

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

ESCUELA DE POST-GRADO

MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



**LA POSESIÓN COMO FIGURA JURÍDICA EN LOS PROCESOS DE
SANEAMIENTOS, EN LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA DE LA
VEGA, SALA 1 Y 2, DURANTE EL PERÍODO DE ENERO 2012-
ENERO 2013, EN EL MUNICIPIO DE JARABACOA, PROVINCIA
LA VEGA**

INFORME FINAL DE INVESTIGACION PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR POR
EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRAS

Por:

JUAN GONZÁLEZ VILLALONA

YDELKA ALTAGRACIA MENDOZA PERALTA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
MARZO 2014.

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
LISTA DE TABLAS	I
LISTA DE GRÁFICOS	II
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN	
1.1. Antecedentes de la Investigación	2
1.2. Planteamiento del Problema	9
1.3. Formulación del Problema	13
1.4. Sistematización del Problema	13
1.5. Objetivos	14
1.5.1. Objetivo General	14
1.5.2. Objetivos Específicos	14
1.6. Delimitación	14
1.8. Limitaciones	15
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	
2.1. Contexto	17
2.1.1. Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega	19
2.1.2. Competencia de los Tribunales de Jurisdicción Original de La Vega	20
2.2. La Posesión	21
2.2.1. Su Origen	22
2.2.1.1. Derecho Romano	22
2.2.1.2. Derecho Germánico	22
2.2.1.3. Derecho Canónico	23
2.2.1.4. Naturaleza Jurídica de la Posesión	24
2.2.2. La Posesión a la Luz de Juristas y Jurisprudencias	25
2.3. Concepto. Posesión	30
2.4. La Posesión a la luz de la Jurisprudencia	34
2.4.1. La Posesión Precaria	35
2.5. La Posesión a la luz de la Ley 1542 de Registro de Tierras Noviembre de 1947	35
2.6. La Posesión a la luz de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y su Reglamento	38
2.7. La Posesión a la luz del Código Civil	40
2.8. La Posesión a la luz del Código de Procedimiento Civil Dominicano	41

2.9. Clasificación de la Posesión	42
2.9.1. Caracterización de la Posesión	44
2.9.2. Localización de Posesiones	47
2.9.3. Protección y Ventajas de la Posesión	49
2.9.4. Pérdida de la Posesión	50
2.9.5. Efectos de la Posesión	51
2.9.5.1. Las Pruebas en la Posesión	52
2.10. Proceso del Saneamiento	54
2.11.1. Saneamiento. Concepto	55
2.11.2. Inicio de la Mensura	58
2.12 La prescripción	59
CAPÍTULO III	
MARCO METODOLÓGICO	
3.1. Diseño, Tipo de Investigación y Métodos	63
3.1.1. Diseño	63
3.1.2. Tipo de investigación	63
3.1.3. Método	64
3.2. Técnicas e Instrumentos	65
3.2.1. Instrumentos	65
3.3. Universo y muestra	66
3.4. Procedimiento para la Recolección de los datos	66
3.5. Observaciones.	68
CAPÍTULO IV	
PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1. Análisis a las encuestas Aplicados a los Abogados en Ejercicio en La Vega	70
4.2. Análisis a las encuestas Aplicadas a los Jueces en Ejercicio En La Vega	80
CAPÍTULO V	
DISCUSION DE LOS RESULTADOS	
5.1. Discusión de los Resultados	88
5.2. Conclusión	96
5.3. Recomendaciones	103
REFERENCIAS	
	110
APÉNDICES	111

LISTA DE TABLAS

Tabla No.		Pág.
1.	Experiencia ejerciendo en legislación de tierras	70
2.	El concepto posesión de aplicación jurídica en materia inmobiliaria	70
3.	La posesión en un inmueble	72
4.	Consideración de la existencia de la posesión en terrenos registrado	73
5.	Importancia de la posesión en una litis sobre derechos registrados	75
6.	Significado de posesión u ocupación.	76
7-	Importancia de la posesión en un proceso de Saneamiento.	77
8.	Aspectos que se toman como prioridad en un saneamiento	79
9-	Experiencia ejerciendo en legislación de tierras	80
10	Ha recibido casos de Saneamiento	81
11-	Definición de la posesión	83
12.	Niveles de conflictos creados por la figura jurídica de la posesión en el saneamiento	85
13	Pruebas consideradas en el proceso de saneamiento con posesión	86

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico No.	Pág.
1. Experiencia ejerciendo en legislación de tierras	70
2. El concepto posesión de aplicación jurídica en materia inmobiliaria	70
3. La posesión en un inmueble	72
4. Consideración de la existencia de la posesión en terrenos registrado	73
5. Importancia de la posesión en una litis sobre derechos registrados	75
6. Significado de posesión u ocupación	76
7- Importancia de la posesión en un proceso de saneamiento	78

COMPENDIO

Esta investigación tiene por objetivo analizar la posesión como figura jurídica en los procesos de saneamientos, y sus derivaciones, en la jurisdicción inmobiliaria de La Vega, Salas 1 y 2, durante el período de enero 2012 hasta enero 2013, tiene por contexto en el Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega.

Jarabacoa cuenta con los siguientes Distritos Catastrales: El Distrito Catastral No. 1 es el que abarca el perímetro territorial que circunda la ciudad, el Distrito Catastral No. 2: lo conforman Barrero, El Río, Paso Bajito, Joya de Paulino, Tierrita Blanca y Pedregal, el Distrito Catastral No. 3: Sabaneta, Buena Vista, El Salto, El Puerto, Rincón, La Joya, La Sabana, Los dos Ríos, La Quebrada, El Hoyo, Hato Viejo, Mata Gorda, El Salto de Jimenoa, Piedra Blanca, Yerba Buena, Pinar Quemado, La Trinchara, La Pelada, El Llano, La Sal, Hatillo, Arroyo Frío, Crucero, El Naranjo, el Distrito Catastral No. 4: Hato de Jagua, La Pita, Los Dajaos, El Derrote, La Montería, Arroyo del Rancho, Redondo, Palo Blanco, La Pelada y La Jagua y el Distrito Catastral No. 5: Yaque, Manabao, El Angosto, Boma, El Yujo Arroyo Frío, Llano del Higo, Los Corocitos, La Cabirma y Los Gallos.

Jurisdiccionalmente, Jarabacoa pertenece a la Jurisdicción Original de La Vega, esta provincia de La Vega, tiene dos Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original, los cuales están bajo la dependencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

Son dirigidos cada uno por un Juez presidente, en el caso actual existen dos salas, siendo la presidenta de la sala No.1 la Juez coordinadora de ambas salas, cuya función además de jueza normal es quien recibe todos los expedientes de acción privada y de acción pública, distribuyendo los mismos equitativamente entre ambas salas, estos jueces nombrados por la Suprema Corte de Justicia, dichos, Jueces están bajo la dependencia territorial del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Norte, con asiento en Santiago. Las facultades y actuaciones de este Tribunal son otorgadas por la Constitución de la República, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y su Reglamento.

Anteriormente los Tribunales de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega dependían del Tribunal Superior de Tierras de Santo Domingo o Departamento Central, y es a partir de la promulgación de la Ley 267-98, que forman parte, en el orden territorial-Jurisdiccional del Tribunal de Tierras Departamento Norte, así lo establece el artículo 10 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

En esta investigación se abordan los elementos que generan consecuencias jurídicas y actores que intervienen en el proceso donde la posesión es la prueba por excelencia, esta figura jurídica plantea situaciones de conflictos que terminan con la adjudicación de un derecho de propiedad; pero ante generan situaciones de conflictos denominado en consecuencia en acciones posesorias.

Según se ha podido observar en el pasar de los años la situación de posesión de terrenos en el Municipio de Jarabacoa, ha estado marcada por el desorden público, causado por el estado de hecho de la posesión por varias personas de la sociedad, que regularmente son de escasos, más cuando el referente de estudio reviste la importancia ecológica y turística.

Es a bien saber que en las jurisdicciones inmobiliarias de La Vega , por sus características de localización tienen ese gran problema, ya que aparecen diferentes dueños a reclamar el mismo terreno, bajo la condición de estar autorizada la mensura o estar mensurados los mismos pero no saneados para definir la competencia, en el caso de terrenos no registrados todos los conflictos generados se producen por el estado de hecho de la posesión, buscando garantía de protección de esos derechos por la vía del saneamiento.

Los objetivos específicos que guían esta investigación son: Evaluar los aspectos que toman en consideración los jueces cuando tienen que priorizar un derecho de propiedad de un inmueble por una simple posesión en su valoración dentro del proceso de saneamiento; Evaluar los criterios de los abogados en ejercicio

sobre la posesión en un proceso de saneamiento en materia inmobiliaria; Determinar el nivel de conocimiento de los abogados en la posesión y las acciones posesorias en terrenos registrados y no registrados y su competencia e Identificar los principales problemas que enfrentan los abogados en un proceso de ejecución de un saneamiento.

La importancia de la realización de éste trabajo radicó en que se deben identificar los niveles de participación de los actores en el inicio del proceso de saneamiento y la finalización del proceso que termina con la adjudicación del inmueble, finalizando el mismo un año después de su publicación en Registro, siempre y cuando ante de ese año dicho proceso alguien esté interesado que no haya participado en el proceso de adjudicación, interponiendo el Recurso que dispone en su favor la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento de los Tribunales de las Jurisdicciones Inmobiliarias, el Recurso de Revisión por causa de Fraude.

Hoy en día la realidad jurídica de los conflictos que se producen en la defensa de un derecho sobre un inmueble no saneado en cuya esencia cada quien busca la forma de reclamar justificando la posesión y buscando protección mediante acciones posesorias no esta reglamentada mediante un procedimiento.

La posesión dentro de régimen de la propiedad se inicia con el Código Francés, pero con el derecho Romano, pasando por los debates conceptuales entre juristas de la época por el derecho Germánico; pero continua su desarrollo en la época donde los movimientos guerrerista entre religioso con el derecho Canónico, más su desarrollo como figura jurídica con codificaciones Moderna, surgiendo varias teorías de carácter absoluta y relativa.

En el lenguaje popular, el termino posesión se utiliza como sinónimo de propiedad, pero, en el lenguaje jurídico tiene significados diferentes. En el Código Civil Dominicano, en su artículo número 2228 se refiere esta así: “La

posesión es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que se tiene o se ejerce por propios dueños, o por otro que tiene la cosa o la ejerce en su nombre”. En este sentido se asemeja al significado popular dado al término, pero existen confunciones de carácter interpretativo entre posesión u ocupación.

La posesión, según Santana, V. P. (2002) “Es un hecho que en principio se caracteriza por la ocupación o la aprehensión material de la cosa. Es un hecho inicial que sirve de fundamento para adquirir por prescripción, siempre que se reúnan las demás características exigidas por la Ley”. Ya esta definición agrega el componente legal que fundamenta la posesión de un mueble o inmueble.

El Reglamento de los Tribunales de Tierras, al referirse a la posesión en el Artículo 120, señala que “La posesión, así como los actos posesorios especificados en la ley por sí solos, no hacen prueba del derecho de propiedad sobre el inmueble reclamado, debiendo siempre cumplir con los requisitos de la prescripción adquisitiva establecidos en ella para tales fines.

La posesión es legitimadora, es decir, que da fuerza al hecho mismo de la posesión, esto en virtud de la apariencia de que una persona es propietaria, es decir que tiene la calidad para ejercitar el derecho de posesión y si esa apariencia es manifiesta hace que los terceros confíen en ella. En tercer lugar, la posesión posibilita que quien la ostenta se convierta en propietario o adquiera otro derecho real, incluso en los casos en que no hay un derecho justificado con otro derecho.

Pichardo, R. (2009) Establece que la posesión a título precario lo siguiente: “La afirmación que haga una parte de que es el poseedor de determinado inmueble, sin hacer constar ningún elemento de prueba que le de derecho sobre el mismo resulta un alegato insuficiente y precario para descartar la titularidad testamentaria consignada a favor del beneficiario de un testamento. Máxima cuando dicho legado no ha sido impugnado en nulidad o falsedad.

La ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en su estructuración en sus artículos 20 al 27 inclusive, define el proceso de Saneamiento como: `` Es el proceso de orden público por medio del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y éstos quedan registrados por primera vez.`` Con estos planteamientos dicha ley se refiere a terrenos no registrados que en su gran mayoría están en posesión de varias personas que al momento de iniciar el proceso se identifica como reclamante.

El Código Civil en su artículo 2228 define la posesión como: “Es la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que se ejerce así mismo mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre “No compartimos este concepto que se considera obsoleto en función de la valorización y aplicación diferencial que en los actuales momentos en la práctica del derecho se vinculan ambos conceptos, más bien es una definición desde lo tiempo del derecho Francés y Germánico.

El Código de Procedimiento Civil en su título V expresa una series de requerimientos que van desde el artículo 28 al artículo 47, haciendo referencia al Juzgado de Paz y otras jurisdicciones, por lo que se puede entender, abriendo la posibilidad que sobre la posesión como figura jurídica y su principal derivación, la necesidad de formalizar un procedimiento, más cuando se ha establecido que las acciones posesorias sólo existen en materia inmobiliaria.

La posesión cesa de poseer cuando se pierde a la vez los dos elementos que forman esta posesión. Ocurre cuando la cosa llega a perecer o cuando el poseedor se deshace de ella voluntariamente, adjudicando el animus domini en beneficio de un tercero. Sin embargo como la posesión supone reunidos el hecho y la intención, se pierde también desde el momento en que el poseedor cesa de tener uno de los elementos antes mencionados. Además para perder la posesión no es necesario que otro la adquiera, es suficiente con que ya no quiera tenerla.

Fernández, J. (2000) señala que “La posesión se pierde cuando sobreviene un obstáculo que impide al poseedor disponer de la cosa a su voluntad, ejerciendo físicamente su poder sobre ella”(p.243). El poseedor de una cosa cesa de poseerla cuando el sitio donde se encuentra se hace para el inaccesible, cuando la ha perdido, ignorando en absoluto donde se encuentra y cuando otra persona se queda con ella clandestinamente o por violencia.

La posesión definida como una figura jurídica en materia inmobiliaria, de cuya figura fundamental se derivan dos situaciones, la primera en terreno no registrado donde los conflictos existentes se producen por la indefinición de un estado de derecho, entendiéndose que esta figura dentro de un inmueble solo presenta para todos aquellos que tienen una posesión de hecho, el inicio de la posibilidad de llegar a un estado de derecho mediante la apertura de un proceso de saneamiento.

Con la acción petitoria se persigue el reconocimiento del derecho de propiedad de cualquier derecho real, como por ejemplo, el de servidumbre, pero con la acción posesoria lo que se persigue es la protección de la posesión. La posesión no es un derecho, pero ha recibido protección especial por parte del legislador, produciendo consecuencias de carácter jurídica, que no es el caso de las acciones posesorias que el legislador la omitió en la actual ley de Registro Inmobiliario 108-05. Estas acciones posesorias están procedimentalmente establecidas en el orden civil en el Código de Procedimiento Civil en los arts. 23 al 27.

En cuanto a lo metodológico, Esta investigación tiene un **enfoque cuantitativo y no experimental**. En este caso, los datos que se recolecten de los cuestionarios se presentan cuantitativamente. Es no experimental ya que no manipula de manera deliberada las variables a estudiar, sino que las analiza tal y como ocurren, en este caso la posesión jurídica en los procesos de saneamientos, en la Jurisdicción Inmobiliaria de La Vega, salas 1 y 2, durante el período de enero 2012 hasta enero 2013, en el Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega.

Esta investigación por las características propias de la misma se clasifica en documental, de campo y descriptiva. Se reconoce como un estudio **documental**, ya que en el mismo se analiza todo lo concerniente a la posesión jurídica en los procesos de saneamientos, en la Jurisdicción Inmobiliaria de La Vega, salas 1 y 2, durante el período de enero 2012 hasta enero 2013, en el municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, a través de los documentos escritos sobre el tema, tales como libros, leyes, jurisprudencias, publicaciones periódicas, publicaciones de Internet, entre otras.

Se considera de campo, ya que acude a la fuente primaria a recopilar información, en este caso los abogados, jueces, Registrador de título y abogado del Estado que están o han estado involucrados en procesos de saneamientos a partir de la posesión en el período estudiado.

Se enmarca dentro de una investigación descriptiva porque procura detallar los elementos considerados en la posesión jurídica en los procesos de saneamientos, en la jurisdicción inmobiliaria de La Vega, tales como: la posesión, el saneamiento, las acciones posesorias, el Abogado del estado, el deslinde, entre otros.

Para la recolección de los datos se elaboraron cuestionarios estructurados para abogados y jueces se aplicarán de manera directa y personal por parte del equipo investigador.

La población está compuesta por los Jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria de La Vega, Salas 1 y 2, por lo que no se extrajo muestra, sino que se trabaja con el total, es decir con cada uno de ellos. El Segundo universo compuesto por los abogados que trabajan en el área de tierras en el municipio de La Vega, específicamente los que han trabajado en procesos en los cuales se hayan saneado terrenos en posesión y una proporción racionalmente representativa de abogados que ejercen en el Municipio de Jarabacoa.

Los cuestionarios se aplicaron directamente por los investigadores a las poblaciones elegidas, se aplicaron 20 encuestas entre abogados del Municipio de Jarabacoa y 30 encuestas con abogados presente en las jurisdicciones salas 1 y 2 de La Vega, y 10 encuestas con abogados elegidos al azar en el Municipio de La Vega. Se aplicaron tres cuestionarios, dos a los jueces de la salas 1 y 2 de los Tribunales de la Jurisdicción original de La Vega.

Finalmente se llegó a las siguientes conclusiones: en los Tribunales objeto de estudio durante el periodo indicado en la salas 1 y 2 de La Vega sólo se pudieron obtener siete sentencias de adjudicación de saneamiento en el Municipio de Jarabacoa, donde estuvieron involucrados ambos Tribunales.

Con relación a las pruebas en el proceso de saneamiento una da mayor prioridad a la testimonial, la caracterización y la visita al lugar; otra la caracterización de la posesión. Su criterio sobre las acciones posesorias, ambas contestó diferente una con que es un derecho para proteger la posesión de una turbación y otra con que es toda acción para proteger la posesión de un derecho real inmobiliario.

En cuanto a los criterios de los abogados sobre la figura jurídica de la posesión se determinó que el 100% conocen el concepto, Dentro de un inmueble definen la posesión un 40% como un estado de derecho, un 20% como un estado de hecho, un 30% como un estado de derecho y de hecho, un 10 % no tiene un criterio exacto del concepto de la posesión.

En referencia a los terrenos registrados y su relación con la figura de la posesión, el 70% dicen no existir en terrenos registrados esta figura jurídica, 20% se identifica que existe, un 10% no tuvo una contesta consistente. La posesión en una litis sobre derechos registrados los abogado encuestados parecen entrar en contradicción cuando el 60% dicen tener importancia, 30%

que no, un 10% no dan una respuesta consistente. Se entiende su contradicción por interpretación deducible sobre la posesión en una litis de un inmueble y la posesión de una litis entre personas que buscan el reconocimiento de un derecho inmobiliario.

Entendiéndose que la principal derivación de la figura jurídica de la posesión son las acciones posesorias, en ese tenor su concepto los abogados contestaron en un 60% que es toda acción para proteger la posesión de un derecho real inmobiliario, 20% que es un derecho que se le concede a todo poseedor y el derecho para protegerlo de la posesión de una turbación, y un 10% que es el derecho que se le concede a todo poseedor.

Los abogados con referencia a que en la apertura de un saneamiento con la autorización de mensura pudieran generarse acciones posesorias, el 70% dijo que sí y un 30% que no. para tales fines contestaron que la competencia en un 93.33% es el tribunal de Jurisdicción original de tierras, 3.33% Tribunal Civil, 3.33% Juzgado de paz..

Los abogados en un 83.33% entienden que los mayores problemas que enfrentan al inicial un saneamiento está relacionado con la posesión del inmueble y su forma, sean estas con cultivos, alambrada (cercada), construcción de obras, y un 16.67% con posesión caracterizada, todas generan conflictos de posesión entre los reclamantes y acciones posesorias. Todo deja indicar que ante esta nebulosa y mediáticamente interpretación entre abogados y jueces de la posesión como figura jurídica y las acciones posesorias, se hace necesario en su accionar, procedimental y reglamentar ambas figuras en las jurisdicciones inmobiliarias.

A partir de lo cual se recomienda a los abogados, plenamente convencidos de la importancia que reviste para los abogados interesados en ejercer en materia inmobiliaria, los convocamos a la adopción a la lectura inmobiliaria, con la

finalidad de que puedan adquirir los conocimientos de los temas investigados, artículos 21, 22 y 25 en su párrafo 8 de la Ley de Registro Inmobiliario, la prescripción versadas en los artículos 2219, la más larga de 20 años artículo 2262, 2265 de 10 años y 5 años del Código Civil.

CONCLUSIONES

En este trabajo de investigación tuvo un objetivo general consistente en analizar la posesión como figura jurídica en el proceso de saneamiento, y sus derivaciones, en la Jurisdicción Inmobiliaria de La Vega, sala 1 y 2, durante el período de Enero 2012- Enero 2013, en el Municipio de la Vega.

Para analizar la posesión como figura jurídica y su principal derivación de apertura al proceso de saneamiento que en su artículo 20 establece la Ley de Registro Inmobiliario, se realizó un trabajo de campo mediante el levantamiento de informaciones instrumentado por aplicación de encuestas a los Jueces del Tribunal de Jurisdicción Original salas 1 y 2 del Departamento Inmobiliario de la Vega, así como la aplicación de cuestionarios a una población de abogados de 2346 de la provincia de la Vega, delimitada su aplicación al Municipio de la Vega y el Municipio de Jarabacoa.

Presentado este esquema de trabajo mediante la formulación del problema, la sistematización del mismo, y tomando como marco de referencia los objetivos específicos, cuidadosamente observados y que respondieran a las preguntas y variables propuestas, se concluye a continuación.

Objetivo específico No.1: Evaluar los aspectos que toman en consideración los jueces cuando tienen que priorizar un derecho de propiedad de un inmueble dentro de un proceso de saneamiento y sus derivaciones.

En los Tribunales objeto de estudio durante el período indicado en las salas 1 y 2 de La Vega sólo se pudieron obtener siete sentencias de adjudicación de saneamiento en el Municipio de Jarabacoa, Los resultados obtenidos en esta investigación con los jueces, se fundamentó a partir de una sola variable.

En la aplicación de los cuestionarios a los jueces de ambas jurisdicciones de tierras de La Vega, consistente en 15 preguntas, se determinó que en cinco de

ellas ambos jueces tiene criterios diferentes, una expresa tener conocimiento estadístico de los casos de apoderamiento de proceso de saneamiento, otra dice no conocer.

Con relación a las pruebas en el proceso de saneamiento una da mayor prioridad a la testimonial, la caracterización y la visita al lugar; otra la caracterización de la posesión. Su criterio sobre las acciones posesorias, ambas contestó diferente una con que es un derecho para proteger la posesión de una turbación y otra con que es toda acción para proteger la posesión de un derecho real inmobiliario.

Para comprobar los criterios judiciales de ambos jueces, se procedió a observar una muestra de sentencias de adjudicación en proceso de saneamiento en el Municipio de Jarabacoa, se encontró en 5 sentencias emitidas por el Tribunal de Jurisdicción Original sala 2 que fundamentaba su dictamen en las declaraciones de los testigos, acto de Notoriedad.

Con relación a las sentencias analizadas de la Jurisdicción Original sala 1, dos sentencias del Municipio de Jarabacoa, se encontró que en las mismas se valoraron los mismos medios de pruebas que las sentencias del tribunal sala 2, Es importante señalar que no se analizaron sentencias de acciones posesorias, los jueces manifestaron no haber recibido apoderamiento. Todo deja indicar que existe un desconocimiento total no sólo en la ley 108-05 de registro inmobiliario, Jurisprudencias y jurista con las figuras de la posesión y las acciones posesorias, sino que también se refleja en aquellos que tienen la responsabilidad ineludible de administrar justicia.

Objetivo específico No.2: Evaluar los criterios de los abogados en ejercicio sobre el concepto de la posesión en un proceso de saneamiento en materia Inmobiliaria.

En cuanto a los criterios de los abogados sobre la figura jurídica de la posesión se determinó que el 100% conocen el concepto, Dentro de un inmueble definen

la posesión un 40% como un estado de derecho, un 20% como un estado de hecho, un 30% como un estado de derecho y de hecho, un 10 % no tiene un criterio exacto del concepto de la posesión.

Esto denota que a criterio de los abogados existe un conocimiento de la existencia de la figura de la posesión entre los juristas encuestados; pero no están bien definidos de su aplicación en materia inmobiliaria y su concepto diferencial con la ocupación, situación que coincide con doctrinas y jurisprudencias cuando hacen referencia a ambos conceptos

En referencia a los terrenos registrados y su relación con la figura de la posesión, el 70% dicen no existir en terrenos registrados esta figura jurídica, 20% se identifica que existe, un 10% no tuvo una contesta consistente. La posesión en una litis sobre derechos registrados los abogado encuestados parecen entrar en contradicción cuando el 60% dicen tener importancia, 30% que no, un 10% no dan una repuesta consistente. Se entiende su contradicción por interpretación deducible sobre la posesión en una litis de un inmueble y la posesión de una litis entre personas que buscan el reconocimiento de un derecho inmobiliario.

La ley 108-05 de Registro inmobiliario en su artículo 21, no define conceptualmente la posesión, más bien se refiere a dicha figura cuando dice que para los fines de saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño o por otro que ejerce el derecho en su nombre, se refiere a un estado de hecho y saneamiento, esto último se refiere la ley a terrenos no registrado, por tanto están errados los abogados en relacionar la posesión con terrenos registrados.

Es importante señalar a propósito de terrenos registrados y no registrados, dos conceptos la posesión y la ocupación en materia inmobiliaria, los abogados encuestados un 56% entiende que ambas figura en materia inmobiliaria tiene el mismo significado, un 25% dice identificar ambos conceptos diferente, y un 19%

no tiene concepto claro de diferenciación, este último porcentual sumado al 56% será de 78%, lo que implica que los abogados encuestados con una muestra bien representativa no dominan ambos conceptos.

Objetivo. Especifico No. 3: Determinar el nivel de conocimiento de los abogados de las acciones en terrenos registrados y no registrados y su competencia.

Entendiéndose que la principal derivación de la figura jurídica de la posesión son las acciones posesorias, y la apertura del proceso de saneamiento, vinculante a esta investigación, en ese tenor su concepto los abogados contestaron en un 60% que es toda acción para proteger la posesión de un derecho real inmobiliario, 20% que es un derecho que se le concede a todo poseedor y el derecho para protegerlo de la posesión de una turbación, y un 10% que es el derecho que se le concede a todo poseedor.

Es importante señalar que los abogados en un 80% han escuchados en materia inmobiliaria el concepto de acciones posesorias; aún así un 73.33% desconocen el procedimiento para llevar la ejecución de la acción, un 13.33% dicen saber muy poco de la existencia de un procedimiento para las acciones posesorias, ambos porcentajes sumados 96.66% implicaría el desconocimiento casi total entre los abogados de la existencia voluntaria o involuntariamente en la ley de registro inmobiliario y su reglamento de un procedimiento para las acciones posesorias.

Los abogados con referencia a que en la apertura de un saneamiento con la autorización de mensura pudieran generarse acciones posesorias, el 70% dijo que sí y un 30% que no. para tales fines contestaron que la competencia en un 93.33% es el tribunal de Jurisdicción original de tierras, 3.33% Tribunal Civil, 3.33% Juzgado de paz. Con relación a las acciones posesorias en terrenos no registrados el 100% se identificaron con que se generarían acciones posesorias, y que la competencia en un 80% es el Tribunal de Jurisdicción original de tierras, 02% ningunas. Todo deja indicar que los abogados en casi su

totalidad desconocen las acciones posesorias y su competencia. Dicha pregunta fue formulada entendiendo que las acciones posesorias podría ser objeto de estudio separado de la figura de la posesión.

Objetivo específico No. 4: Identificar los principales problemas que enfrenten los abogados en un proceso en la ejecución de un saneamiento

Los abogados en un 83.33% entienden que los mayores problemas que enfrentan al inicial un saneamiento está relacionado con la posesión del inmueble, esto se pone de evidencia por que el reclamante tiene que demostrar en el propio Inmueble reclamado la existencia caracterizada de su posesión, o sea demostrar esa posesión mediante sembrado de cultivos, alambrada (cercada), construcción de obras, y un 16.67% con posesión caracterizada, todas generan conflictos de posesión entre los reclamantes . Todo deja indicar que ante esta nebulosa y mediáticamente interpretación entre abogados y jueces de la posesión como figura jurídica se hace necesario en su accionar, procedimiento y reglamentar dicha figura en las jurisdicciones inmobiliarias, en el caso de los abogados, deben poseer un criterio más acabado en poder determinar con precisión y objetividad los poseedores dentro de un Inmueble que califican mediante la aplicación de la prescripción abreviada de 5 y 10 años, o la más larga de las prescripciones de 20 años; entendiendo que el `proceso de saneamiento y las prescripciones, ambos conceptos deben dominar los Jueces en la administración de los procesos apoderados, y los abogados como responsable en la estructuración del expediente en apoderar.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, J. P. (1998). Código Civil de la República Dominicana. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas.
- Bisonó, L. y Rodríguez, C. (2007) “La mensura catastral y sus efectos en el proceso de saneamiento en el Distrito Catastral No. 8 de Esperanza, Valverde, período 2005-2006”. Universidad Abierta Para Adultos, UAPA. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Canahuate A. G. (2013). Enciclopedia Jurisprudencial Integrada, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- Cid, M. (2012) situación de la mensura superpuesta en el saneamiento en el Distrito Municipal de Cabarete en el período 2010 – 2012. Universidad Abierta Para Adultos, UAPA. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.
- Ciprian, R.(2007).Tratado de Derecho Inmobiliario, primera edición, Santo Domingo, República Dominicana. Editora Centenario, S.A.
- Ciprián, R.(2010).Tratado de Derecho Inmobiliario, Santo Domingo, República Dominicana: Editora Corripio.
- Henríquez, G. y Núñez, A. (2007) La mensura y sus efectos en el proceso de saneamiento en el municipio de La Vega, período 2005-2006. Universidad Católica Tecnológica del Cibao. UCATECI. La Vega, República Dominicana.
- Mirabal, L. V. (2011). Compendio de la Legislación Inmobiliaria de la República Dominicana y Leyes Complementarias, Santiago de los Caballeros. República Dominicana: Omnimedia, Impresos Comerciales.

Monción, E. S.(2010).La Litis. , los Incidentes y la demanda en Reherimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencias. Santiago ,República Dominicana: Omnimedia S..A, impresos Comerciales.

Monción, E. S. (2011) .La litis. Los Incidentes y la Demanda en Referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria, Formularios y Jurisprudencias. Santiago, República Dominicana: Omnimedia, Impresos Comerciales.

Moreno, C. y Vásquez, F. (2005) Los factores que inciden en el saneamiento catastral del Distrito No 1 del municipio de Nagua período 2003- 2005. Universidad Abierta Para Adultos, UAPA. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Paredes, D. y Colón, J. (2005) llevaron a cabo un estudio sobre los efectos socioeconómicos de la aplicabilidad del saneamiento en el Distrito Catastral Número Siete del municipio de San José de las Matas, período 2000-2005. Universidad Abierta Para Adultos, UAPA. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Payams, D. (2006) Los efectos jurídicos como consecuencia de los terrenos no saneado en el sector de La Cienaga- Santiago, en el período 2005- 2006. Universidad Abierta Para Adultos, UAPA. Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

Pichardo R. L. (2002-2007). Un Lustró de Jurisprudencia Civil, Santo Domingo, D.N. República Dominicana: Ediciones Centenario.

Potentini, T. V. (2000). Código de procedimiento civil. Moca, República Dominicana. Editora Dalis.

Read. A. (2010). Gaceta Judicial. La Posesión, Santo Domingo, Republica Dominicana. Suprema Corte de Justicia.

República Dominicana. (2010) Constitución de la Republica Dominicana, Santo Domingo: Ediciones Jurídicas.

Reglamento de los Tribunales Superiores De Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria (2006). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Manatí.

Reglamento General de Mensuras Catastrales (2007). *Resolución No. 1738, del 12 de Julio del 2007, que sustituye la Resolución No. 59-2007*. Santo Domingo, República Dominicana.

Reglamento General de Registro de Títulos (2006). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Manati.

República Dominicana. (1987) *Código de Procedimiento Civil*. Santo Domingo: Editorial Tiempo.

República Dominicana. (2004) *Código Civil Dominicano*, Santo Domingo: Ediciones Jurídicas.

República Dominicana. (2005) *Ley 108-05, Sobre Registro Inmobiliario*. Santo Domingo: Ediciones Jurídicas.

Santaella C.(2012) Monografico, Com. La Posesión. Capturado en julio del 2013. Disponible en www.monografia.com.

Santana, P. V. (2011). *Derecho procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria.*, Santo Domingo, República Dominicana. Cuarta reimpresión: Ediciones Jurídicas.

Santana, P. V.(2002).z Tomo I. *Derecho Procesal en Materia Inmobiliaria*, Primera edición, República dominicana: Editora Centenario, S.A.

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