

desarrollo productivo

Mercados de tierras rurales en la República Dominicana

Angela Tejada de Walter

Soraya Peralta Bidó



NACIONES UNIDAS



Red de Desarrollo Agropecuario

Unidad de Desarrollo Agrícola

División de Desarrollo Productivo y Empresarial

Santiago de Chile, mayo de 2000

Este documento fue preparado por la Lic. Angela Tejada de Walter y la Dra. Soraya Peralta Bidó. El estudio se hizo en el marco del Proyecto “Opciones de políticas para el fomento del desarrollo de mercados de tierras a pequeños agricultores”, implementado por la CEPAL y la Sociedad Alemana de Cooperación Técnica (GTZ), con apoyo del Gobierno de la República Federal de Alemania.

Las opiniones expresadas en este documento, que no ha sido sometido a revisión editorial, son de exclusiva responsabilidad del autor y pueden no coincidir con las de la Organización.

Publicación de las Naciones Unidas

LC/L.1363-P

IISSN: 1020-5179

ISBN: 92-1-321588-6

Copyright © Naciones Unidas, abril de 2000. Todos los derechos reservados

Nº de venta: S.00.II.G.53

Impreso en Naciones Unidas, Santiago de Chile

La autorización para reproducir total o parcialmente esta obra debe solicitarse al Secretario de la Junta de Publicaciones, Sede de las Naciones Unidas, Nueva York, N. Y. 10017, Estados Unidos. Los Estados miembros y sus instituciones gubernamentales pueden reproducir esta obra sin autorización previa. Sólo se les solicita que mencionen la fuente e informen a las Naciones Unidas de tal reproducción.

Índice

Resumen	5
Introducción	7
I. Situación de partida	9
A. Antecedentes generales.....	9
B. Mercado de tierras	11
1. Características del mercado formal.....	11
2. Características del mercado informal	13
II. Régimen legal de la tenencia de tierra en la República Dominicana	17
A. Antecedentes históricos	17
1. Epoca colonial.....	17
2. Epoca de la República.....	18
B. Derechos de propiedad y registro	19
1. Sistema ministerial.....	19
2. Ley de registro de tierras Nº 1542	20
3. Modos de acceder a la propiedad de la tierra en la República Dominicana.....	21
C. Reforma agraria	24
1. Origen y evolución.....	24
III. Sistema de información catastral	31
A. Dirección general de Catastro Nacional.....	31
B. Características.....	32
C. Formalización de la propiedad	33
1. Procedimiento y costos	33
2. Institucionalidad.....	35

IV. Proyecto “manejo racional del bosque seco”	41
A. Resultados generales	43
B. Resultados sociales	44
V. A manera de conclusión: unas recomendaciones	45
Bibliografía	49
Serie desarrollo productivo: números publicados	53

Índice de cuadros

Cuadro 1	15
Cuadro 2	15
Cuadro 3	26

Resumen

Un sistema catastral se entiende como un inventario de información de tierras, continuamente actualizado, basado en la parcela y compuesto de un registro de intereses que existen sobre la tierra (derechos, restricciones, responsabilidades, etc.). Incluye una descripción geográfica de la parcela, vinculando esta descripción con otros registros que describen la naturaleza de los intereses, las condiciones de propiedad o control sobre ellas, el valor de la parcela y de los mejoramientos. Tal sistema es una condición necesaria para propósitos fiscales (por ejemplo, para la determinación de impuestos y la tributación equitativa), para propósitos legales (establecer los derechos de dominios) y para el manejo y planificación del uso de la tierra y protección del medio ambiente.

En el sentido exacto de esta definición, el sistema catastral de la República Dominicana no es operativo. Esto se debe, principalmente, a una debilidad general en la aplicación de las leyes existentes y a la dispersión de las competencias institucionales.

En República Dominicana, el Registro de Títulos es la oficina encargada de llevar en libros especiales el registro de los derechos de propiedad sobre inmuebles saneados o de cualquier otro derecho sobre estos que sea susceptible de registro, mientras que el Catastro Nacional debe llevar un inventario físico-jurídico, estadístico y económico de todas las propiedades inmobiliarias del país. En la República Dominicana, estas dos entidades funcionan como órganos independientes, con competencias y procedimientos distintos, regidas por leyes particulares y adscritas a diferentes instituciones. El Registro

de Títulos es un órgano dependiente del Tribunal de Tierras, el Catastro Nacional es una dependencia de la Secretaría de Estado de Finanzas.

Las deficiencias que presentan cada una de las instituciones responsables de lo que podría denominarse Sistema de Información Catastral, inciden en la informalidad de los mercados de tierras rurales en la República Dominicana.

La situación antes resumida presenta efectos negativos en el concepto de seguridad jurídica que implica la tenencia de la tierra y consecuentemente, gravita en el mercado de la propiedad inmobiliaria de manera diversa:

- Los procedimientos de saneamiento y registro son largos y complicados, obligando al interesado a recurrir a la asistencia profesional del abogado;
- Los costos involucrados en el procedimiento relativos al valor de la parcela regularmente sobrepasan la capacidad económica de los pequeños y medianos propietarios;
- La mayor concentración de las tierras no registradas se ubican en el sector minifundista;
- La falta de títulos de propiedad dificulta el acceso al crédito formal y consecuentemente frena el desarrollo de una agricultura productiva;
- Los derechos no registrados limitan ostensiblemente el mercado de tierras rurales.

Debido a la variabilidad de los factores precedentemente formulados no se encontraron fuentes de información empírica accesible sobre el comportamiento de activos y participantes en el actual mercado de tierras rurales.

Por otra parte, la Reforma Agraria limita la incursión de sus beneficiarios en el mercado de tierra rural, ya que su legislación prohíbe la venta de la parcela asignada a campesinos por el Instituto Agrario Dominicano y los Certificados de Asignación Provisional que le confieren, no revisten de seguridad jurídica los derechos del propio parcelero.

Introducción

El presente estudio sobre “El mercado de tierras rurales en República Dominicana” contiene las informaciones jurídicas e institucionales del mercado de tierras rurales en este país. Su objetivo fundamental es presentar en forma analítica los procedimientos y modos de acceso y de transferencia de la propiedad inmobiliaria rural dentro del contexto de los mercados de tierras formales e informales, presentando los órganos e instituciones que intervienen en el proceso de registro de la propiedad inmobiliaria y de información catastral, así como el rol de la reforma agraria en el actual sistema de tenencia de tierras rurales.

Para la realización de este estudio se analizó cualitativamente información contenida en textos legales, investigaciones sobre el tema, soportes en fuentes secundarias como entrevistas a funcionarios y encargados de organismos públicos relevantes de la Jurisdicción de Tierras y del Instituto Agrario Dominicano (IAD), entre otros. También se efectuó la recolección de datos primarios sobre el proyecto "Manejo racional de bosques secos" de la Sociedad Alemana de Cooperación Técnica (GTZ), que se ejecuta en la región suroeste del país, con la finalidad de presentar sus experiencias y resultados en la captación de tierras, protección del medio ambiente y la explotación y uso racional del bosque seco en los procesos autogestionarios de las comunidades agrupadas en asociaciones.

Para lograr los objetivos planteados, se presentará en forma analítica información sobre cuatro áreas temáticas fundamentales:

- i) En la parte sobre descripción del sistema de registro e información catastral se hará hincapié, entre otros, en los costos de transacción, en los procedimientos de transferencia, en las fallas y distorsiones de las instituciones del Estado involucradas en el sistema de registro de tierras y en los costos y beneficios de los procedimientos de saneamiento catastral;
- ii) Evaluación jurídica de la legislación dominicana sobre el sistema de registro, resaltando sus deficiencias y recomendando su enmienda o modificación;
- iii) Experiencias del proyecto “Manejo racional del bosque seco” en cuanto a las dificultades creadas por el Sistema Catastral, poniendo énfasis también en las repercusiones sobre el manejo y protección de los recursos naturales;
- iv) Lecciones y recomendaciones para aproximar la situación actual a la definición idealizada del sistema catastral.

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index?reportId=5_3262

