

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



TEMA:

**NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL DEBIDO PROCESO EN LA
ETAPA JUDICIAL DEL SANEAMIENTO ANTE EL TRIBUNAL DE
TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL DE HERMANAS
MIRABAL, PERÍODO ENERO 2018-ENERO 2019**

**Informe Final de Investigación Presentado como Requisito para
Optar por el Título de Magíster en Legislación de Tierras**

PRESENTADO POR:

JUAN ALEXANDER MEDRANO ORTEGA

PEDRO JULIO MARTE ACOSTA

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
ENERO 2020**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	II
TABLA DE CONTENIDO	III
LISTADO DE TABLAS	IV
LISTADO DE GRÁFICOS	V
COMPENDIO	VI
CAPÍTULO I:	
INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la Investigación	31
1.2 Planteamiento del problema	33
1.3 Formulación del problema	36
1.3.1 Sistematización del problema	37
1.4 Objetivo General	37
1.4.1 Objetivos específicos	37
1.5 Justificación de la investigación	38
1.6 Delimitación	39
1.7 Limitaciones	39
CAPÍTULO II:	
MARCO TEÓRICO	
2.1 Marco contextual	41
2.1.1 Aspectos generales de la provincia Hermanas Mirabal	41
2.2 Marco teórico	44
2.2.1 Debido proceso fundamental y debido proceso procesal	44
2.2.2 Debido proceso en el Proceso de Saneamiento	49
2.2.3 Garantía del Derecho de Propiedad en materia inmobiliaria	53
2.2.3.1 Base legal	54
2.2.3.2 Características Generales del Derecho de Propiedad	56
2.2.4 El Saneamiento Inmobiliario	57
2.2.5 Antecedentes del Sistema Inmobiliaria: Sistema Torrens	57
2.2.5.1 El Sistema Torrens adoptado en la República Dominicana	61
2.2.5.2 Característica del Sistema Torrens Dominicano	62

2.2.6 Origen de la expresión Saneamiento Inmobiliario	63
2.2.7 Saneamiento Inmobiliario (Ley 108-05)	63
2.2.7.1 Base legal del Saneamiento Inmobiliario	65
2.2.7.2 Quienes pueden iniciar el Proceso de Saneamiento	67
2.2.8 Las tres (03) etapas del Proceso de Saneamiento	67
2.2.8.1 Etapa técnica o de mensura	68
2.2.8.1.1 Publicidad en la etapa técnica o de mensura	72
2.2.8.2 Proceso Judicial	74
2.2.8.2.1 Publicidad del proceso judicial	75
2.2.8.2.2 Celebración de la audiencia de saneamiento	77
2.2.8.3 El Registro	82
2.2.8.3.1 El Certificado de título y su valor en el derecho registrado	82
2.2.9 Las pruebas en el Proceso de Saneamiento	86
2.2.9.1 La posesión como prueba para el Proceso de Saneamiento	86
2.2.9.1.1 Actos posesorios	87
2.2.9.2 Los medios de pruebas sobre la posesión	91

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 Diseño, tipo de investigación y método	94
3.1.1 Diseño	94
3.1.2 Tipo de Investigación	95
3.1.3 Método	96
3.2 Técnicas e instrumentos	97
3.3 Población y muestra	97
3.4 Procedimiento para la recolección de datos	97
3.5 Procedimiento para el análisis de los datos	98
3.6 Validez y confiabilidad	98

CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

4.1 Presentación y Análisis de las sentencias	101
---	-----

CAPÍTULO V: DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Discusión de los resultados	108
---------------------------------	-----

CONCLUSIONES
RECOMENDACIONES
BIBLIOGRAFÍA
APÉNDICE

LISTA DE TABLAS

Tabla No. 1: Nivel de cumplimiento de la publicidad en la etapa judicial del saneamiento

Tabla No. 2: Elementos probatorios valorado

Tabla No. 3: Criterios en lo que se fundamenta el fallo

Tabla No. 4: Panorámica general de la rúbrica aplicada

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No. 1: Nivel de cumplimiento de la publicidad en la etapa judicial del saneamiento

Gráfico No. 2: Elementos probatorios valorado

Gráfico No. 3: Criterios en lo que se fundamenta el fallo

Gráfico No. 4: Panorámica general de la rúbrica aplicada

COMPENDIO

Saneamiento Inmobiliario, conforme al artículo 20 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario es la vía legal para registrar un inmueble por primera vez, el cual lo define 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 estos quedan registrados por primera vez. Puede ser promovido por el Estado o por toda persona física o jurídica que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado. Consta de tres (03) etapas: Mensura, Judicial y Registral.

El presente estudio se enfoca en la etapa judicial del saneamiento, tomando en cuenta si se está cumpliendo con el debido proceso de ley, específicamente con el principio de publicidad, como establece el Ordenamiento Jurídico.

El Principio II, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establece el “Sistema de Publicidad Inmobiliaria”, teniendo como base y pilar el Sistema Torrens, el cual tiene los siguientes criterios: Especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad. Haciendo énfasis en el criterio de publicidad, éste busca establecer la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

Para darle cumplimiento a dicho principio la ley inmobiliaria ha creado un mecanismo de publicidad con la finalidad de poner en conocimiento del público un proceso y todas las actuaciones emanadas de la Jurisdicción Inmobiliaria. Las precisiones en lo referente a las medidas de publicidad para cada caso son las establecidas por la vía reglamentaria (Art. 68, Ley 108-05). Tomando en cuenta que al sanear un inmueble éste nace a la vida jurídica por primera vez, es decir, que ya tendrá su acta de nacimiento, eso fue motivo que a este proceso se le dotará de todos los medios de publicidad posible, especialmente en la etapa judicial, es la fase más complicada porque aquí es que se van a depurar los derechos y se va adjudicar mediante sentencia el inmueble que reclama, a parte de la publicidad de la etapa de mensura, se han establecido por la vía reglamentaria que anterior a la primera audiencia del saneamiento se deben cumplir con los siguientes medios de publicidad, como son: notificación a los reclamantes y al Abogado del Estado (por parte del Tribunal apoderado), publicación en un periódico de circulación nacional, publicación en la puerta del tribunal, en

las instalaciones del ayuntamiento, Juzgado de Paz y una copia certificada en un lugar visible del terreno (por parte del reclamante), y otros que estén a criterios del juez o parte interesada, siempre y cuando no entren en conflicto ni sustituyen lo establecido en la ley o el Reglamento de los Tribunales de Tierras. (Arts. 44, 50 y 51, del Reglamentos de los Tribunales de Tierras)

El principio de publicidad está constitucionalizado, el mismo es parte del mecanismo de protección, salvaguarda y garantía de los derechos fundamentales, este busca garantizar un juicio público, oral y contradictorio, donde no se viole el principio de igualdad y se respete el derecho de defensa, ya que el proceso de saneamiento tiene un carácter erga omnes, es decir, que es dirigido contra todo el mundo, no solo pone en causa a las personas citadas por su nombre en el emplazamiento, sino, a todos aquellos a quienes puedan tener un interés legítimo en el inmueble y mejora. (Arts. 68 y 69, Constitución Dominicana del 2010)

Tomando en cuenta que el cumplimiento del debido proceso junto con la tutela judicial efectiva consagra el mecanismo de garantía establecido en la Constitución y los tratados internacionales para cuando se vulnere derechos humanos, quien se sienta lesionado pueda exigir su protección inmediata, es por eso que sirve de control sobre el funcionamiento de la justicia, donde el juez debe hacerlo cumplir para garantizar el derecho de defensa y otros derechos que pudieran ser lesionado. Sin embargo, se ha venido observando que en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, en muchos casos, las personas que deben cumplir con los medios de publicidad, dándole cumplimiento al debido proceso de ley en materia de saneamiento no lo están haciendo de la forma exigida, ya sea por no requerirlo el tribunal o por desconocimiento de estos, de seguir esta práctica se está realizando un proceso que no da seguridad en el futuro a quien se le adjudique mediante sentencia dicho inmueble, dejando abierta la posibilidad que un tercero que se sienta lesionado y que no se enteró del proceso poder atacar por la vía del Recurso de Revisión por Causa de Fraude, de no ser atendida esta situación con el carácter jurídico requerido traería consecuencia en un futuro no muy lejano que afectara la seguridad jurídica.

Otra problemática que se presenta, es que el tribunal no solicita la declaración del reclamante ni el agrimensor, mucho menos la certificación de carga y gravámenes expedida

por el Registro Civil y Conservadurías de Hipotecas, ya que ese documento es parte fundamental para garantizar un derecho accesorio a un tercero, y el juez no puede fallar sin la certificación que es parte de los documentos exigidos en la reclamación.

Toda esta problemática de seguir afectara el desarrollo de la provincia Hermanas Mirabal, ya que producen consecuencia de inseguridad jurídica impidiendo que los propietarios puedan realizar cualquier negocio jurídico con este inmueble, como son: vender o comprar un inmueble, permutar, arrendar, construir, ponerlo en garantía para un préstamo hipotecario, entre otros beneficios.

En tal sentido, la situación jurídica de los inmuebles, surgen varias interrogantes con relación a la investigación, que deben dar una luz en el camino para buscar las soluciones a la problemática actual.

En cuanto al marco teórico, El saneamiento inmobiliario, se puede definir como conjunto de procedimientos, técnico, judicial y registral, declarado de orden público, el cual se desarrolla de manera progresiva y por virtud del cual se adjudica, y en consecuencia se inscribe o anota por primera vez en el Registro de Títulos, los terrenos previamente individualizados y el derecho de propiedad sobre el inmueble que se sana; cuyas actuaciones son las que al final dan al traste con la primera inscripción o inmatriculación del inmueble en el Registro de Título. Es la primera inscripción que da acta de nacimiento al inmueble (Bautista, F., 2016, p.491).

El saneamiento catastral, es el proceso técnico-judicial de orden público y de alto interés social, que puede ser litigioso o no, por medio del cual se ubica y se individualiza un terreno con la finalidad de depurar los derechos que recaen sobre el mismo, para adjudicarlos a quien o quienes pertenezcan y ordenar el registro de rigor, con lo que se expide el Certificado de Título correspondiente. (Ciprián, R., 2013, p.316-317).

Se debe precisar que cuando el referido artículo dice que los derechos saneados quedan registrados por primera vez, se refiere a que los mismos quedan registrados por

primera vez en el Sistema Torrens, pues dichos derechos pudieron haber estado registrados en la conservaduría de hipoteca correspondiente bajo las normas del Sistema Ministerial, como se ha explicado anteriormente en este mismo estudio.

Toda persona que tenga un interés en un terreno tiene derecho a reclamarlo, esto es conforme al artículo 21 de la Ley No. 108-05, pero es en el artículo 20, párrafo I, que establece que pueden iniciarlo: a) El Estado Dominicano; y b) toda persona que reclame o posea un derecho sobre un terreno no registrado.

Según Ciprián, R. (2013), debemos recordar que, *“el interés es la medida de las acciones, y continúa diciendo, y pone como ejemplo el acreedor hipotecario de unos terrenos sin registrar tiene derecho a iniciar el saneamiento de los mismos (p.319).*

El Estado dominicano tiene como base legal el Principio III, de la Ley vigente, al establecer que este *“es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio nacional de la República Dominicana. Se registran a nombre del Estado Dominicano todos los terrenos sobre los que nadie pueda probar derecho de propiedad alguno”*.

Es muy frecuente escuchar con relación a la parte in-fine del Principio III, que el Estado es dueño de todos los terrenos, y podría ser cierto, pero sabemos que a través de una figura llamada posesión y cumplimiento con los requisitos del Código Civil Dominicano y la propia Ley de Tierras, tenemos las vías para demostrar al Estado que somos reclamantes de buena fe.

En la actualidad, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, establece la base legal del saneamiento en sus artículos del 20 al 27; en el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, en sus artículos 115 al 131; y en los artículos del 142 al 145, del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Mensura o Etapa Técnica

El artículo 25 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario define la mensura como “el procedimiento técnico, por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar”. Los párrafos del 1 al 9 del referido artículo rigen la etapa de la mensura. Se entiende que la mensura se inicia con la autorización para la realización de la misma, otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales territorialmente competente, la cual debe estar precedida por la solicitud de autorización hecha por el reclamante, este órgano debe pronunciarse en un plazo de veinte días, toda negativa a autorizar los trabajos de mensura debe estar técnica y jurídicamente fundamentada. La solicitud de autorización debe llevar implícita la petición de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales apodere al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original y/o Registro de título territorialmente competente.

Proceso Judicial

Cuando la Dirección Regional de Mensuras Catastrales apodera al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original correspondiente de acuerdo a la ubicación del inmueble, en caso de saneamiento, remite la solicitud de autorización, la declaración jurada del o los solicitantes, y los planos aprobados, aquí se inicia la etapa judicial, el artículo 50 del Reglamento de los Tribunales establece que dentro de los quince (15) días posteriores al apoderamiento, la secretaria general o titular del Tribunal por disposición del Juez debe notificar a los reclamantes y al Abogado del Estado el auto de fijación de audiencia y su autorización para emplazar a comparecer a la misma, esto tiene como finalidad que el reclamante cumpla con los requisitos de publicidad ante de la primera audiencia, y conforme su reclamación por escrito, y que el Abogado del Estado en un plazo de cinco (5) días exprese su opinión, esto es, oponerse al mismo o dar su aquiescencia, en caso de que no emita ninguna opinión al respecto, esto se considerara que no tiene ningún interés en el proceso de saneamiento y que el Estado Dominicano no se opone.

El artículo 26 y siguientes de la Ley de Registro Inmobiliario, la define de la siguiente manera: *“Es el procedimiento por ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar”*. Esta etapa inicia con el apoderamiento del Tribunal de Jurisdicción Original competente.

Cedeño, V. (2006), expresa que el procedimiento judicial del saneamiento, está previsto por los artículos 26 y siguientes de la Ley 108-05, estableciendo este último, que "El proceso judicial es el procedimiento por ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria que depura el derecho a registrar". En virtud del artículo 115 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria: "El apoderamiento de un Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original para el proceso judicial del saneamiento, se produce por intermedio de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, que a su vez debe consignar la aprobación de los trabajos de mensura, la designación catastral del nuevo inmueble, y remitir los planos resultantes" (p.195).

De manera, que siendo la etapa donde se adjudica el derecho, es la más importante, ya que es en donde se determina a cuál reclamante corresponde el mismo. Vale decir que ese derecho puede ser adjudicado a un reclamante diferente del que inició el proceso de saneamiento, pero que el juez entiende que es el verdadero dueño. Esta etapa como se ha indicado, inicia con el apoderamiento del tribunal, luego le sigue la publicidad que hay que hacer de la misma, a continuación, la celebración de la audiencia, y termina con la sentencia que adjudica el derecho.

El Registro

Es la etapa más esperada del proceso de saneamiento, es donde se ejecuta la sentencia de adjudicación a favor de quien o quienes figuren en la misma, está a cargo del Registrador de Títulos correspondientes.

El artículo 27, Ley 108-05 define el registro como “el acto por el cual se expide el Certificado de Título que acredita la existencia del derecho, junto a sus elementos esenciales,

se habilitan los asientos de registros complementarios y con ello se le da publicidad". El certificado de título debe contener los elementos esenciales del derecho de propiedad adjudicado en la sentencia definitiva e irrevocable.

Según el artículo 91 de la ley 108-05, es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo; mantiene la seguridad jurídica en el país, sobre todo la protección de las inversiones públicas y privadas, nacionales e internacionales y que es defendido por el Abogado del Estado.

El certificado es el acto auténtico y ejecutorio que, producto de la sentencia irrevocable del saneamiento catastral, expresa y protege el derecho de propiedad inmobiliaria y demás derechos registrados de que es titular una persona o varias, ya sean físicas o jurídicas, y cuyo original reposa en el Registro de Títulos.

El legislador dominicano reconoce que el Certificado de Título no sólo es oponible a todo el mundo, incluyendo al Estado, sino que también tiene la garantía del Estado. Él es quien lo emite por medio del Registrador de Títulos correspondiente.

El proceso metodológico de este estudio contempla que su diseño es no experimental. Esta investigación es de tipo documental, de campo y descriptiva. En este estudio se aplicó el método deductivo, porque el mismo parte de lo general para llegar a lo particular y de elementos concretos, es decir, que se partirá del planteamiento del problema, el objetivo general y específicos, hasta llegar a conclusiones concretas acerca de la problemática. La técnica utilizada fue la rúbrica.

Dentro de los hallazgos principales del estudio se encuentran:

Los resultados del análisis realizado dan cuenta que en nuestro país en cuanto a evitar que se vulneren los derechos fundamentales de las personas, se ha establecido los mecanismos de protección, salvaguarda y garantía de los derechos fundamentales, a través del debido proceso y la tutela judicial efectiva, poniendo al país a la par con otros países. Los tribunales de la República, sin importar la materia que se trate, son los responsables de

asegurar a todos quienes intervienen en un proceso, pero especialmente a aquellos cuyos derechos y obligaciones están bajo consideración judicial, que dicho proceso asegure que las partes razonablemente puedan manifestar sus puntos de vistas y controvertir lo de su contraparte, todo ello en un entorno de juego limpio y con las garantías, como lo ha dicho la Corte Internacional de los Derechos Humanos, que sirven para proteger, asegurar o hacer valer la titularidad o el ejercicio de un derecho.

Aunque las estadísticas presentadas, en lo que tiene que ver con la valoración de los elementos probatorios y el fundamento para fallar, el tribunal a cumplido como establece la ley, pero, para llegar a esa etapa se debe cumplir con el debido proceso en cuanto al cumplimiento del principio de publicidad como garantía de que el proceso sea conocido por todo el mundo, la percepción actual es que no se está cumpliendo a cabalidad con los requisitos exigidos. Estos requisitos deben ser exigido por el juez como garante de que no se vulneren los derechos fundamentales, lo obliga hacer más vigilante a la hora de instruir el proceso de saneamiento. Sin embargo, se ha podido comprobar que ha sido medio el nivel de cumplimiento del debido proceso en la etapa judicial del saneamiento ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Hermanas Mirabal, en el período comprendido desde enero 2018 a enero 2019, ya que en lo que se refiere a la notificación a los reclamantes y al Abogado del Estado, además, del cumplimiento de los edictos, en la mayoría de casos, el tribunal no cumple cabalmente con esta garantía

Durante la investigación se ha determinado cual es el nivel de cumplimiento de la publicidad en la etapa judicial del saneamiento por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal. En este sentido el nivel de cumplimiento de la notificación a los reclamantes y al Abogado del Estado en la etapa judicial del saneamiento es un asunto medular en esta etapa, ya que es la forma que establece la ley para ponerlo en conocimiento que ese Tribunal fue apoderado del saneamiento y que deben cumplir con el principio de publicidad, en ese sentido se ha determinado que en un 7% el Tribunal cumplió con la notificación, y en un 93% no cumplió con esta medida de publicidad.

En cuanto al cumplimiento del plazo establecido para la publicación en el periódico del auto de requerimiento, emplazamiento y auto de fijación de audiencia se cumplió en un 100%, el cual constituye una garantía fundamental de la tutela judicial efectiva y el

debido proceso de ley. Así mismo, en el 27% de los casos se cumplió con los edictos, mientras que el 73% hubo incumplimiento.

De los datos anteriores se infiere que ha sido medio el nivel de cumplimiento del debido proceso en la etapa judicial del saneamiento por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, durante el período enero 2018- enero 2019, sobre todo en lo que tiene que ver con la notificación a los colindantes y al Abogado del Estado, y con el cumplimiento de los edictos.

En cuanto a Indagar los elementos probatorios valorados por el juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal en la etapa judicial del proceso de saneamiento, en este sentido, en el 100% de los casos analizados la documentación aportada fue avalorada al momento de tomar decisiones. Así mismo, en el 100% el Tribunal valoró las pruebas testimoniales y periciales.

De los datos anteriores se infiere que los elementos probatorios que son valorados por el juez en la etapa judicial en el proceso de saneamiento en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, este valora los medios de pruebas documental, testimonial y la pericial.

Se ha podido verificar los criterios en los que el juez fundamenta el fallo en los casos saneamiento conocidos por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, que los fundamentos de hecho de una decisión judicial u oficio, consisten en las razones y en la explicación de las valoraciones esenciales y determinantes que han llevado a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, a la convicción de que los hechos que sustentan la pretensión se han verificado o no en la realidad; mientras que los fundamentos de derecho, en cambio, consisten en las razones esenciales que se ha tenido en cuenta para subsumir o no, un hecho dentro de un supuesto hipotético de la norma jurídica. En el análisis realizado, se ha observado que en el 100% de los casos la decisión estuvo fundamentada en la ley y reglamentos que rigen la materia y en las pruebas aportadas.

De lo anterior se concluye que los jueces fundamentan sus criterios para fallar los casos de saneamiento, en la ley y reglamentos que rigen la materia, además en las pruebas aportadas por las partes.

Finalmente se ha podido analizar cual es el nivel de cumplimiento del debido proceso en la etapa judicial del saneamiento por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, que los datos arrojados por la investigación, se ha podido comprobar que ha sido medio el nivel de cumplimiento del debido proceso en la etapa judicial del saneamiento ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Hermanas Mirabal, en el período comprendido desde enero 2018 a enero 2019, ya que en lo que se refiere a la notificación a los reclamantes y al Abogado del Estado, además, del cumplimiento de los edictos, en la mayoría de casos, el tribunal no cumple cabalmente con esta garantía.

CONCLUSIONES

Luego de analizar los resultados, se procede a concluir por objetivo para que la investigación pueda ser más entendible.

Objetivo No. 1. Determinar el nivel de cumplimiento de la publicidad en la etapa judicial del saneamiento por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, se concluye que:

El nivel de cumplimiento de la notificación a los reclamantes y al Abogado del Estado en la etapa judicial del saneamiento es un asunto medular en esta etapa, ya que es la forma que establece la ley para ponerlo en conocimiento que ese Tribunal fue apoderado del saneamiento y que deben cumplir con el principio de publicidad, en ese sentido se ha determinado que en un 7% el Tribunal cumplió con la notificación, y en un 93% no cumplió con esta medida de publicidad.

En cuanto al cumplimiento del plazo establecido para la publicación en el periódico del auto de requerimiento, emplazamiento y auto de fijación de audiencia se cumplió en un 100%, el cual constituye una garantía fundamental de la tutela judicial efectiva y el debido proceso de ley. Así mismo, en el 27% de los casos se cumplió con los edictos, mientras que el 73% hubo incumplimiento.

De los datos anteriores se infiere que ha sido medio el nivel de cumplimiento del debido proceso en la etapa judicial del saneamiento por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, durante el período enero 2018- enero 2019, sobre todo en lo que tiene que ver con la notificación a los colindantes y al Abogado del Estado, y con el cumplimiento de los edictos.

Objetivo No. 2. Indagar los elementos probatorios valorados por el juez del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal en la etapa judicial del proceso de saneamiento, se concluye:

En este sentido, en el 100% de los casos analizados la documentación aportada fue valorada al momento de tomar decisiones. Así mismo, en el 100% el Tribunal valoró las pruebas testimoniales y periciales.

Tomando en cuenta desde el punto de vista legal la prueba se refiere a los elementos de convicción tendentes a establecer la verdad de una alegación y los medios empleados para evidenciar y justificar la legitimidad del derecho argüido. El principio general de la prueba, aplicable en todas las materias, incluida la de tierras, está consagrado en el artículo 1315 del Código Civil, a cuyo tenor: “El que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación”.

El artículo 1316 del Código Civil establece cinco medios o modos de prueba, a saber: documental o literal, testimonial, presunciones, confesión y juramento. Si bien el derecho civil consagra las diferentes modalidades de prueba, es al Procedimiento Civil que corresponde pautar los medios y fórmulas de cómo deben ser presentadas, estableciendo los diversos incidentes que pueden surgir en justicia a propósito de su administración: verificación de escritura, inscripción en falsedad, informativo testimonial, experticia y comparecencia personal.

No existe en otro derecho distinto al de tierras la prueba “erga omnes”, aplicable en el saneamiento y donde el reclamante establece sus pretensiones no “res inter alios acta” sino frente “a todos a quienes pueda interesar” por tratarse de un derecho que recae no sobre la persona, sino sobre un inmueble, o sea “in rem”. Tal criterio jurídico ampara al adjudicatario de terrenos saneados contra cualquier reclamación posterior. El titular de derechos que no se presentó al Saneamiento los pierde en razón de que, después de la emisión del certificado de título estará vedado a hacerlos valer, salvo el caso de Revisión por Causa de Fraude dentro del año de la transcripción del Decreto de Registro.

De los datos anteriores se infiere que los elementos probatorios que son valorados por el juez en la etapa judicial en el proceso de saneamiento en el Tribunal de Tierras de

Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, éste valora los medios de pruebas documental, testimonial y la pericial.

Objetivo No. 3. Verificar los criterios en los que el juez fundamenta el fallo en los casos saneamiento conocidos por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, se concluye:

Los fundamentos de hecho de una decisión judicial u oficio, consisten en las razones y en la explicación de las valoraciones esenciales y determinantes que han llevado a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, a la convicción de que los hechos que sustentan la pretensión se han verificado o no en la realidad; mientras que los fundamentos de derecho, en cambio, consisten en las razones esenciales que se ha tenido en cuenta para subsumir o no, un hecho dentro de un supuesto hipotético de la norma jurídica. En el análisis realizado, se ha observado que en el 100% de los casos la decisión estuvo fundamentada en la ley y reglamentos que rigen la materia y en las pruebas aportadas.

De lo anterior se concluye que los jueces fundamentan sus criterios para fallar los casos de saneamiento, en la ley y reglamentos que rigen la materia, además en las pruebas aportadas por las partes.

En cuanto al objetivo general: **Analizar el nivel de cumplimiento del debido proceso en la etapa judicial del saneamiento por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, en el periodo enero 2018-enero 2019, se concluye:**

Al analizar los datos arrojados por la investigación, se ha podido comprobar que ha sido medio el nivel de cumplimiento del debido proceso en la etapa judicial del saneamiento ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal, en el período comprendido desde enero 2018 a enero 2019, ya que en lo que se refiere a la notificación a los reclamantes y al Abogado del Estado, además, del cumplimiento de los edictos, en la mayoría de casos, el tribunal no cumple cabalmente con esta garantía.

Por lo antes expuesto, se deduce que no se cumple a cabalidad con el debido proceso, tal como establece el artículo 69 de la Constitución dominicana, que lo ubica como “un conjunto de garantías procesales mínimas mediante las cuales se procura la tutela judicial efectiva de los derechos fundamentales. En otras palabras, la efectividad de los derechos fundamentales, y en este caso del derecho de propiedad, descansa en la tutela judicial de estos derechos, la cual se logra mediante el debido proceso, por lo que el mismo viene a ser el instrumento procesal empleado para garantizar la efectividad de los derechos fundamentales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Almánzar, J. A. (2011). *Los Principios Constitucionales y Generales del Proceso Civil* (Primera Edición ed.). Santo Domingo: Editora Centenario, S.A.
- Ander-EGG, E. (1993). *Técnicas de Investigación Social* (23. edición ed.). Buenos Aires: Magisterio del Rio de la Plata.
- Bonilla, J. A. (1974). *Legislación de Tierras Dominicana (El Sistema Torrens)* (Segunda Edición ed.). Santo Domingo, R. D.: Librería Dominicana.
- Bautista, F. G. (2016). *Guía Procedimental y otros Aspectos Legales, ante Los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo Oeste: Editora Centenario. S.R.L.
- Behar Rivero, D. S. (2008). *Metodología de la Investigación*. Bogotá: Editorial Shalom.
- Carela, C., & Allin, P. (2010). *Implicaciones del Proceso de Saneamiento a Raíz de la implementación de la Ley 108-05, en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Municipio de Moca, Provincia Espaillat, período octubre 2008-octubre 2009*. Santiago de los Caballeros: Universidad Abiertas para Adultos (UAPA).
- Cedeño, V. (2006). *Derecho Registral u Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo: Editorial Trajano Potentini.
- Ciprián, R. (2009). *Tratado de Derecho Inmobiliario, base Constitucionales y Legales; jurisprudencia, doctrina y procedimientos* (Segunda Edición ed., Vol. Volumen II). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Alfa y Omega.
- Ciprián, R. (2013). *TRATADO DE DERECHO INMOBILIARIO (Bases Constitucionales y Legales; Jurisprudencia, Doctrina y Procedimientos)*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.R.L.
- Código Civil Dominicano*. (s.f.).

- Dominicana, C. N. (1971). *Ley de Registro de Tierras Con Sus Modificaciones*. Santo Domingo, R. D.: Editora del Caribe, C. por. A.
- Editora del Caribe, C. P. (1971). *Ley de Registro de Tierras con sus Modificaciones*. Santo Domingo, R.D.: Editora del Caribe, C. POR. A.
- Fundación Institucionalidad y Justicia Inc. (FINJUS). (2012). *Constitución Comentada* (2DA. Edición ed.). Santo Domingo.
- G., H. (2007). *Registro de inmuebles*. Santo Domingo, República Dominicana: Impresora Soto Castillo.
- Gómez, W. (2007). *Derecho Inmobiliario Registral* (Tercera Edición ed.). Santo Domingo: Editorial Claridad.
- Henri Mazeaud, L. M. (1978). *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América.
- Hernández, F. (2002). *Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales* (UAPA ed.). Santo Domingo: BUHO.
- Hernández, R. A. (1979). CONSIDERACIONES SOBRE EL SANEAMIENTO INMOBILIAR Y SU CONSECUENCIA, EL CERTIFICADO DE TÍTULO. *Revista CIENCIAS JURÍDICAS*, 3-66.
- Herrera, F., Díaz, P. & Muñoz, E. (2008). *Análisis comparativo de proceso de saneamiento en la ley 1542 de registro de tierra y ley 108-05 de Registro Inmobiliario, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original de San Francisco de Macorís, período enero 2005-abril 2018*. Santo Domingo: Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD).

Herrera, J., y Ortega, Romel, M. (2017). *Saneamiento en Terrenos Reclamados por el Municipio de San Francisco de Macorís con Mejoras de Particulares por ante la Sala I del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Período 2015-2016*. San Francisco de Macorís: Universidad Católica Nordestana.

Justicia, P. d. (15 de diciembre de 2016). *Jurisdicción Inmobiliaria*. Obtenido de Jurisdicción Inmobiliaria: [www.http://ji.gov.do/gob.do](http://ji.gov.do/gob.do).

Luciano, A. E. (2013). *La Tenencia de la Tierra: Nuestra Realidad*. Santo Domingo: Servicios Gráficos Tito.

Medrano, M. (1998). *Principales Acciones ante el Tribunal de Tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario.

Monción, S. E. (2017). *La Litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria* (4ta. Edición ed.). Santo Domingo: Editora Centenario, S.A.

P., P. T. (s.f.). *Código Civil Dominicano de la República Dominicana*.

Pérez, E. A. (2017). *Derecho Procesal Civil Actualizado* (Primera Edición ed.). Santo Domingo: Editora Centenario, S.R.L.

Polanco, V. A. (2008). *Derecho Procesal de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.

Prats, E. J. (2004). *Derecho Constitucional Dominicana* (Vol. Volumen 1). Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Gaceta Judicial.

Reyes, M. A. (2002). *Constitución, Democracia y Control* (Primera Edición ed.). México: Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Roberto Hernández Sampieri, C. F. (2006). *Metodología de la investigación* (4ta. edición ed.). México: McGRAW-HILL/IINTERAMERICMA.

Roberto Hernández Sampieri, C. F. (2010). *Metodología de la investigación* (5ta. edición ed.). México: McGRAW-HILL/IINTERAMERICMA.

Rosario, A., & Díaz, J. (2012). *Aplicación del Saneamiento Catastral en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de Santiago, periodo junio 2011-Junio 2012*. Santiago de los Caballeros: Universidad Abiertas para Adultos (UAPA).

S., P. (2008). *Los Procedimientos de tierras*. Santo Domingo, República Dominicana: CAPELDOM.

Salcedo, A. M. (31 de 10 de 2018). *Portal del Ayuntamiento Municipal de Salcedo*.
Obtenido de <https://www.ayuntamientodesalcedo.com/quienes-somos/>

Sánchez, A. Á. (2006). *Estudios sobre la ley de tierras en la República Dominicana*. Santo Domingo: Editorial Dalis.

Severino, M., Paulino, M., Salazar, L., y Contreras, R. (2012). *Implementación del Proceso de Saneamiento Catastral en San Francisco de Macorís durante el periodo 2010-2011*. San Francisco de Macorís: Universidad Católica Nordestana.

Tejada, M. R. (1952). *Estudio Sobre la Propiedad Inmobiliaria*. Santo Domingo: Editora del Caribe, C. POR. A.

Vargas, L. M. (2016). *Compendio de Legislación Inmobiliaria de la República Dominicana y Leyes Complementarias*. Santo Domingo: Editora Centenario S.R.L.

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