

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

ESCUELA DE POST-GRADO

MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



***SITUACIONES SURGIDAS POSTERIORES AL SANEAMIENTO DE
LAS PARCELAS 1-REFUNDIDA 23 Y 1-REFUNDIDA 36 DEL
DISTRITO CATASTRAL NÚMERO DOS (2) DEL MUNICIPIO DE
SOSÚA. PERÍODO 2005-2006***

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

POR:

JOSÉ JUAN JIMÉNEZ SÁNCHEZ

MIGUEL FERNÁNDEZ ALMONTE

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
ENERO, 2007

ÍNDICE GENERAL

Pág1.

DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTOS	III
COMPENDIO	IV
INTRODUCCIÓN	V

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES DE LA CIUDAD DE PUERTO PLATA

1.1 Reseña histórica de la ciudad de Puerto Plata	1
1.2 Reseña histórica del municipio de Sosúa	4
1.3 Procedencia del Tribunal de Tierras	7
1.4 Surgimiento del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata	9
1.5 Modo de Constitución del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata	10
1.6 Principios por los cuáles se rige el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata	12
1.7 Categoría Jerárquica que posee el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en la división orgánica en los Tribunales de Tierras	13
1.8 Valor Jurisdiccional que tienen las decisiones del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata en nuestra Legislación Actual	13
1.9 Novedades que tendrá el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, con la entrada en vigencia de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario	15

CAPÍTULO II

SANEAMIENTO INMOBILIARIO.

2.1 El Saneamiento Inmobiliario. Conceptos	18
2.2 Antecedentes, desarrollo y origen del Saneamiento Inmobiliario	19
2.3 Procedimiento del Saneamiento Inmobiliario. Inicio	23
2.4 Pasos Previos para Obtener la Concesión de Prioridad	27
2.5 Publicación de la Mensura	28
2.6 Fijación de Audiencia y Publicación de los Avisos	32
2.7 Celebración de la Audiencia, los Medios de Pruebas y la Sentencia	33
2.8 Revisión de la Sentencia, Plano definitivo y Decreto de Registro	35
2.9 El Saneamiento a la luz de la nueva ley 108-05, de Registro Inmobiliario	37
2.10 Efectos, Jurídicos, Políticos, Económicos y Sociales del	

Saneamiento	39
CAPÍTULO III	
PRESENTACION E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS	
3.1 Tablas y gráficos	42
3.1.1 Presentación e interpretación de los datos obtenidos del cuestionario realizado a los abogados	43
3.1.2 Presentación e interpretación de los datos obtenidos del cuestionario realizado a la jueza del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata	53
CAPÍTULO IV	
DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Discusión de los resultados	63
CONCLUSIONES	66
RECOMENDACIONES	74
BIBLIOGRAFÍAS	75
ANEXO APÉNDICE	76
GLOSARIO	85

COMPENDIO

El propósito general de la presente investigación es el estudio de las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del Distrito Catastral número dos (2) del municipio de Sosúa durante el período 2005-2006.

El marco teórico de este trabajo de investigación se refiere al saneamiento catastral, procedimiento mediante el cual se depuraran todos los terrenos que existen en la República Dominicana. Según el artículo 1 de la citada ley 1542 sobre registro de tierras, es registrar todos los derechos reales inmobiliarios accesorios al terreno, que pasara a tener una designación catastral, tales como, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos y otros derechos reales que puedan afectar el inmueble.

Con la culminación de este procedimiento que es de interés eminentemente público, se logra el primer registro de los derechos inmobiliarios conforme al régimen legal que rige la propiedad de la tenencia de tierras en la República Dominicana, procedimiento que después de su culminación surgen situaciones, como ocurre en el Municipio de Sosúa en las Parcelas números 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, tales como la mala delimitación de dichos terrenos y que los linderos de propiedad no queden establecidos, producto de la superposición de planos, títulos falsos, ocupación ilegal, irregularidad en los actos de transferencia, lo que genera litis sobre derechos registrados .

Los saneamientos realizados en las Parcelas números 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del Distrito Catastral numero 2, han traído como resultado en algunos casos, la ubicación de terrenos en lugares donde su área no se corresponde con lo establecido en los certificados de títulos o carta constancia

expedidos en favor de adquirentes, la expedición de dos (2) certificados de títulos sobre un mismo inmueble, por lo que han existido innumerables litis.

La presente investigación tiene por finalidad esencial ofrecer posibles alternativas en procura de buscar solución a la situación que día a día repercute de forma negativa en el desarrollo económico y social para algunos adquirentes de inmuebles en el Municipio de Sosúa, producto de situaciones que se dan en la parcelas 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del D. C. 2, posteriores a los saneamientos en algunos predios que están comprendidos dentro de las mismas, tales como demandas en nulidad de acto de transferencia, nulidad de deslinde en fin litis sobre terrenos registrados, que impiden la posibilidades de que los adquirentes de inmuebles de tener una propiedad segura, con garantía y sin una doble titulación.

El motivo de la investigación es poder determinar las causas que producen las situaciones surgidas posteriores al saneamiento catastral de las parcelas citadas, que han traído como consecuencia que a veces exista un estancamiento del desarrollo inmobiliario en Sosúa.

Este trabajo tiene su justificación practica, en tanto que a pesar del valor que han adquirido los inmuebles, la incertidumbre que existe por parte de sus adquirentes, producto de la litis sobre derecho registrados, impiden la compra y venta sobre dichos inmuebles por el hecho de que en cualquier momento puede aparecer una persona con un certificado de título creyendo que se tiene una porción de terreno sin ser cierto, es decir un título sin tierra.

Tiene su importancia en tanto que es una cuestión que atañe tanto al orden social como al económico, en cuanto al primero luego de realizado un saneamiento pueden surgir situaciones respecto de que una o varias personas adquieran un inmueble de una persona que ellos presumían que era el propietario del mismo, pero luego se entera de la aparición de otro propietario

dando se cuenta que los títulos que amparaban el derecho de propiedad fueron obtenidos de manera fraudulenta, creando dicha situación una conmoción social.

En cuanto al aspecto económico, si bien es cierto que los terrenos después de haber sido saneado adquieren un mayor valor porque a partir de aquí surge su registro, no es menos cierto que no obstante tal situación, algunos predios comprendidos dentro de las parcelas 1-ref-23 y 1-ref-36 por estar afectados por litis que comprenden nulidad de acto de transferencia, por superposición de planos, ubicación de una persona en un terreno que no le corresponde, en consecuencia sus propietarios ven mermadas sus esperanzas de que poder adquirir un crédito de una persona física o moral.

La persistencia de las situaciones y en los aspectos citados, traerá como consecuencia la pérdida del interés por parte de particulares e inversionista de adquirir un inmueble en las citadas parcelas.

La presente investigación fue delimitada en las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas números 1-ref-23 y 1-ref-36 del Distrito Catastral número 2, Municipio de Sosúa, período 2005-2006.

Los objetivos de esta investigación fueron realizados de acuerdo a las características propias del tema, los cuales se describen de la forma siguiente:

- Analizar las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas números 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2 del Municipio de Sosúa, durante el período 2005-2006.
- Determinar los casos de irregularidades acaecidos en las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosúa luego de realizado el saneamiento.

- Identificar los efectos económicos y sociales producidos a algunos adquirentes de inmuebles en las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosúa luego de realizado el saneamiento en ellas.
- Establecer las medidas tomadas para realizar los saneamientos en las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosua.
- Identificar las acciones jurídicas que se pueden realizar, con posterioridad al saneamiento de las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosúa, durante el periodo 2005-2006, para garantizar su seguridad.

En el presente trabajo, puesto que la investigación se realizó tanto en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Puerto Plata, se hace una descripción pormenorizada de dicha ciudad desde su fundación y del origen del Tribunal, su composición, competencia y las novedades que tendrá a partir de la entrada en vigencia de la Ley 108-05.

De igual forma se describen los aspectos generales del Municipio de Sosua, por ser el lugar donde están radicalizadas las parcelas antes citadas, objeto de la presente investigación, describiendo su origen, ubicación geográfica y su desarrollo económico.

Se describe el saneamiento como el procedimiento establecido por la Ley de Registro de Tierras para lograr su objeto y finalidad, que lo es registrar todos los terrenos que conforman el territorio nacional, de igual forma su antecedentes, origen, procedimiento que culmina con el decreto de registro de

donde surge el certificado de título que ampara el o los inmuebles saneados y sus efectos jurídicos, económicos, sociales y políticos.

Se presentan y se interpretan de forma detallada los datos luego de realizado el estudio de campo, respecto de los cuestionarios realizados, los cuales se desglosan de la forma siguiente: Un 29% de los abogados respondió que todas las interrogantes que le fueron presentadas en cuanto a irregularidades presentadas son correctas.

En cuanto a los efectos económicos que consideran los abogados que produce la adquisición de inmuebles en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 luego del saneamiento, el 32% opina que ofrecen mayor plusvalía.

El 48% de los abogados encuestados opina que todas las medidas deben realizarse para implementar cualquier acción tendente a regularizar el saneamiento en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2.

En cuanto al tipo de acciones que consideran los abogados deben realizarse en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 posteriores al saneamiento de las mismas, manifestaron en un 49% que todas pueden ser llevadas a cabo.

Para los abogados encuestados, las situaciones que ellos han observado en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 posteriores al saneamiento de las mismas están la doble titulación con un 41% y las litis sobre terrenos registrados en un con un 39%.

Según la magistrada jueza del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, se ha percatado de algunas irregularidades en las parcelas objeto de estudio durante el período 2005-2006.

La magistrada fue de opinión que entre las principales irregularidades que ella ha podido percibir se destacan la superposición de planos y irregularidades en los actos de transferencia.

Para la magistrada de dicho tribunal, la adquisición de inmuebles en las parcelas citadas no produce ninguno de los efectos sociales señalados.

La magistrada respondió que, existen dos medidas que pueden ser tomadas en cuenta al realizar cualquier tipo de acción tendente a regularizar el saneamiento en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 y estas son: Constatar que el agrimensor ha realizado además de un trabajo de gabinete, uno de campo y la realización de descenso al lugar por parte del juez.

La jueza es de opinión de que durante el período 2005-2006 ha conocido acciones y demandas respecto a las parcelas señaladas.

Las acciones y demandas conocidas por la magistrada respecto a las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 después de haber sido saneadas son la litis sobre terrenos registrados y demanda en nulidad de actos.

Para la jueza de este tribunal, después de haber producido el saneamiento de las parcelas, se han ocasionado tres impactos económicos: mayor plusvalía, aumento de los actos de transferencia y aumento de la inversión de compra y venta de los terrenos.

Según la jueza, existen tres causas que han motivado las litis en dichas parcelas: superposición de planos, demanda en nulidad y doble titulación.

La magistrada ha observado situaciones de litis sobre terrenos registrados,

emisión de los correspondientes certificados de títulos y doble titulación, todo esto acontecido luego del saneamiento de las parcelas objeto de estudio.

Las acciones jurídicas que considera la magistrada que deben realizarse en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 después del saneamiento son elaboración de un sistema tendente a identificar los fraudes que se cometan en dichas parcelas, la aplicación de sanciones drásticas para aquellos funcionarios encargados de recibir las operaciones inmobiliarias en el registro, a sabiendas de que los mismos son irregulares, creación de una unidad de anti-fraude para impedir la falsificación de los títulos de propiedad que amparan algunos inmuebles dentro de las parcelas y se debe hacer una minuciosa revisión del trabajo realizado por el agrimensor tanto de campo como de gabinete.

A modo de conclusiones es preciso significar que en correspondencia con el objetivo general de este estudio el cual consiste en analizar las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas números 1-ref- 23 y 1-ref-36 del Distrito Catastral numero 2 del Municipio de Sosúa, durante el periodo 2005-2006, ha quedado establecido que ciertamente surgieron situaciones las cuales crean un problema, en razón de que conforme la investigación realizada en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata allí fueron decididas en la primera de la parcela citada y en el año 2005 12 litis, mientras que en la segunda fueron decididas un total de 15 litis.

En el año 2006 en la primera de la ante citadas parcelas fueron decididos por el ante dicho tribunal 12 litis, por otro lado en la segunda de las parcelas fueron falladas 13 litis, en ese mismo orden de ideas, conforme se infiere del cuestionario a los abogados y a la Jueza estos en sus respuestas a las opciones que le fueron dadas, dejan entrever claramente la existencia de litis sobre terrenos registrados.

En cuanto a la opción dada tanto a la juez como a los abogados, respecto a su consideración sobre las irregularidades acontecidas en las parcelas 1-ref-23 y 1-ref-36 del d.c.2, luego del saneamiento; sobre los casos de irregularidades detectados por dicha magistrada y el conocimiento de varias demandas producto de esas irregularidades, demuestran la existencia de un problema surgido posteriormente al saneamiento de las parcelas preindicadas.

El propósito general de la presente investigación es el estudio de las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del distrito catastral número dos (2) del municipio de Sosúa durante el período 2005-2006.

El marco teórico de este trabajo de investigación se refiere al saneamiento catastral, procedimiento mediante el cual se depuraran todos los terrenos que existen en la Republica Dominicana. Según el artículo 1 de la citada ley es, registrar todos los derechos reales inmobiliarios accesorios al terreno, que pasara a tener una designación catastral, tales como, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos y otros derechos reales que puedan afectar el inmueble.

Con la culminación de este procedimiento que es de interés eminentemente público, se logra el primer registro de los derechos inmobiliarios conforme al régimen legal que rige la propiedad de la tenencia de tierras en la República Dominicana, procedimiento que después de su culminación surgen situaciones, como ocurre en el Municipio de Sosúa en las Parcelas números 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral numero 2, tales como la mala delimitacion de dichos terrenos y que los linderos de propiedad no queden establecidos, producto de la superposición de planos, títulos falsos, ocupación ilegal,

irregularidad en los actos de transferencia, lo que genera litis sobre derechos registrados .

Los saneamientos realizados en las Parcelas números 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del Distrito Catastral numero 2, han traído como resultado en algunos casos, la ubicación de terrenos en lugares donde su área no se corresponde con lo establecido en los certificados de títulos o carta constancia expedidos en favor de adquirientes, la expedición de dos (2) certificados de títulos sobre un mismo inmueble, por lo que han existido innumerables litis.

La presente investigación tiene por finalidad esencial ofrecer posibles alternativas en procura de buscar solución a la situación que día a día repercute de forma negativa en el desarrollo económico y social para algunos adquirientes de inmuebles en el Municipio de Sosúa, producto de situaciones que se dan en la parcelas 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del D. C. 2, posteriores a los saneamientos en algunos predios que están comprendidos dentro de las mismas, tales como demandas en nulidad de acto de transferencia, nulidad de deslinde en fin litis sobre terrenos registrados, que impiden la posibilidades de que los adquirientes de inmuebles de tener una propiedad segura, con garantía y sin una doble titulación.

El motivo de la investigación es poder determinar las causas que producen las situaciones surgidas posteriores al saneamiento catastral de las parcelas citadas, que han traído como consecuencia que a veces exista un estancamiento del desarrollo inmobiliario en Sosúa.

Este trabajo tiene su justificación práctica, en tanto que a pesar del valor que han adquirido los inmuebles, la incertidumbre que existe por parte de sus

adquirientes, producto de la litis sobre derecho registrados, impiden la compra y venta sobre dichos inmuebles por el hecho de que en cualquier momento

puede aparecer una persona con un certificado de título creyendo que se tiene una porción de terreno sin ser cierto, es decir un título sin tierra.

Tiene su importancia en tanto que es una cuestión que atañe tanto al orden social como al económico, en cuanto al primero luego de realizado un saneamiento pueden surgir situaciones respecto de que una o varias personas adquieran un inmueble de una persona que ellos presumían que era el propietario del mismo, pero luego se entera de la aparición de otro propietario dando se cuenta que los títulos que amparaban el derecho de propiedad fueron obtenidos de manera fraudulenta, creando dicha situación una conmoción social.

En cuanto al aspecto económico, si bien es cierto que los terrenos después de haber sido saneado adquieren un mayor valor porque a partir de aquí surge su registro, no es menos cierto que no obstante tal situación, algunos predios comprendidos dentro de las parcelas 1-ref-23 y 1-ref-36 por estar afectados por litis que comprenden nulidad de acto de transferencia, por superposición de planos, ubicación de una persona en un terreno que no le corresponde, en consecuencia sus propietarios ven mermadas sus esperanza de que poder adquirir un crédito de una persona física o moral.

La persistencia de las situaciones y en los aspectos citados, traerá como consecuencia la pérdida del interés por parte de particulares e inversionista de adquirir un inmueble en las citadas parcelas.

La presente investigación fue delimitada en las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas números 1-ref-23 y 1-ref-36 del Distrito Catastral número 2, Municipio de Sosúa, durante

Fueron formuladas las siguientes interrogantes:

1) ¿Cuales son las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas números 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del Distrito Catastral numero 2 del Municipio de Sosúa durante el periodo 2005-2006?

2) ¿Cuáles casos de irregularidades han acaecido en las parcelas números 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del Distrito Catastral numero 2 del Municipio de Sosúa, luego del saneamiento realizado?

3) ¿Cuales son los efectos económicos y sociales produce la adquisición de inmuebles en las parcelas números 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del Distrito Catastral número 2 del Municipio de Sosúa, luego de realizado el saneamiento en ellas?

4) ¿Cuales medidas realizarse para implementar cualquier tipo de acción tendente a regularizar el saneamiento en las parcelas números 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2 del Municipio de Sosúa?

5) ¿Cuáles son las acciones jurídicas pueden realizarse en las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, posterior al saneamiento de las mismas para que este garantizada su seguridad?

Los objetivos de esta investigación fueron realizados de acuerdo a las características propias del tema, los cuales se describen de la forma siguiente:

- Analizar las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas números 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2 del Municipio de Sosúa, durante el periodo 2005-2006.
- Determinar los casos de irregularidades acaecidos en las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosúa luego de realizado el saneamiento.

- Identificar los efectos económicos y sociales producidos a algunos adquirentes de inmuebles en las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosúa luego de realizado el saneamiento en ellas.
- Establecer las medidas tomadas para realizar los saneamientos en las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosua.
- Identificar las acciones jurídicas que se pueden realizar, con posterioridad al saneamiento de las parcelas 1-ref- 23 y 1-ref- 36 del Distrito Catastral número 2, del municipio de Sosúa, durante el periodo 2005-2006, para garantizar su seguridad.

En el presente trabajo, puesto que la investigación se realizó tanto en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de Puerto Plata, se hace una descripción pormenorizada de dicha ciudad desde su fundación y del origen del Tribunal, su composición, competencia y las novedades que tendrá a partir de la entrada en vigencia de la Ley 108-05.

De igual forma se describen los aspectos generales del Municipio de Sosua, por ser el lugar donde están radicalizadas las parcelas antes citadas, objeto de la presente investigación, describiendo su origen, ubicación geográfica y su desarrollo económico.

Se describe el saneamiento como el procedimiento establecido por la Ley de Registro de Tierras para lograr su objeto y finalidad, que lo es registrar todos los terrenos que conforman el territorio nacional, de igual forma su antecedentes, origen, procedimiento que culmina con el decreto de registro de

donde surge el certificado de título que ampara el o los inmuebles saneados y sus efectos jurídicos, económicos, sociales y políticos.

Se presentan y se interpretan de forma detallada los datos luego de realizado el estudio de campo, respecto de los cuestionarios realizados, los cuales se desglosan de la forma siguiente: Un 29% de los abogados respondió que todas las interrogantes que le fueron presentadas en cuanto a irregularidades presentadas son correctas.

En cuanto a los efectos económicos que consideran los abogados que produce la adquisición de inmuebles en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 luego del saneamiento, el 32% opina que ofrecen mayor plusvalía.

El 48% de los abogados encuestados opina que todas las medidas deben realizarse para implementar cualquier acción tendente a regularizar el saneamiento en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2.

En cuanto al tipo de acciones que consideran los abogados deben realizarse en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 posteriores al saneamiento de las mismas, manifestaron en un 49% que todas pueden ser llevadas a cabo.

Para los abogados encuestados, las situaciones que ellos han observado en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 posteriores al saneamiento de las mismas están la doble titulación con un 41% y las litis sobre terrenos registrados en un con un 39%.

Según la magistrada jueza del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, se ha percatado de algunas irregularidades en las parcelas objeto de estudio durante el período 2005.

La magistrada fue de opinión que entre las principales irregularidades que ella ha podido percibir se destacan la superposición de planos y irregularidades en los actos de transferencia.

Para la magistrada de dicho tribunal, la adquisición de inmuebles en las parcelas citadas no produce ninguno de los efectos sociales señalados.

Para la magistrada, existen dos medidas que pueden ser tomadas en cuenta al realizar cualquier tipo de acción tendente a regularizar el saneamiento en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 y estas son: Constatar que el agrimensor ha realizado además de un trabajo de gabinete, uno de campo y la realización de descenso al lugar por parte del juez.

La jueza es de opinión de que durante el período 2005-2006 ha conocido acciones y demandas respecto a las parcelas señaladas.

Las acciones y demandas conocidas por la magistrada respecto a las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 después de haber sido saneadas son la litis sobre terrenos registrados y demanda en nulidad de actos.

Para la jueza de este tribunal, después de haber producido el saneamiento de las parcelas, se han ocasionado tres impactos económicos: mayor plusvalía, aumento de los actos de transferencia y aumento de la inversión de compra y venta de los terrenos.

Para la jueza de este tribunal, existen tres causas que han motivado las litis en dichas parcelas: superposición de planos, demanda en nulidad y doble titulación.

La magistrada ha observado situaciones de litis sobre terrenos registrados, emisión de los correspondientes certificados de títulos y doble titulación, todo esto acontecido luego del saneamiento de las parcelas objeto de estudio.

Las acciones jurídicas que considera la magistrada que deben realizarse en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 después del saneamiento son elaboración de un sistema tendente a identificar los fraudes que se cometan en dichas parcelas, la aplicación de sanciones drásticas para aquellos funcionarios encargados de recibir las operaciones inmobiliarias en el registro, a sabiendas de que los mismos son irregulares, creación de una unidad de anti-fraude para impedir la falsificación de los títulos de propiedad que amparan algunos inmuebles dentro de las parcelas y se debe hacer una minuciosa revisión del trabajo realizado por el agrimensor tanto de campo como de gabinete.

A modo de conclusiones es preciso significar que en correspondencia con el objetivo general de este estudio el cual consiste en analizar las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas números 1-ref- 23 y 1-ref-36 del Distrito Catastral número 2 del Municipio de Sosúa, durante el periodo 2005-2006, ha quedado establecido que ciertamente surgieron situaciones las cuales crean un problema, en razón de que conforme la investigación realizada en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata allí fueron decididas en la primera de la parcela citada y en el año 2005 12 litis, mientras que en la segunda fueron decididas un total de 15 litis.

En el año 2006 en la primera de la ante citadas parcelas fueron decididos por el ante dicho tribunal 12 litis, por otro lado en la segunda de las parcelas fueron falladas 13 litis, en ese mismo orden de ideas, conforme se infiere del cuestionario a los abogados y a la Jueza estos en sus respuestas a las opciones que le fueron dadas, dejan entrever claramente la existencia de litis sobre terrenos registrados.

En cuanto a la opción dada tanto a la juez como a los abogados, respecto a su consideración sobre las irregularidades acontecidas en las parcelas 1-ref-23 y 1-ref-36 del d.c.2, luego del saneamiento; sobre los casos de irregularidades detectados por dicha magistrada y el conocimiento de varias demandas producto de esas irregularidades, demuestran la existencia de un problema surgido posteriormente al saneamiento de las parcelas preindicadas.

CONCLUSIONES

El informe final de investigación sobre las situaciones surgidas posteriores al saneamiento de las parcelas 1-refundida 23 y 1-refundida 36 del distrito catastral número dos (2) del municipio de Sosúa durante el período 2005-2006, se obtuvieron los siguientes hallazgos:

En relación al objetivo número 1, respecto a las irregularidades acontecidas en las parcelas 1-ref-23 y 1-ref- 36 del d.c. 2, un 29% de los abogados en encuestados consideraron que todas las anteriores, refiriéndose a la superposición de planos 12%, ocupación ilegal de los inmuebles 23%, títulos falsos 19%, falta de derecho del poseedor 5% e irregularidades en los actos de transferencia 8%, 4% ninguna de las anteriores. Mientras que la Jueza en relación a la pregunta citada, respondió en un 100% que si que ha notado irregularidades en esas parcelas, superposición de planos e irregularidad de los actos de transferencia en un 100% cada uno. De estos datos se evidencia que han quedado determinadas cuales son las irregularidades en las parcelas citadas, dándole respuesta al objetivo número 1.

En cuanto al objetivo número 2 referente a los efectos económicos que consideran los abogados que produce la adquisición de inmuebles en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 luego del saneamiento, el 32% de los abogados opinó que ofrecen mayor plusvalía, el 30% mayores beneficios para los propietarios al momento de disponer de los inmuebles, un 24% aumento de la inversión de compra y venta de los terrenos, el 8% aumento de los actos de transferencia, 3% todas las anteriores y el 3% ninguna de las anteriores siendo estos los mayores porcentajes. La Jueza por su parte respondió que mayor plusvalía 100%, aumento en los actos de transferencia y aumento de la inversión de compra y venta de terrenos 100%.

Establecida la similitud de las respuestas tanto de los abogados como de la Jueza y haciendo una relación con el objetivo número 2 a este se le ha dado respuesta, toda vez que de los datos obtenidos producto de los cuestionarios realizados se nota que existe un mayor porcentaje de lo que son los efectos económicos producidos a algunos adquirientes de las indicadas parcelas luego de realizado el saneamiento en las mismas.

Respecto a los efectos sociales un 67% de los abogados encuestados entiende que ninguna de las anteriores, refiriéndose a mayor condición social 15%, fortalecimiento del sistema judicial 9%, la confiabilidad, todas las anteriores 3%, en cuanto a la Jueza esta respondió que ninguna de las anteriores en un 100% haciendo alusión a refiriéndose a mayor condición social 15%, fortalecimiento del sistema judicial 9%, la confiabilidad. Cuyos datos también dan respuesta al objetivo número 2 que incluía además del efecto económico el social, en razón de que los mayores porcentajes demuestran que al existir irregularidades en las preindicadas parcelas lo provoca litis, tal situación indudablemente no fortalece la seguridad jurídica, no proporciona mayor condición social ni mucho menos produce confiabilidad en los ciudadanos para adquirir un inmueble, puesto que al existir problemas en esos predios provoca conmoción social.

Con relación al objetivo número 3, respecto de las medidas que consideran los abogados deben realizarse para implementar cualquier acción tendente a regularizar los saneamientos, el 48% de los abogados encuestados entiende que todas las anteriores, es decir evitar la proliferación de títulos falsos 11%, detectar las irregularidades en los actos de translativos de propiedad 16%, constatar que el agrimensor ha realizado además de un trabajo de gabinete, uno de campo 12% de campo, la realización de descenso al lugar por parte de la juez y ninguna de las anteriores 1%. La jueza entiende en un 100% constar que el agrimensor ha realizado además de un trabajo de gabinete, uno de campo y la realización de descenso al lugar por parte del juez en un 100%.

Entrelazando los datos obtenidos con lo que fue el objetivo número 3, se ha podido establecer con certeza cuales son las medidas para realizar los saneamientos en las preindicadas parcelas, como una forma de salvaguardar el derecho de propiedad después de realizado un saneamiento.

En cuanto al objetivo número 4 sobre las acciones jurídicas que consideran los abogados deben realizarse en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 posteriores al saneamiento de las mismas, el 18% respondió que la elaboración de un sistema tendente a identificar los fraudes que se cometan en dichas parcelas, 13% la aplicación de sanciones drásticas para aquellos funcionarios encargados de recibir las operaciones inmobiliarias en el registro, a sabiendas de que los mismos son irregulares, 8% creación de una unidad de anti-fraude para impedir la falsificación de los títulos de propiedad que amparan algunos inmuebles dentro de las citadas parcelas, 11% hacer una minuciosa revisión del trabajo realizado por el agrimensor tanto de campo como de gabinete, sin embargo el 49% respondió que todas las anteriores. La juez refiriéndose a la pregunta antes citada, respondió que todas las anteriores en un 100%.

Siendo el 49% el mayor porcentaje para las respuestas dada por los abogados y quedando establecido el porcentaje de 100% dado por la jueza indica de manera clara que la elaboración de un sistema tendente a identificar los fraudes que se cometan en dichas parcelas, la aplicación de sanciones drásticas para aquellos funcionarios encargados de recibir las operaciones inmobiliarias en el registro, a sabiendas de que los mismos son irregulares, creación de una unidad de anti-fraude para impedir la falsificación de los títulos de propiedad que amparan algunos inmuebles dentro de las citadas parcelas, hacer una minuciosa revisión del trabajo realizado por el agrimensor tanto de campo como de gabinete, se identifican como las acciones jurídicas que deben realizarse en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 posteriores al saneamiento de las mismas, para garantizar su seguridad, lo que pone de

manifiesto que esto da respuesta al objetivo número 4, respecto a identificar esas acciones.

Para los abogados encuestados, las situaciones que ellos han observado en las parcelas 1-ref 23 y 1-ref 36 del D. C. 2 posteriores al saneamiento de las mismas están la doble titulación con un 41% y las litis sobre terrenos registrados en un con un 39%, la emisión de los correspondientes certificados de títulos 7%, ninguna de las anteriores 2%. La magistrada Jueza del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata, respondió en un 100% refiriéndose a todas las anteriores es decir, a la litis sobre terrenos registrados, emisión de los correspondientes certificados de títulos y doble titulación.

Para la Jueza estableció en un 100% que ha conocido como demanda o acciones respecto de las parcelas 1-ref-23 y 1-ref- 36 del d. c. 2 de Sosua, después de haber sido saneada, respondiendo en un 100% que todas las anteriores, es decir, por litis sobre terrenos registrados y demanda en nulidad de actos. En cuanto a las causas de la litis conocida por dicha jueza respondió que todas las anteriores 100%, haciendo alusión a la superposición de planos, demanda en nulidad y doble titulación.

En conclusión final y en respuesta al objetivo general se puede decir que de los datos obtenidos con la aplicación del cuestionario realizado a los abogados y a la Jueza del Tribunal de Tierras de Jurisdicción, han quedado establecidas diversas irregularidades que se conjugan en demanda en nulidad de actos traslativos de propiedad, superposición de planos y doble titulación, situaciones que se han dado posteriormente a su saneamiento catastral, lo que provoca evidentemente litis sobre terreno registrado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Sánchez, A. (2001). **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras (Competencia y atribuciones)**. Editora Tiempo, S. A. Santo Domingo, D. N.

Bonilla Artilles, J. (1974). **Legislación de Tierras Dominicanas**. Librería Dominicana. Santo Domingo.

Camarena, G. (2003). **Historia de la ciudad de Puerto Plata**. Editora Corripio, C. x A. Santo Domingo, República Dominicana.

Castaño Morales, J. L. (2002). **Sosúa, origen, fundación y desarrollo**. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana.

Código Civil de la República Dominicana.

Diccionario Jurídico Espasa. Editora Espasa Calpe, S. A.

Diccionario Pequenno Larause Ilustrado, (2000).

Headrick, W. (2000). **Compendio Jurídico Dominicano**. Segunda Edición Ampliada. Santo Domingo, República Dominicana.

Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, República Dominicana.

Ley 1542 sobre Registro de Tierras, República Dominicana.

Lora Ciprián, R. (2001). **El Abogado del Estado y Fiscal ante el Tribunal de Tierras (Competencia y atribuciones)**. Santo Domingo, D. N.

Lora Ciprián, R. (2003). **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Santo Domingo, D. N.

Medrano Vásquez, M. W. (2002). **Principales acciones ante el Tribunal de Tierras**. Editora Centenaria. Santo Domingo, República Dominicana.

- Ruiz Tejada, M. R. (1952). **Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana**. Editora del Caribe, S. A. Santo Domingo, D. N.
- Santana Polanco, V. A., (2002). ***Derecho Procesal en Materia de Tierras***. Santo Domingo: Editora Centenario.
- Tavares, F. (1999). **Elementos de derecho procesal civil dominicano**. Volumen II. Editora Tiempo, S. A. Santo Domingo, República Dominicana.
- Viaggi Lama, J. A. (2002). **Quince Años de Jurisprudencia Dominicana de Tierras**. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini. Santo Domingo, República Dominicana.
- Viaggi Lama, J. A. (2004). **Suplemento Jurisprudencial en materia de Tierras, constitucional, Contencioso-Administrativo y Tributario**. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini. Santo Domingo, República Dominicana.
- Medrano Vásquez, Manuel W. (1998) **Las Principales Acciones ante el Tribunal de Tierra**. Editora Centenario, S. A.. Santo Domingo, Republica Dominicana.
- Ravelo de la Fuente, Julio E. (1992) **Manual de Procedimiento y Reglamentaciones Catastrales**. Editora Universitaria, Santo Domingo, Republica Dominicana.

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