecientes al Distrito Catastral No.1 del Municipio de Jánico iniciar el proceso de saneamiento, son: el costo de los procedimientos, el desconocimiento del proceso y la falta de asesoría, siendo el costo de los procedimientos la principal razón que impiden a los poseedores de terrenos de iniciar el proceso de saneamiento. Hay que reconocer que los procedimientos establecidos para llevar a cabo el saneamiento, si bien trae consigo grandes ventajas una vez realizados, también no debe perderse de vista que los mismo resultan muy elevados, sobre todo cuando se trata de personas de bajos recursos, como en el presente caso.

Con relación al objetivo específico no. 2. **Determinar el nivel de conocimiento que tienen los poseedores de terrenos pertenecientes al Distrito Catastral No.1 del Municipio de Jánico, sobre su situación jurídica,** se concluye lo siguiente:

Según los resultados de la investigación, el 75% de los moradores encuestados expresan que no tiene conocimiento acerca del saneamiento de terrenos según la ley 108-05 y el 25% dice que si tiene conocimiento. Así mismo, el 72% de los encuestados expresan que no ha buscado asesoría legal para definir su situación jurídica en relación al terreno que posee, mientras que solo el 28% lo ha hecho.

La investigación también arrojó que son muy pocos los casos que los abogados y agrimensores han trabajado referentes a saneamientos en el Distrito Catastral no. 1 en este municipio, los cuales actualmente no exceden de tres casos.

Con relación al objetivo específico no. 3: **Identificar los efectos socioeconómicos que traen consigo la posesión de terrenos sin sanear en el Distrito Catastral No.1 del Municipio de Jánico**, se concluye lo siguiente:

Los resultados de la investigación en este sentido apuntan que, tanto los abogados, agrimensores como los moradores consideran que los principales efectos que trae consigo la posesión de terrenos no saneados, son: incapacidad de probar sus linderos con relación a otros poseedores, no se puede realizar transferencia del terreno y no se puede acceder a créditos bancarios. Esto trae consigo que los poseedores de estos terrenos no puedan realizar transacciones comerciales amparadas en créditos de la banca formal, teniendo los mismos que acudir a otros tipos de negocios que ofrecen préstamos o en su defecto a tener que vender estos terrenos de manera irregular.

Con relación al objetivo específico no. 4: **Verificar las dificultades que se les presentan a los poseedores de terrenos en el Distrito Catastral No.1 del Municipio de Jánico**, se concluye lo siguiente:

En este sentido, se ha determinado que 47% de los moradores encuestados se les han presentado dificultades cuando ha intentado realizar transacciones con sus terrenos sin sanear. En estos casos al 57% le ha presentado como dificultad que no pueden acceder a créditos bancarios y al 43% han sido problemas de linderos.

Con relación al objetivo general: **Determinar la situación jurídica de los terrenos pertenecientes al Distrito Catastral no.1 del municipio de Jánico, Provincia de Santiago, periodo noviembre 2013- noviembre 2014**, se concluye lo siguiente:

Los datos arrojados por la investigación indican que actualmente es alto el porcentaje de terrenos no saneados pertenecientes al Distrito Catastral no.1 del municipio de Jánico, lo cual es considerado tanto por los abogados como por los agrimensores en más de un 75%, lo cual es preocupante, ya que el Principio IV de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que: "Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la

protección y garantía absoluta del Estado”; ahora bien, para el Estado asegurar el derecho de propiedad de un ciudadano debe de contar con elementos probatorios suficientes de que a esa persona se le puede adjudicar este derecho y en este caso los moradores de Jánico, tan solo pueden probar sus derechos mediante la posesión que han realizado sobre el mismo, con los atributos consagrados por la ley al respecto.

Mediante la investigación se ha mostrado que el 95% de los encuestados residen en terrenos que no están saneados, lo que es una problemática común de la mayoría de habitantes de la zona. Dicha condición trae consigo grandes dificultades para los poseedores de dichos terrenos como son: incapacidad de acceder a la garantía de hipotecar, impotencia por no poder regularizar su situación y la incapacidad de acceder a créditos en banco comerciales. También se ha demostrado con la presente investigación que los poseedores para poder acceder a créditos, tiene que buscar otras opciones, ya que mediante la banca comercial no pueden hacerlo y para vender dichos terrenos tiene que hacerlo con el inconveniente de que no pueden realizar los procesos de saneamiento, ya que en muchos casos el proceso sale más caro que el mismo terreno.

Un dato de suma importancia arrojado por la investigación lo constituye el hecho de que las principales causas que impiden a los poseedores de terrenos de iniciar el proceso de saneamiento, son: el costo de los procedimientos, el desconocimiento del proceso y la falta de asesoría, siendo el costo de los procedimientos es la principal razón que impiden a los poseedores iniciar el proceso de saneamiento.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Sánchez, A. (2001). Estudio de la ley de tierras. Santo Domingo: Tiempo. Buenos Aires.

Cedeño, V. L. (2006), Derecho Registral y Jurisdiccional Inmobiliario. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, Santo Domingo.

Ciprian, R., (2010). El Abogado del Estado y fiscal Ante el Tribunal de tierras, Centenario, S.A., Santo Domingo.

Diccionario enciclopédico uno color (2002): Barcelona: Océano.

Diccionario jurídico Espasa (2000). Madrid: Fundación Tomás Moro / Espasa Calpe.

Guzmán Ariza, F. J. (2009), Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, Comentada, Anotada y Concordada con sus Reglamentos. Editora Judicial, Santo Domingo.

Hernández Castillo, F. (2002). Investigación Documental y Comunicación Científica. Santo Domingo, Rep. Dom., Editora Búho.

Hernández Hernández, G. (2007), *Registro de Inmuebles*. Editora Soto Castillo, Santo Domingo.

Hernández, J. (2006), Situación jurídica de los terrenos no saneados de la sección de La Guama en la Cuenca Alta del Río Yaque del Norte, Jánico, durante el período 1998 – 2006. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

Mazzeaud, H. (1968). Lecciones de derecho civil. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Medrano, N. (1998). Procedimiento Civil Dominicano, de acuerdo con las Leyes 834 y 845 de 1978, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, Santo Domingo.

Payamps, R. (2006), Efectos Jurídicos Como Consecuencia De Los Terrenos No Saneado En El Sector De La Ciénaga, Santiago, en el Periodo 2005- 2006. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

República Dominicana (1978). Ley 1542

República Dominicana (2000). Código civil de la República Dominicana: leyes que lo modifican y lo completan. Santo Domingo: Corripio.

República Dominicana (2005). Ley108-05 de registro Inmobiliario y sus modificaciones.

República Dominicana (2009). Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Rivera, P. (1978). *Villa de Santiago y Ciudad de Santiago*. Santiago de los Caballeros, PUCMM.

Rodríguez Núñez, J. (1999). La diócesis de Santiago de los Caballeros: apuntes para su historia. Santiago de los Caballeros: Corripio.

Romero Confesor, P. (2007). *Ensayo Sobre un Manual de Derecho Inmobiliario. Analogía de la Jurisprudencia*. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana.

Ruiz Tejada, A (1997). Estudio de la ley de tierras, Santo Domingo, Corripio.

Santana Polanco, V. (2008), Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria. Editora Corripio, Santo Domingo Republica Dominicana.

Santiago, P (2000). El escudo de armas de la ciudad de Santiago. Santo Domingo: Alfa y Omega.

Solís Taveras, L. (2008), *El Referimiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria conforme Ley 108-05 del 26 de marzo de 2005 y sus Reglamentos*. Tesis para optar por el título de Magíster en Derecho Civil, PUCMM, Santo Domingo.

Toribio, M y Zapata, F (2005). Impacto socioeconómico de la situación jurídica de los poseedores de terrenos no saneados en los parajes Pedregal y Los Montones del municipio de San José de Las Matas. Santiago de los Caballeros: Universidad Abierta para Adultos.

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