

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADOS
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**ROL DEL ABOGADO DEL ESTADO EN EL DESALOJO DE
INMUEBLES REGISTRADOS POR ANTE LA JURISDICCIÓN
INMOBILIARIA DE SANTIAGO DURANTE EL PERIODO 2006-2007**

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

POR:

LIC. PABLO TOMAS PÉREZ HERNÁNDEZ

LIC. JOSÉ IDELFONSO GARCÍA RODRÍGUEZ

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
FEBRERO DEL 2008

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
COMPENDIO	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPÍTULO I	
GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS Y LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA	
1.1 Historia de Santiago de los Caballeros	2
1.1.1 Aspecto Cultural	2
1.1.2 Aspecto Económico	5
1.1.3 Aspecto Educativo	6
1.1.4 Aspecto Poblacional	7
1.2 Aspectos Generales del Palacio de Justicia de Santiago de los Caballeros	7
1.2.1 Composición del Palacio de Justicia de Santiago de los Caballeros	7
1.2.2 Aspectos Generales del Tribunal Superior de Tierras de Santiago	8
CAPÍTULO II	
LA DETERMINACIÓN DE HEREDEROS Y LA PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA DE SANTIAGO DE LOS CABALLEROS	
2.1 Breve historia de la determinación de herederos	11
2.2 aspectos Generales de la Determinación de Herederos	13
2.3 Concepto de determinación de Herederos	13
2.3.1 Concepto de Secesión	18
2.4 Naturaleza de la determinación de Herederos	19
2.5 Diferentes clases de herederos	22
2.6 Importancia de la Determinación de Herederos	24
2.7 La competencia en la Determinación de Herederos	25
2.8 Formación del expediente de la determinación de herederos	27
2.8.1 Instrumentación del expediente para la determinación de herederos	29
2.9 Vías del procedimiento de determinación de herederos	37
2.9.1 Procedimiento por la vía administrativa o graciosa en la determinación de herederos y partición	39
2.9.2 Solicitud de reconsideración	44
2.9.2.1 Condiciones de ejercicio	45
2.9.3 Recurso Jerárquico	47
2.9.3.1 Condiciones de Ejercicio	48
2.9.4 Recurso Jurisdiccional	49
2.9.4.1 Jurisdicción Competente	50

CAPÍTULO III	
PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS	
3.1 Presentación del cuestionario aplicado a los Abogados	52
CAPÍTULO IV	
DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Análisis y Discusión de los resultados de los resultados	68
CONCLUSIONES	75
RECOMENDACIONES	78
APÉNDICES	81
GLOSARIO DE TÉRMINOS	90
BIBLIOGRAFÍA	95

COMPENDIO

En este capítulo se realiza un resumen de la tesis estableciendo todos y cada uno de los aspectos desarrollados en la misma, relacionados con el Rol del Abogado del Estado Ante la Jurisdicción inmobiliaria de Santiago de los Caballeros

Esta Investigación fue realizada en la ciudad de: Santiago de los Caballeros, que es la ciudad donde se desarrolla la investigación planteada, En 1495, Cristóbal Colón fundó el fuerte de Santiago durante su primer viaje, en la ribera norte del río Yaque del Norte. En 1506, la villa que se forma alrededor de éste es trasladada a orillas del río Jacagua. En 1562, Santiago es destruido por un terremoto. Los sobrevivientes se instalan en terrenos pertenecientes a Petronila Jáquez Viuda Minaya, colindantes con el río Yaque del Norte, ubicación actual de la ciudad.

El Palacio de Justicia de Santiago de los Caballeros, fue creado mediante el decreto No.291-95, de fecha 10 de diciembre de 1995, honrando la memoria del ilustre jurista Lic. Federico C. Álvarez, y fue construido en el gobierno del Dr. Joaquín Balaguer, anteriormente este Palacio de Justicia funcionaba en la Calle San Luís esquina 16 de Agosto, donde actualmente funciona la Universidad Autónoma de Santo Domingo (CURSA), recinto Santiago de los Caballeros.

El Tribunal Superior de Tierras de Santiago de los Caballeros está ubicado en el edificio que aloja la Jurisdicción Inmobiliaria, nace con la división de los Tribunales Superiores de Tierras en cuatro departamentos, luego es modificado por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en el artículo 2, Párrafo 3, de la referida Ley. Actualmente el tribunal Superior de Tierras funciona en el nuevo edificio inaugurado en el año 2006, allí funcionan los Tribunales de Jurisdicción Original, el Tribunal Superior de Tierras, departamento de Registro de Títulos las Secretarías de la Jurisdicción Inmobiliaria, departamento de archivo, sala de consultas.

En cuanto a la conceptualización del término de Abogado del Estado, El magistrado Rafael Ciprián (2002, Págs. 17-33) define el abogado del estado como “Es el representante del Estado ante el Tribunal de Tierras y actúa en funciones de

ministerio público en los casos penales. En su doble función vela por los intereses del Estado y por el cumplimiento de la ley”. Según lo establecido en el artículo 11 de la Ley 108-05 de Registro inmobiliario El Abogado del Estado es el representante del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Para ser Abogado del Estado o adjunto del Abogado del Estado se requieren las mismas condiciones que para ser Ministerio Público por ante la Corte de Apelación en la Jurisdicción Ordinaria. Cuando deba participar el Abogado del Estado en un procedimiento o en el ejercicio de sus funciones, éste podrá ser representado por sus adjuntos, quienes deben reunir las mismas condiciones requeridas para el titular.

Como mínimo habrá tantos Abogados del Estado como Tribunales Superiores de Tierras. Dicho funcionario tendrá los abogados adjuntos que fueren necesarios para asistirlo en el correcto desempeño de sus funciones por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

- ❖ Dentro de las funciones del Abogado del Estado se encuentran: Emite dictámenes, opiniones, mandamientos y todas las demás atribuciones que como Ministerio Público le correspondan.
- ❖ Ejecuta las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, y las demás decisiones que sean susceptibles de ejecución forzosa, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública.
- ❖ Emite su opinión en el proceso de saneamiento. Participa como Ministerio Público en el proceso de revisión por causa de fraude.
- ❖ Según lo establecido en el artículo 118 de los Reglamentos de los tribunales Superiores de Tierras y Modificado por la resolución 1737-2007, En el proceso Judicial de Saneamiento, El Abogado del Estado deberá emitir su opinión en

relación con el proceso de saneamiento por los menos cinco (5) días antes de la celebración de la audiencia.

- ❖ De no expresar su opinión dentro del plazo establecido se presumirá el no interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento.

En lo referente al procedimiento de desalojo, Según lo establecido en el artículo 48 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, el propietario de un inmueble registrado, amparado en su Certificado de Título o Constancia Anotada puede requerir el Abogado del Estado el auxilio de la Fuerza Pública para proceder al desalojo del ocupante o intruso.

El propietario se proveerá de una autorización emitida por el Abogado del Estado que será notificada al intruso por acto de alguacil, de la misma jurisdicción, conjuntamente con el Certificado de Título, intimándole para que en el plazo de quince (15) días abandone el inmueble ilegalmente ocupado. Vencido este plazo, el Abogado del Estado mediante oficio que será notificado mediante acto de alguacil concederá un último plazo de quince (15) días para que abandone el inmueble o deposite sus alegatos por ante dicha institución.

El Abogado del Estado luego de que compruebe la legitimidad de los documentos depositados por el propietario, y transcurridos los plazos ya establecidos ordenará el desalojo que deberá ser realizado por acto de alguacil mediante proceso verbal de desalojo en un plazo no mayor de treinta (30) días.

Según lo establecido en el artículo 49 de la Ley 108-05 de Registro inmobiliario Como producto de un proceso contradictorio, los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ordenar el desalojo, a solicitud de parte interesada, del Abogado del Estado o de oficio.

En cuanto al Rol del Abogado del Estado en los diferentes procedimientos, en el proceso de Saneamiento interviene en el proceso judicial, La primera audiencia del saneamiento debe celebrarse dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción del apoderamiento por parte del tribunal de jurisdicción original. El tribunal apoderado debe poner en conocimiento del Abogado del Estado del inicio del proceso judicial del saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia, para que este emita su opinión. La falta de comparecencia o falta de opinión del Abogado del Estado se considera como la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento. La falta de opinión del Abogado del Estado no impide, sin embargo, que el inmueble sea adjudicado.

Con relación al Recurso de revisión por causa de fraude el abogado del Estado, debe ser notificado por el tribunal apoderado, para que intervenga en el proceso. Abierto contra fraudes en el saneamiento este proceso está abierto para todo aquel que haya sido privado de su derecho, y se interpone por ante el Tribunal Superior de Tierras competente en un plazo no mayor de un año (1) después de expedido el certificado de título correspondiente. No obstante el recurso está abierto desde la publicación de la sentencia pero se extiende hasta un año después de la emisión del primer certificado de título.

Los métodos utilizados fueron el deductivo y analítico, deductivo porque se partió de las teorías generales es decir, sobre el concepto de Abogado del Estado, para poder determinar cada una de las funciones, así como también, todas las teorías que orientaron la investigación. Analítico, porque se analizó todo lo referente al Rol del Abogado del Estado en el desalojo de Inmuebles por ante la Jurisdicción inmobiliaria de Santiago de los Caballeros.

Dentro de las técnicas se utilizó la encuesta, donde fueron aplicados los cuestionarios como instrumentos de recolección de informaciones a los abogados litigantes ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago de los Caballeros.

El universo objeto de estudio estuvo compuesto por 3088 abogados pertenecientes a la provincia de Santiago de los Caballeros, según las estadísticas de la Seccional del Colegio de Abogados de Santiago. La muestra está compuesta por 77 abogados la cual se determinó utilizando la fórmula de Munch y Ángeles citada por Fernando Hernández (2002, Pág.154) admitiendo un nivel de confianza de un 95%, y un margen de error muestral de un 5%, para lograr una probabilidad de éxito más confiable y determinar el valor de n aplicando la formula estadística siguiente:

$$n = \frac{Z^2 pq N}{Ne^2 + Z^2 pq}$$

Donde

$n = ?$

$N =$ Población Total = 3,088

$z =$ Nivel de confianza = 95% = 1.96

$p =$ Probabilidad de ocurrencia = 50% = 0.50

$q =$ Probabilidad de no ocurrencia = 50% = 0.50

$e =$ Margen de error = 5% = 0.05

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.50) (0.50) (3,088)}{(3,088) (0.05)^2 + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{3.8416 (0.25) (3,088)}{(3,088) (0.025) + (3.8416) (0.25)}$$

$$n = \frac{2402.22}{31.07}$$

$n = 77.3$

$n = 77$ abogados

También se realizó una prueba piloto, donde se detectaron algunos errores cuando se aplicó la misma, los cuales posteriormente fueron corregidos y aplicados a escala completa los cuestionarios, para de esta manera dar respuesta a los objetivos planteados.

La presente investigación arrojó los resultados siguientes: Las tres causas que dieron origen a los desalojos fueron las ocupaciones de terreno, violaciones de la ley y falta de título que acredite la propiedad, afirmando lo anterior en un 100%. Según los jueces cuestionados, son dos las acciones que el Abogado del Estado ha presentado durante el período 2006-2007 en cuanto a los desalojos, puesto que alcanzaron el mayor porcentaje con un 30% respectivamente, estas son las acciones en nulidad y el descenso a lugares.

Seguido de las anteriores, están las medidas de coerción con 20%, el otorgamiento de la fuerza pública con 10%, así como también otro 10% afirmó que todas las anteriores. Según los jueces encuestados, en un 70% el Abogado del Estado ha intervenido en 234 casos de desalojos o más, por lo que esta es una figura jurídica muy utilizada en materia de tierras dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria. A la anterior le siguen 20% que opinó que ha participado en 1-5 desalojos y 10% en 6-11 desalojos.

Con el dato suministrado anterior, aunque existe discrepancia de respuesta entre los jueces, pues no mantienen un mismo criterio, lo cierto es que la mayoría está en lo correcto al afirmar que son 234 los desalojos que han sido efectuados durante el período 2006-2007 en dicha jurisdicción. De todas las dificultades que consideran los jueces que se le han presentado al Abogado del Estado durante y después de ejecutar los desalojos, es la litis la principal con un 50%.

Por otro lado, un 20% respectivamente opinó que agresiones morales y todas las anteriores, mientras que 10% expresó sobre los conflictos. Con este resultado se expresa que la mitad de las actuaciones del Abogado del Estado durante el período 2006-2007, luego de que este ha efectuado los desalojos han terminado en litis sobre

terrenos registrados, por alegados malos procedimientos en la ejecución de los mismos, en franca violación a la ley.

Para los jueces cuestionados, luego de surgida la litis, el Abogado del Estado toma como medida preventiva durante y después de efectuar los xvii desalojos, el auxilio de la fuerza pública, con un 40% de las respuestas. Otra opinión habla en un 30% de todas las anteriores, 30% de medidas de protección personal y 10% de medidas de coerción.

Para los abogados, un 80% del móvil de las litis fue siempre el desalojo, seguido de un 11% que opina que a veces y el 9% expresa que casi siempre. Para los abogados, el 33% de los casos que provocó el desalojo corresponde a la falta de título que acredite la propiedad, mientras que el 32% las violaciones de la ley, 25% todas las anteriores, 11% ocupaciones de terreno. Con este resultado se expresa que la falta de un título que acredite la propiedad ha sido la causa principal que ha ocasionado los desalojos durante el período 2006-2007.

La principal acción que ha presentado el Abogado del Estado al momento de efectuar los desalojos es el descenso a los lugares en un 33%, seguido de un 26% otorgamiento de la fuerza pública y 19% acciones en nulidad. Por otra parte, el 13% dice que para medidas coercitivas y 9% todas las anteriores. La principal dificultad que considera el 60% de los abogados encuestados que ha tenido que enfrentar el Abogado del Estado al efectuar los desalojos son las litis sobre terrenos registrados. En tanto, 13% opinó que todas las anteriores, seguido de 9% dificultades de traslado de bienes muebles, 8% agresiones morales, 4% agresiones físicas, 3% riñas y 2% enemistades.

La conclusión principal del estudio en base al objetivo general, es que el papel que le confiere la actual Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario al Abogado del Estado en el Desalojo de Inmuebles ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, queda marcada con la reforma a la ley de Registro Inmobiliario del 2005, las atribuciones del Abogado del Estado fueron delegadas a la Comisión Inmobiliaria, esa comisión es definida como un organismo colegiado ante la jurisdicción de tierra,

que tendrá a su cargo la protección y xviii representación del Estado y de los particulares en los procedimientos que así lo requieran.

No obstante a ello, seguirá correspondiendo al Abogado del Estado las funciones de representación y defensa del Estado en los procedimientos que así lo requieran ante la jurisdicción inmobiliaria, a la vez que ejerce las funciones de Abogado del Estado, en vez de la Comisión Inmobiliaria.

Para que se pueda proceder al desalojo, se debe contar con el certificado de título del propietario así o constancia anotada, y este procede con la autorización de la Comisión Inmobiliaria, que otorga un plazo de quince (15) días al invasor para que desaloje el inmueble, acción que de no ser realizada, se procederá por todos los medios de ley.

CONCLUSIONES

Luego de finalizada la tesis sobre el Rol del Abogado del Estado en el Desalojo de Inmuebles por Ante la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago, durante el Período 2006-2007, se llegó a las siguientes conclusiones:

Con relación al Objetivo específico No.1, que consistió en determinar la cantidad de desalojos en los cuales ha intervenido el Abogado del Estado durante el periodo 2006-2007, se concluye que la mayoría de los encuestados afirmó que son 234 los casos de desalojos celebrados en dicha jurisdicción, por lo que esta es una figura jurídica muy utilizada en materia de tierras dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Con el dato suministrado anterior, aunque existió cierta discrepancia de respuesta entre los jueces y abogados, pues no mantienen un mismo criterio, lo cierto es que la mayoría está en lo correcto al afirmar que son 234 los desalojos que han sido efectuados durante el período 2006-2007 en dicha jurisdicción.

En cuanto al objetivo Específico No.2, que consistió en describir los hechos que le dan origen a los desalojos en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago durante el 2 período 2006-2007. Se concluye que según los resultados obtenidos de los jueces y abogados, son las tres causas señaladas las que han dado origen a los desalojos, y estas fueron las ocupaciones de terreno, violaciones de la ley y falta de título que acredite la propiedad, con este resultado se comprueba que durante el período 2006-2007 los principales hechos que dieron origen a los desalojos fueron las ocupaciones ilegales de terreno, violaciones a la ley de registro de inmuebles y la falta de título que justifique la propiedad, por lo que se concluye que en dicha jurisdicción ha existido mucha actividad en cuanto a desalojos se refiere.

En lo referente al tercer objetivo que consistió en verificar las dificultades que se le han presentado al Abogado del Estado durante y después de ejecutar los desalojos en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago durante el período 2006-

2007. Se pudo determinar luego de ser cuestionados los jueces y abogados sobre las dificultades que ellos consideran que se le ha presentado al Abogado del Estado durante y después de ejecutar los desalojos, la gran mayoría de ellos estuvo de acuerdo con que la litis sobre terrenos registrados es la principal, seguido de agresiones morales y los conflictos.

Este resultado expresa que la mitad de las actuaciones del Abogado del Estado durante el período 2006-2007, luego de que este ha efectuado los desalojos han terminado en litis sobre terrenos registrados, por alegados malos procedimientos en la ejecución de los mismos, en franca violación a la ley.

El cuarto objetivo consistió en determinar las medidas preventivas que ha tomado el Abogado del Estado durante y después de efectuar los desalojos en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago durante el período 2005-2006. De acuerdo a este que tanto Jueces como abogados opinaron que luego de surgida la litis, el Abogado del Estado toma como medida preventiva durante y después de efectuar los desalojos, el auxilio de la fuerza pública, medidas de protección personal y medidas de coerción.

La conclusión principal del estudio consistente Analizar cuál es que el Rol que le confiere la actual Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario al Abogado del Estado en el Desalojo de Inmuebles ante la Jurisdicción inmobiliaria de Santiago, queda marcada con la reforma a la ley de Registro Inmobiliario del 2005, No obstante lo señalado anteriormente este seguirá ejerciendo las funciones de representación y defensa del Estado en los procedimientos que así lo requieran ante la jurisdicción inmobiliaria, este es también participa en algunos de los procedimientos que la Ley 108-05 de Registro inmobiliario y sus reglamentaciones complementarias le confieren, pero se determinó que después de la entrada en vigencia de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario han disminuido los desalojos de inmuebles registrados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Biaggy Lama, Juan Alfredo, (2002) **15 Años de Jurisprudencia Civil Dominicana, 1988-2002.** Santo Domingo, República Dominicana, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Capitan, Henry, (2000) **Vocabulario Jurídico,** Buenos Aires Argentina. Ediciones de Palmas.

Ciprián, Rafael, (2001) **Constitucionalidad y Derechos del Ciudadano,** Primera Edición, Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario.

(1998) **Constitución de la República Dominicana,** Santo Domingo D.N.

Dájer Pedro. (2003) **Fundación para el Desarrollo Integral de la sociedad, FUDIS** Santo Domingo República Dominicana. Editorial PANAPO.

Díaz, Máximo A. (2006) **Código Civil de la República Dominicana.** Santo Domingo, República Dominicana.

De la Rosa Holguín, José Gabriel, (2006) **Vocabulario Básico Inmobiliario de la República Dominicana.** (Primera Edición), La Vega, República Dominicana, Impresora Universal.

Domínguez, Luís Eduardo (2004) **El Trabajo de Investigación Final,** Santo Domingo, D N._Editora Epsi.

Gaceta Judicial, del 22 de Octubre al 5 de Noviembre del 2001. Páginas, 65-84

Guerrero Castro, Francisco. (2003) **Guía Metodológica para la elaboración de un Informe final de investigación.** (Cuarta edición) Santo Domingo, República Dominicana. Editora Dalís.

Hernández Castillo, Fernando. (2001) **Guía práctica para la realización y redacción**

de una Monografía, Santiago de los Caballeros, R. D. Editora. Búho

Monción E. Segundo & Mirabal, Leonardo, (2007), **Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de la República Dominicana y sus Reglamentos**, Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Monción E. Segundo & Mirabal, Leonardo, (2005) **Ley 108-05 de Registro Inmobiliario de la República Dominicana**, Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Pales Castro, Marisol & Alonso, Juan Ignacio, (1999) **Diccionario Jurídico Espasa**, Madrid, España. Editorial Espasa Calpe.

Pérez, Méndez, Artagñán, 2004, **Procedimiento Civil, Tomo III**, Santo Domingo República Dominicana, Editora Amigo del hogar.

Sampieri, Roberto & Collado, Carlos. (1998) **Metodología de La Investigación**. Segunda Edición, México D.F, Editorial Ultra, S.A. de CV.

Tavarez Hijo, Froilán, (1990) **Elementos del Derecho Procesal Civil**, (Quinta Edición), Santo Domingo, República Dominicana, Editora Centenario S.A.

Tavarez, Froilan Hijo, (1995) **Elementos de Derecho Procesal Civil Dominicano. Volumen II**, (8va edición), Santo Domingo, República Dominicana 1995. Editorial Corripio,

Trajano Potentini, Vidal, (2001) **Código de Procedimiento Civil**, (Cuarta Edición), Moca, RD. Editora Dalís.

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