

El Saneamiento Inmobiliario

Ana Magnolia Méndez Cabrera

El Saneamiento

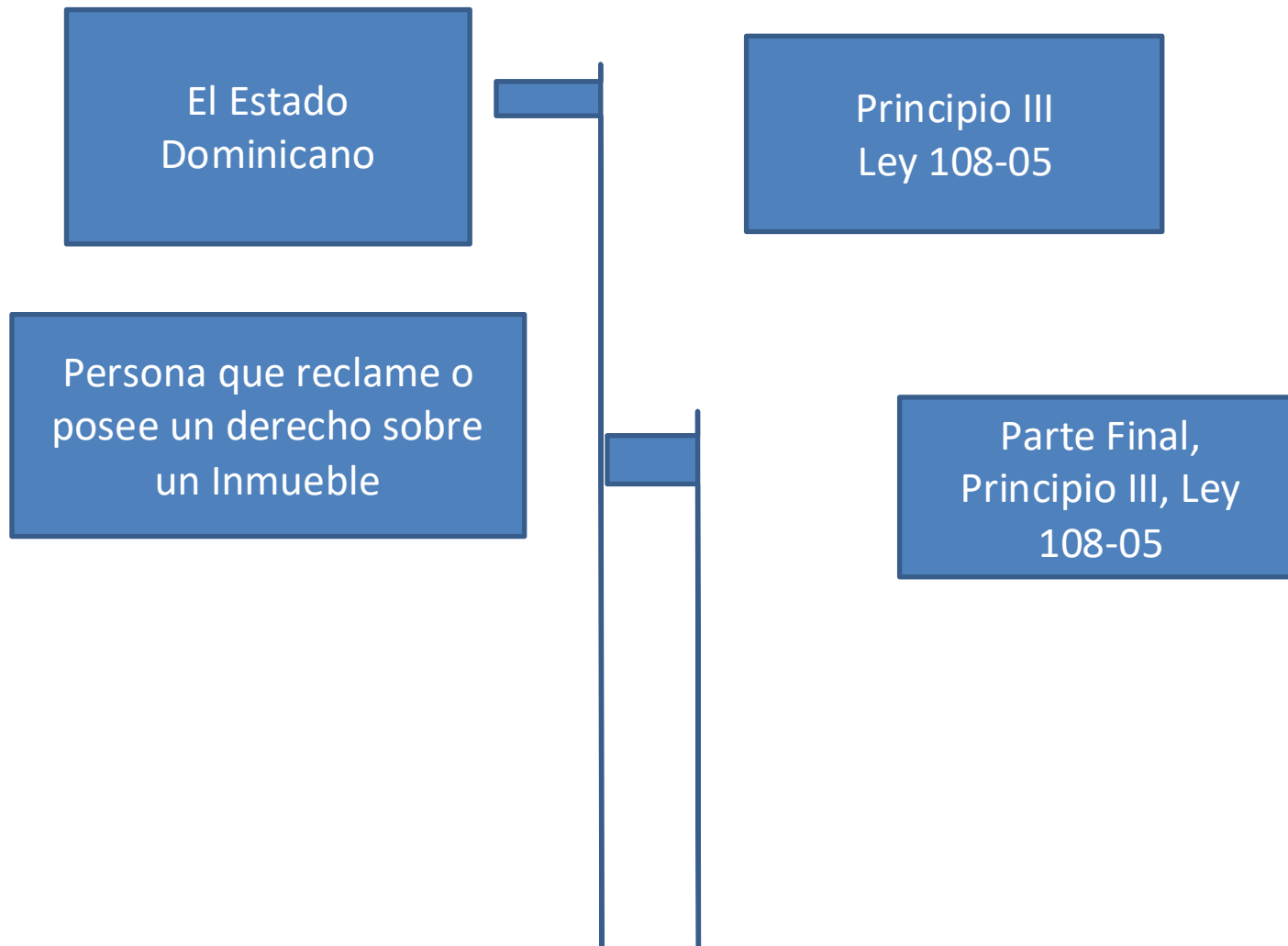
- El artículo 20 de la ley 108-05, lo define el Saneamiento como **el proceso de orden público por medio** del cual se determina e individualiza el terreno, se depuran los derechos que recaen sobre él y estos quedan registrados por primera vez.

Proceso de Saneamiento



Calidad para Iniciar el Proceso de Saneamiento

Artículo 20, párrafo, ley 108-05



Etapas del saneamiento

Etapas de Mensuras

Etapas Judicial

Etapas Registral

Etapas del Saneamiento

1. Etapa de Mensura

Artículo 25 ley 108-05: Es el procedimiento técnico por el cual se individualiza, ubica y determina el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar.

- *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.*

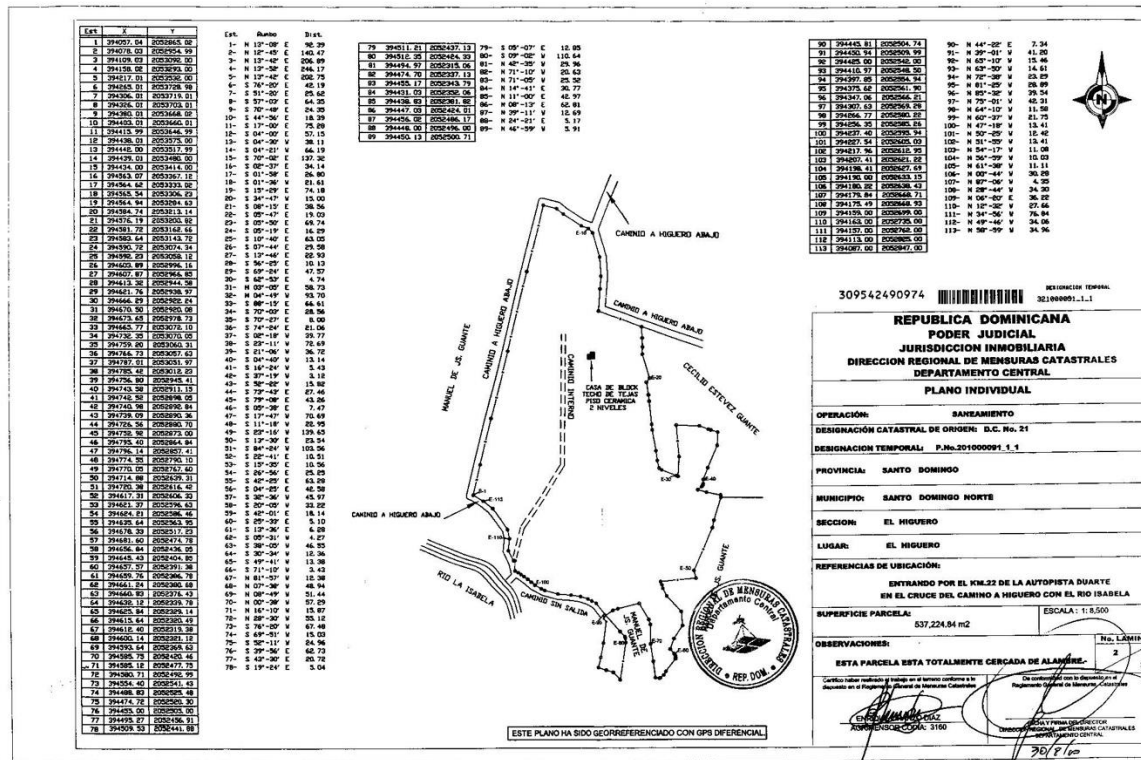
Segunda Etapa

- El Proceso Judicial
- *Artículo 26, ley 108-05 Es el procedimiento por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar.*

Tercera Etapa

- El Registro
- *Es el acto por el cual se expide el Certificado de Títulos que acredita la existencia del derecho junto a sus elementos esenciales, se habilitan los asientos de registro complementarios y con ello se le da publicidad. Artículo 27, ley 108-05*

PLANO INDIVIDUAL SANFAMIFNTO



DOCUMENTO DE APROBACION



TIPO DE DOCUMENTO
APROBACIÓN

NUMERO DE EXPEDIENTE

663201000091



EMITIDO POR

DIRECCIÓN REGIONAL DEL DEPARTAMENTO CENTRAL

Al Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en la ciudad de DISTRITO NACIONAL

VISTO: La solicitud para realizar los trabajos de MENSURA PARA SANEAMIENTO y la autorización emitida por esta Dirección Regional, para que ENRIQUE DE JS. ANT. LIRANZO DIAZ, AGRIMENSOR, CODIA N° 3160, realice y presente los trabajos ante esta Dirección.

VISTO: Los documentos que acreditan la posesión para dar inicio al proceso de Saneamiento a favor de FERNANDO HIRAM TAVERAS RODRIGUEZ.

CONSIDERANDO: Que los planos, las actas, la documentación y los datos técnicos presentados por el profesional actuante reúnen todos los requisitos establecidos y el resultado de la revisión técnica de los trabajos recomienda su aprobación.

En virtud de Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y de los Reglamentos Generales de Mensuras Catastrales, esta Dirección Regional: Departamento Central.

APRUEBA

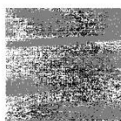
Los trabajos de MENSURA PARA SANEAMIENTO relativo al inmueble identificado como del Distrito Catastral 21, en el municipio SANTO DOMINGO NORTE, provincia SANTO DOMINGO, de acuerdo con los planos aprobados por esta Dirección el 28 de septiembre del 2010, resultando:

Parcela 309542490974, con una superficie de 537,224.84 metros cuadrados, ubicada en EL HIGUERO del Municipio SANTO DOMINGO NORTE, Provincia SANTO DOMINGO.

Distrito Nacional, 28 de septiembre del 2010



JESUS RODRIGUEZ
Director Regional



Abogado del Estado

Representante del Estado ante la
Jurisdicción Inmobiliaria

Debe ser notificado del inicio del proceso
judicial de Saneamiento

La falta de opinión del Abogado del Estado al
proceso de saneamiento se considera falta de
interés y la no objeción del Estado al proceso de
Saneamiento.

La falta de opinión del Abogado del Estado
no impide que el inmueble sea adjudicado.

Conociendo la etapa judicial del Saneamiento

Identifique el proceso judicial de saneamiento la ley 108-05.

Articulo 26

LA AUDIENCIA DEL SANEAMIENTO

- El Tribunal debe comunicar a las partes y al Abogado del Estado el inicio del proceso judicial de Saneamiento (art. 26 párrafo I de la ley 108-05 y artículo 117 del Reglamento de los Tribunales)

- La audiencia debe ser fijada en un plazo no mayor de 60 días luego de la recepción de los trabajos de mensura.

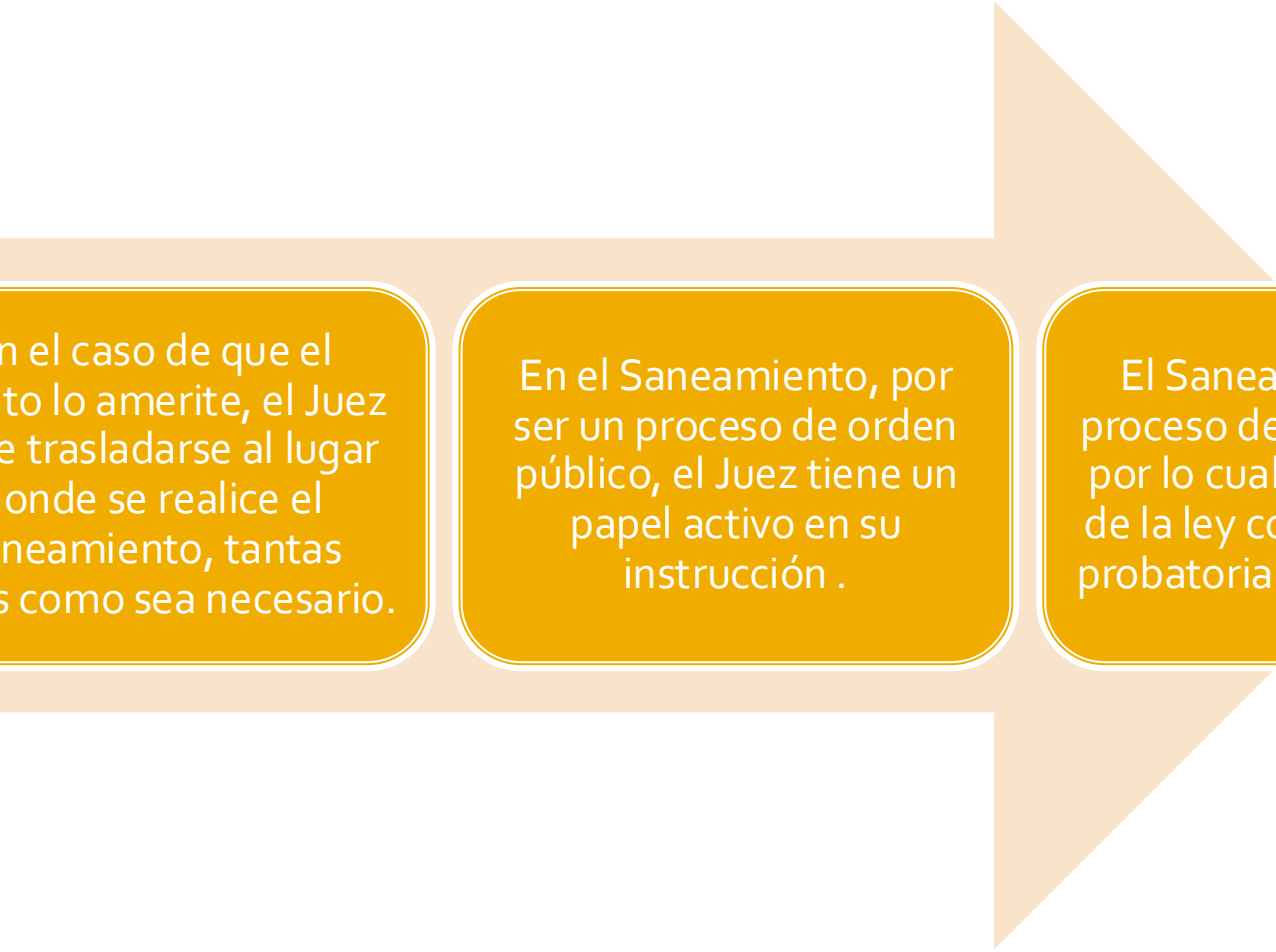


Reglas Generales de la Audiencia de Saneamiento

- *Art. 59.- Audiencia de saneamiento. En el saneamiento el juez celebra tantas audiencias como lo considere conveniente y debe trasladarse al terreno tantas veces como fuere necesario.*

IMPLICACIONES

a) En el Saneamiento no existe, de manera formal una etapa de presentación de pruebas y otras de fondo. Esto abre la posibilidad de que las pruebas dentro del saneamiento puedan ser presentadas en cualquier estado de la causa, siempre y cuando no se viole el derecho de defensa de la contraparte, en caso de que exista.



En el caso de que el asunto lo amerite, el Juez debe trasladarse al lugar donde se realice el saneamiento, tantas veces como sea necesario.

En el Saneamiento, por ser un proceso de orden público, el Juez tiene un papel activo en su instrucción .

El Saneamiento es un proceso de orden público, por lo cual, el principio IX de la ley concede libertad probatoria a su desarrollo.

¿Qué se debe probar en el proceso de Saneamiento?

- a) La posesión:
 - 1. Pública
 - 2. Pacífica
 - 3. Ininterrumpida
 - 4. Título de propietario que tenga el reclamante o sus causantes
 - 5. Por un periodo mayor de 20 años.

¿Qué se debe probar en el proceso judicial del Saneamiento?

- Que las personas que limitan con el terreno objeto del Saneamiento no se han opuesto a la realización de los trabajos o que por lo menos han sido citados.
- Que el inmueble no tiene ningún compromiso inscrito en el Registro Civil y si lo tiene identificarlo para inscribirlo en el registro de títulos.

¿Cómo se prueba la posesión?

- **Art. 22. - Pruebas de la posesión. Se admite todo medio de prueba sobre la posesión, pero la sentencia que adjudique la propiedad no puede fundarse únicamente en la prueba testimonial, pudiendo el juez ordenar cualquier otra medida complementaria.**

¿Cómo se prueba la posesión?

Actos Posesorios Art. 21, ley 108-05

1. Terrenos Cultivados
2. Terrenos dedicados a fines lucrativos
3. Construcción dentro de un inmueble
4. Materialización de los límites

¿Cómo se prueba la posesión?

- Actos que no dan lugar a posesión (art. 2232, C.civil):
 - Actos de Pura Facultad
 - Actos de simple tolerancia
 - Actos de violencia
 - El colono o rentero, el depositario, el usufructuario y los demás que detengan precariamente la cosa, no pueden prescribirla. (Art. 2236, C.c)

¿Cómo se prueba la posesión?

- Para completar la prescripción, se puede agregar a la propia posesión la de su causante, por cualquier concepto que se le haya sucedido, ya sea a título universal o particular o a título lucrativo u oneroso. (Art. 2235 Cc)

¿Cómo se prueba la posesión?

Prueba Testimonial

Testigos que tengan conocimiento del tiempo de la posesión

Prueba Escrita

Certificación del Conservador de Hipotecas

Actos, contratos, recibos de pagos de servicios que verifiquen la posesión alegada

¿Cómo se prueba la participación de los colindantes?

- Acto de notificación, por medio de alguacil competente, a los colindantes del terreno Saneado
- Carta de conformidad, debidamente firmada por los colindantes y legalizada por notario público competente

MEDIDAS DE INSTRUCCIÓN PARA EL SANEAMIENTO

a) El Descenso

El artículo 59 de la ley 108-05 manifiesta que el Juez debe trasladarse al terreno del saneamiento tantas veces sea necesario.

MEDIDAS DE INSTRUCCIÓN PARA EL SANEAMIENTO

- Inspección

- *Artículo 33. Las inspecciones sólo proceden como mecanismo de control sobre trabajos ejecutados o en ejecución, y son ordenadas por el Director Nacional de Mensuras Catastrales por sí o a solicitud de los Tribunales de Tierras, del Abogado del Estado, de los Directores Regionales de Mensuras Catastrales, del encargado de la Unidad de Apoyo a Mensuras o administrativamente por la Suprema Corte de Justicia.*

- **¿Cuándo procede la inspección?**
- Existe oposición a los trabajos de Saneamiento (técnicos) y en ella se indique que el inmueble se superpone sobre otro
- Existan contraposición de trabajos técnicos

¿Qué se necesita para solicitar una inspección?

- Las Inspecciones solicitadas por los Tribunales de Tierras y el Abogado del Estado proceden luego de haber agotado las medidas necesarias para que al menos un agrimensor o un perito externo, autorizado para actuar como oficial público para el caso y contratado por la parte interesada, haya presentado un informe técnico al órgano solicitante. Las dudas que persistan podrán ser aclaradas mediante una solicitud de inspección bajo la vigilancia de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. (Art. 33, párrafo III)

Sentencia del Saneamiento

- El Saneamiento termina con una sentencia de adjudicación, que puede establecer la propiedad a un particular (el solicitante o quien demuestre tener la posesión) o al Estado, en caso de que nadie pueda probar su derecho de propiedad (art. 26 párrafo V)
- La sentencia debe ser notificada a los colindantes y toda persona que haya intervenido en el proceso de Saneamiento
- Esta sentencia, luego de notificada, es susceptible del Recurso de Apelación por ante el Tribunal Superior de Tierras (30 días contados a partir de la fecha de notificación de la sentencia)

Sentencia del Saneamiento

- Es susceptible del recurso extraordinario de revisión por causa de fraude en un plazo de un año de la emisión del primer Certificado de Título
- Este recurso es competencia del Tribunal Superior de Tierras correspondiente al Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la sentencia recurrida. (Art. 87, ley 108-05)