

Revista de **CIENCIAS JURIDICAS**

Publicada por el Departamento de Ciencias Jurídicas - Universidad
Católica Madre y Maestra - Santiago - República Dominicana

Comite de Redacción:

Prof. Adriano Miguel Tejada
Br. Eduardo Jorge Prats
Br. Vielkha Morales Hurtado
Br. Amado Martínez Guzmán
Br. María S. Fernández
Br. María Thomen C.
Br. Leonel Melo G.
Br. Orlando Jorge Mera

ISSN 0379-8526

Segunda Epoca

AÑO III

JUNIO 1987

No. 34

CONTENIDO

Doctrina:

Apuntes sobre la Publicidad Inmobiliaria
Nelson Emilio Abréu G.

El Certificado de Título: Valor Probatorio Fuerza Ejecutoria.
Amado Toribio Martínez.

Tablas para Convertir las Medidas Inmobiliarias Más Usuales.

25 AÑOS DE EXCELENCIA Y DESARROLLO

DOCTRINA

APUNTES SOBRE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

INTRODUCCION

Todo sistema organizado, para el buen registro de la transmisión de la propiedad inmobiliaria, debe constar de una efectiva publicidad.

En un sistema económico como el nuestro, fundado, sobre todo, en un reconocimiento amplio a la propiedad privada, reafirmado por nuestra Constitución vigente y, basándose, además, en el principio de la libertad de las convenciones, el crédito inmobiliario es una parte esencial. Para darles a las operaciones jurídicas hechas sobre la propiedad de los bienes inmobiliarios una seguridad deseable, es necesario asegurarse que las operaciones anteriores y los derechos que de ellas resultan, contengan una debida publicidad.

Esta publicidad será de gran utilidad, no sólo para los bienes inmuebles, sino, también, para los muebles, como sucede con los barcos y las aeronaves, aunque, en general, ésta sea de difícil aplicación, pues, debemos recordar que este tipo de bienes no tienen una situación fija y deben circular fácilmente.

Por el contrario, los inmuebles, al poseer una situación determinada, permiten establecer en torno a ellos una publicidad práctica y eficaz. Se pueden exigir formalidades cuyo cumplimiento permitirá al adquirente de un inmueble saber si su derecho lo hace realmente propietario o bien si el inmueble no estaba afectado de derechos reales u otros que vayan en detrimento de su valor, sea en capital o usufruto del bien adquirido.

* Este es un resumen de su tesis de grado para optar por la licenciatura en Derecho de la UCM.

De todo ello, podemos colegir que la publicidad inmobiliaria consiste en organizar una fuente de información para los terceros que revele la existencia de un derecho y su transmisión.

En nuestro país, regido por el "Sistema Torrens", adoptado por la antigua Ley de Registros de Tierra de 1920, al cual nos referiremos oportunamente, toma una relevante importancia el hecho de la publicidad, como algo inherente al propio sistema.

Por consiguiente, un estudio profundo y exhaustivo de la materia nos conducirá paulatinamente a la comprobación de la eficacia o no de dicha publicidad, tomando en cuenta, además, que el estudio de la publicidad inmobiliaria no se limita únicamente a la transmisión de la propiedad, sino, que se ocupa igualmente de los actos constitutivos de derechos reales, por ejemplo, las hipotecas, servidumbres y usufructo que modifican la situación del inmueble y disminuyen los derechos del propietario y que es de valioso interés, su conocimiento para los terceros.

AMBITO DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

La publicidad inmobiliaria es la publicidad de los derechos que recaen sobre los inmuebles y que, esencialmente, tiene por objeto los actos constitutivos o traslativos de tales derechos; pero, vamos a ver que su dominio ha sido extendido a otros actos y que, por tanto, su ámbito particular se diversifica.

Hasta 1935, la única sanción que el legislador establecía a la falta de publicidad era la inoponibilidad a los terceros; pero éste se vio precisado a dictar otras sanciones que constriñeron al adquirente a publicar, perdiendo casi su carácter facultativo por un decreto del 4 de enero de 1955 que establece tres sanciones que son de aplicación general: multa, reparación en daños y perjuicios e inadmisibilidad de las demandas judiciales sometidas a publicación

Derechos que Constituyen el Objeto de una Publicación

Todos los derechos reales inmobiliarios, incluso los que no son susceptibles de hipotecas: servidumbre, uso, habitación, anticresis, es-

tán sometidos al régimen de la publicidad. Sin embargo, es preciso hacer cierta distinción, según estos derechos sean susceptibles o no de hipoteca, cuando constituyen el objeto de una donación. El Código Civil (art. 939) sólo contempla aquellos derechos reales que recaen sobre la plena o nuda propiedad o el usufructo de los inmuebles; no así los resultantes de un derecho de servidumbre, de uso o de habitación, cesión de arrendamientos rústicos a título gratuito, los cuales no son susceptibles de hipoteca, según opinión de Mazeaud (1); quien añade que dado el inconveniente que presenta para el registrador y los gastos en que incurriría de someter los arrendamientos rústicos a publicidad, el legislador de 1955 ha limitado ésta a aquellos que sobrepasan los 12 años, a pena de inoponibilidad a los terceros por igual período de 12 años.

Partiendo del interés que tienen los terceros en conocer las compraventas bajo condición resolutoria, así como las que dependen de una condición suspensiva, es necesario una publicación inmediata a la adquisición de esos derechos condicionales; pues, de no hacerse así, habría que admitir que si se realizara al momento de efectuarse la condición, la publicidad se retrotraería y se perdería la confianza que caracteriza el sistema de la publicidad.

Por otra parte, el hecho de que un derecho sea resoluble o revocable, en nada impide, no obstante lo aleatorio, su publicación y, en los casos más numerosos, el legislador se ha preocupado en asegurar que se publiquen los actos y sentencias que invalidan un derecho. Igualmente, se someten a publicidad las sentencias que verifican derechos litigiosos, que a su vez fueron publicados.

Finalmente, el beneficiario de una promesa unilateral de venta o de arrendamiento, cuando este último exceda los 12 años, puede proceder a publicar su derecho eventual de propiedad o de arrendatario; teniendo en cuenta que debe, además, publicar su opción que perfecciona el contrato, siendo esta última publicación de carácter obligatorio.

De todo ello, se resume que tanto los derechos eventuales y, con mayor razón, los que no lo son, son susceptibles de publicidad y, en especial, los privilegios especiales inmobiliarios y las hipotecas, siguiendo las modalidades previstas en el Código Civil.

Actos Susceptibles de ser Publicados

Son muy numerosos los actos a ser publicados. A continuación, ofrecemos una lista sobre los mismos, dividiéndolos en grupos y señalando a modo "grosso" sus caracteres y particularidades más generales.

A— 1er. Grupo. Actos a Título Oneroso y a Título Gratuito entre Vivos.

Weill (2), señala que nos es necesario hacer una distinción entre si la constitución del derecho real ha sido hecha de manera gratuita o no; igualmente serán publicados. No obstante, nos permitimos puntualizar la observación resultante de las reglas del Código Civil, de donde se deduce que, aunque las formalidades de publicidad son las mismas para los actos a título oneroso y aquellos a título gratuito, existe cierta diferencia en cuanto a los efectos de dicha publicidad, cuando ella es requerida en virtud de una donación no susceptible de hipoteca, caso para el cual, ella es, únicamente, inoponible a los terceros. En todo caso, el artículo 939 del Código Civil somete la publicación de las donaciones entre vivos a la exigencia, además de la aceptación de dicha donación y, en cuanto a las sustituciones, el 1069 permite su publicación cuando ellas son permitidas.

B— 2do. Grupo. Actos por Causa de Muerte

Antes de 1935, únicamente las transmisiones entre vivos daban lugar a publicidad; por consiguiente, el tercero podía ignorar las que se derivaban por causa de muerte. El decreto de 1935 en Francia, ordenó su publicación únicamente cuando se tratara de un heredero o legatario universal. Luego, intervino el decreto de 1955, disponiendo la publicación aunque la sucesión pasara a varios sucesores.

C— 3er. Grupo. Actos Constitutivos y Traslativos de Derechos

Todos los actos traslativos de derechos inmobiliarios quedan sometidos a publicación; así como de ciertos derechos personales. Por ejemplo, las permutas, pactos de retroventa, los actos que restringen

el derecho de disponer (cláusulas de inalienabilidad temporal); las cláusulas susceptibles de entrañar la resolución o revocación de los actos (cláusula de retorno convencional), las convenciones de división inmobiliaria; las donaciones con cargos, tanto los actos que los contengan, como el de transmisión si es distinto del primero y por separado, porque muchos de estos actos establecen limitaciones a los derechos del propietario que son imprescindibles para el tercero, conocer. Igualmente se publican las constituciones de servidumbres y usufructos y las sentencias traslativas de derechos (sentencias de adjudicación) pues ellas constituyen traspaso de propiedad.

D— 4to. Grupo. Actas Notariales y Sentencias

Toda sentencia que reconoce una situación preexistente o modifique la anterior, relativa a derechos publicados, debe ser igualmente publicada. También las certificaciones que dan los notarios por concepto de transmisiones de derechos reales inmobiliarios o su constitución.

En Francia, además, se utiliza la publicación de los arrendamientos por más de doce años y de las convenciones relativas a servidumbre; pero, esto no tiene un marcado carácter de obligatoriedad.

En fin, existe una variable y múltiple cantidad de actos que están sometidos a publicidad y nos hemos encargado de enunciar los más importantes; pero, de una manera u otra dichos actos tienen en común la transmisión o creación de derechos reales inmobiliarios.

Una variedad de países, entre ellos Alemania, España, Suiza coinciden en que la importancia práctica de la publicación estriba en la protección del comercio (entiéndase transmisión) jurídico-económica, aunque disienten en el modo o manera de publicarlos, cuáles actos se publican y en cuanto a las operaciones del registro.

Agregaremos que para nuestra Ley de Tierras No. 1542 y sus modificaciones, todo acto judicial o extrajudicial que se opere sobre un inmueble que ya haya sido saneado catastralmente, por mencionar algunos: hipotecas judiciales, legales y convencionales; registro de mejoras, particiones entre co—herederos y de la comunidad; actos de

disposición o traspasos sobre el derecho de propiedad, privilegios, arrendamientos; todo acto que implique descargo, limitación o reducción de dichos derechos inmobiliarios; sentencias irrevocables, embargos,... serán objeto de publicación o registro en las oficinas que la citada ley prescribe, y habrá que asentar tales operaciones. En cuanto al procedimiento a seguir, lo trataremos posteriormente; pero antes señalaremos que los actos relativos a terrenos comuneros no son objeto de transcripción, por no transferir derechos determinados, sino pesos de títulos; así como, en principio, los actos sucesorales tampoco se transcriben por el efecto declarativo de la partición. Situaciones que explicaremos en su oportunidad.

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

Teniendo en cuenta la coexistencia del sistema ministerial y el "Torrens" o Catastral, haremos un estudio comparado de cómo se efectúa la publicidad en cada uno de ellos y cuáles son los funcionarios encargados de los mismos ya que el sistema francés instituido igualmente en nuestro país, confiere la organización a la Conservaduría de Hipotecas; mientras que el inglés nos lega la creación de una dirección de Registro.

En los actos en que la publicidad es obligatoria, su eficacia se manifiesta entre las partes, ya que los faculta como titulares del derecho real con un valor probatorio enérgico y se verá aumentado cuando el registro se haga sobre un terreno saneado catastralmente.

Otra generalidad es en cuanto a que el conservador y el director son encargados de una y otra oficina de publicidad y ambos coinciden en que ninguno es juez de la validez de los actos que se les someten; pero sí, están obligados a verificar la regularidad en la forma de dichos actos y rechazarlos como veremos en su ocasión.

Condiciones Previas a la Publicidad

Todo documento sujeto a publicidad en un registro, cualquiera que sea, debe ser extendido en forma auténtica; porque de lo contrario no se podría constatar la seriedad de los mismos. Sin embargo, la

jurisprudencia ha admitido que los documentos bajo firma privada reconocida tienen su validez por considerarse que el notario los autentifica con su firma.

Existe una virtual desventaja en cuanto al registro que lleva el Conservador de Hipotecas, frente al Registrador de títulos; como el primero no lleva un fichero, y al no poder controlar la validez sobre el fondo, deberá publicar la enajenación sin preocuparse de si las enajenaciones anteriores fueron realizadas conformes al derecho o no. En cambio, el Registrador de títulos puede verificar y constatar en los libros, todas las actuaciones realizadas sobre ese inmueble y sus anteriores enajenantes.

En el sistema francés es exigida una identificación rigurosa de la persona; nombre, fecha, lugar, cónyuge, certificado por un notario, síndico de la quiebra, administrador de la regulación judicial, dependiendo el caso. En el inglés, por ser, más, básicamente, un registro en función del inmueble, son diferentes los requisitos: plano definitivo, contrato con el agrimensor, descripción real y actual del inmueble con todos sus deslindes. Sin embargo, no queremos decir que también en el sistema francés no deba hacerse una buena designación del inmueble tan exacta como la de la persona.

La ley de Tierras en su artículo 89 nos enumera la forma y el contenido que debe modular todo acto que se registre sobre un inmueble previamente objeto de inscripción.

El hecho de autenticidad del acto no significa el viso de validez del mismo, pues el acto sometido a publicidad sigue siendo válido inter—partes.

Algunos autores hablan del efecto relativo de la publicidad, que se refiere a la posibilidad de publicar simultáneamente el documento por el cual el adquiriente obtuvo el derecho que transmite y el documento mediante el cual hace la transmisión; descartándose dicho efecto cuando el derecho ha sido adquirido sin título.

Mecanismo de la Publicidad Inmobiliaria

No queremos mezclar el procedimiento que se realiza cuando el

inmueble ha sido saneado catastralmente y cuando no lo ha sido, por lo que señalaremos por separado, cuál es el mecanismo tanto para el Conservador de Hipotecas como ante el Registrador de títulos.

A— Mecanismo Frente a la Conservaduría de Hipotecas

La publicidad puede ser llevada a cabo ante el conservador de hipotecas. Dicho funcionario es designado por el Poder Ejecutivo y estará encargado de la Oficina de la Conservaduría de Hipotecas, de las cuales habrá una por cada cabecera de provincia.

B— Cómo se Realiza esta Inscripción y/o Transcripción

El acreedor o su mandatario, requiere la publicación al conservador, remitiendo:

- a) El original o extracto literal de la sentencia o el acto que da lugar a su privilegio o a la hipoteca dispensándose de título a las hipotecas legales.
- b) Todos los datos relativos al propietario o adquiriente, domicilio, fecha y naturaleza del título, causa de la acreencia, designación de cada inmueble en particular.

Posteriormente, el Conservador realiza el depósito correspondiente en su respectivo libro, haciendo mención de la fecha y entrega al requiriente de un ejemplar donde se mencione el cumplimiento de las formalidades, quedándose un duplicado que es consignado al libro de registro.

Para evitar la perención, el acreedor deberá remitir al conservador dos facturas, enunciando que tienen por objeto renovar la anterior inscripción y conteniendo la información necesaria sobre la misma.

Para radiar la inscripción, el acreedor remitirá, o bien el requiriente, la expedición del documento que desembarga o la sentencia que aniquila la acreencia, a lo cual, el Conservador de Hipotecas men-

cionará al margen que la inscripción se anula en virtud de cual acto. Igualmente se mencionará al margen todo lo concerniente a reducciones, subrogaciones, cesiones y toda modificación de los datos contenidos en el fichero.

C— Medidas Complementarias Destinadas a Asegurar la Eficacia de la Publicidad.

En este sistema donde su base angular procede de una publicidad personal es imprescindible una clara identificación de las partes. Las personas morales también conllevarán una descripción extensiva. En segundo lugar, con igual importancia, la descripción del inmueble complementa, cuando se hace de manera detallada y concisa, el bastón necesario para fortalecer la publicidad que es llevada a cabo ante el Conservador de Hipotecas.

Por otra parte, podría ser la sanción la que mejor garantice una buena publicación. Esta consiste en que el Conservador se rehúse a la transcripción o depósito de los actos y sentencias cuando no se hayan respetado las debidas reglas de forma, ya que debemos recordar que éste no puede ser juez de la validez del fondo. Debemos hacer notar que, además, los requisitos de publicidad son únicamente la autenticidad y el efecto relativo de las inscripciones y fuera de ello, si por ejemplo se tratara de alegar que se sometió el acto a publicidad fuera de plazo, esto no daría lugar a rechazo por el Conservador a la inscripción del mismo. También puede, después del depósito, rehusar la formalidad si constata alguna irregularidad en la misma, por ejemplo que los inmuebles no se designaron individualmente. Todo esto, obliga a las partes a realizar un nuevo depósito, que no tendrá efecto contra los terceros, más que a partir de esa fecha. También el Conservador podría invitar a las partes a regularizar cualquier falta.

Si la parte considera que el rechazo no estuvo bien fundado, puede, entonces, recurrir ante el juez de los referimientos, sin que la ordenanza otorgada al respecto sea de ejecución provisional, contrario a como sucede en derecho común.

D— Responsabilidad del Conservador

Los conservadores, como oficiales públicos que son, son respon-

sables según los artículos 1382 y siguientes del Código Civil de todas las faltas personales cometidas en el ejercicio de sus funciones y que causen un perjuicio a los particulares. Conforme a lo dicho son responsables civilmente:

- a) De la falta de publicación de los documentos que se le someten, salvo que los haya rehusado por los motivos que como sanción a la irregularidad del acto ha impuesto.
- b) De la omisión de cualquier dato, siempre que el error no se produzca porque los mismos fueron incompletos.

De igual forma se verá comprometido para el caso que no verifique el documento que avala una radiación. Así, también existen otras causas que pueden originar el que se vea comprometida su responsabilidad. Estas acciones se llevarán ante el tribunal judicial correspondiente y se tomará como domicilio del Conservador el lugar donde esté ubicada la Oficina de la Conservaduría de Hipoteca.

Para garantizar la responsabilidad del Conservador la ley exige que antes de éstos entrar en ejercicio de sus funciones, deben prestar una fianza, sea en inmuebles o en rentas nominativas. Sin embargo, esto en la práctica tiene una aplicación mínima, por no decir nula.

Por otra parte, los conservadores que faltan a sus obligaciones son susceptibles de multas que la ley determina, así como pueden ser objeto de destitución.

E— Mecanismo Frente al Registrador de Títulos

Hemos visto cómo se lleva la publicidad ante el Conservador de Hipoteca, procedimiento el cual está establecido en la ley 637 del 11 de diciembre de 1941, cuyas disposiciones puntualizan un marcado sentido de obligatoriedad sobre la transcripción de los actos entre vivos, a este tenor el artículo 4 de dicha ley establece: "Ningún acto entre vivos, traslativo de propiedad, que no esté transcrito, salvo los especificados en el artículo 2 (3) de la presente ley, será invocable ante un tribunal ni en ninguna oficina pública, y su validez estará en suspenso mientras no sea sometido a la formalidad de la transcrip-

ción". Esta formalidad de la transcripción exigida tan categóricamente por el legislador dio lugar a que algunos autores, entre ellos Manuel R. Ruiz Tejada (4), criticaran el hecho de que se tratara de conciliar paralelamente dicha formalidad con las condiciones de validez a que está sujeta toda convención; sobre todo, cuando se trata de una venta la cual, a tenor del artículo 1583 del Código Civil, es perfecta cuando se convienen el precio y la cosa.

El registro de los actos traslativos de propiedad en el sistema Torrens se lleva a cabo frente al Registrador de Títulos. Este funcionario es nombrado por el Poder Ejecutivo para dirigir las oficinas destinadas a llevar a efecto en los libros correspondientes cualquier registro de la propiedad inmobiliar o de cualquier otro derecho real inmobiliario que la afecte. Estas oficinas funcionan bajo dependencia del Tribunal Superior de Tierras.

Sus funciones son puramente administrativas.

Los Registros de Títulos tienen una jurisdicción territorial y la ley es quien determina su competencia (artículo 156 de la Ley de Tierras). Según la ley hay 6 registros; siendo el primero a nivel de distrito y los demás a nivel departamental. Actualmente existen 4 más.

Al igual que el Conservador, los libros que lleva el Registrador son públicos y puede examinarlo todo interesado, salvo las restricciones del Tribunal Superior de Tierras y, por consiguiente deberán expedir copias de cualquier documento que le sea solicitado y si sobreviene cualquier discrepancia con el interesado, deberá consultar por escrito al Tribunal Superior de Tierras, según lo expresa el artículo 160.

La función de esta oficina es la de percibir impuestos fiscales, registrar los actos relativos a inmuebles saneados catastralmente o en proceso de saneamiento y de dar fecha cierta a los mismos.

Por último, el Registrador de Títulos sustituye al Conservador de Hipotecas en cuanto al registro de las operaciones inmobiliarias sobre terrenos registrados (5), pero mientras esta operación material no se ejecute por completo, el único medio legal para hacer dichas operaciones, para el caso de que no sean sobre terrenos registrados

en virtud de un Decreto de Registro, oponibles a los terceros es la Conservaduría de Hipotecas; de ahí que se mantiene su efectividad en relación a los terrenos no saneados.

Aunque disgregamos un poco, debemos agregar que paralelamente a la Conservaduría de Hipotecas, existe lo que se denomina la Dirección de Registro, que está a cargo del mismo Conservador pero con una designación diferente, la de Director de Registro. Esta oficina se estableció por la ley de registro de actos judiciales y extrajudiciales del 29 de mayo de 1855 y tiene una finalidad puramente fiscal y a diferencia de la Conservaduría de Hipotecas sus libros no son públicos por el carácter privativo de los documentos registrados; y sus libros son únicamente tres:

1ro. Uno para el asiento de los actos civiles que comprenden aquellos bajo firma privada; los pasados por ante notario, vendutero público, intérpretes y demás oficiales públicos sin carácter judicial.

2do. Uno para los actos judiciales, sea que emanen de los tribunales, jueces, fiscales, alcaldes; sea de los alguaciles y secretarios.

3ro. Uno para asentar los actos de simple policía, correccionales o criminales cuando los tribunales se pronuncien sobre sentencias insolventes.

De todo lo dicho, afirmamos que la publicidad, sea que se lleve a cabo ante la Conservaduría de Hipoteca, sea ante la Dirección de Registro, no tiene mayor pretensión que la de hacer oponible a los terceros aquellos actos que conllevan mutación inmobiliaria y que han sido sometidos a dicha publicidad, como se desprenderá de los efectos de la publicidad. Sin embargo, la ley parece someter al requisito de publicidad la validez de los actos que han sido objeto de este tipo de operaciones; pero debemos advertir que dichas leyes respondieron a momentos históricos que condujeron a declarar de obligatoriedad la transcripción, pero que a nuestro parecer debe primar el derecho común.

En otras legislaciones, como la española por ejemplo, los libros de registro pueden ser voluntarios y obligatorios; pero esta distinción corresponde a si el Registrador puede prescindir de ellos o no (6) y

están sometidos a requisitos exigibles. Estos están sujetos a una inspección de una Dirección General.

F— Cómo se Llevan los Registros

El libro—registro se forma encuadernando y cosiendo el número de formularios de Certificados de Títulos que el tribunal determine y será numerado en orden consecutivo por cada municipio o Distrito. Luego que una persona, sea física o moral, hubiese registrado algún interés o derecho se le expedirá su correspondiente duplicado de título, estampándose en el mismo la naturaleza de ese derecho. Recibirá el nombre de "Certificado Original de Título", al que resulte en el Libro—registro de todo documento que tenga por objeto la adjudicación o el transferimiento del derecho de propiedad de inmuebles saneados y para redactar cada certificado se dedicará una hoja del Libro de Registro, salvo que sea necesario continuarlo en la hoja siguiente, siendo numerados consecutivamente, sin abreviaturas, interlíneas ni blancos y debidamente firmada por el Registrador. Para finalizar, ningún acto puede ser objeto de registro, hasta tanto no se encuentre el derecho de que se trata a nombre de la persona que otorga el acto de disposición o gravamen y dicha regla se extiende a las disposiciones testamentarias. Asimismo, el Registrador hará las anotaciones correspondientes y las anulaciones, para el caso de que se expida un nuevo título, o hará mención al dorso para las hipotecas respetando todas las formalidades que exige la Ley de Registro de Tierras. Esta ley establece la creación del "Fondo de Seguros" para resarcir a las personas que han recibido un perjuicio por la negligencia, omisión o error de cualquier funcionario de Tierras, incluyendo a *fortiori* al Registrador de títulos.

DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA Y LAS SANCIONES A LA FALTA DE PUBLICIDAD

Efectos. La Inoponibilidad a los Terceros

A juicio de Mazeaud, el legislador podría tomar cuatro consideraciones distintas a fin de determinar los efectos de la publicidad:

1ro. Cuando el acto de publicación sea un requisito de la misma validez del acto a ser publicado como si se trata de un acto solemne.

2do. Admitiendo que el acto sólo crea obligaciones a cargo de las partes, pero la transmisión de la propiedad resulta de su publicación.

3ro. En un tercer sistema la transmisión resulta del "solo consensus" pero no se hace oponible a los terceros más que por la publicidad.

4to. El efecto de la publicidad es consolidar frente a todos, los derechos del adquirente.

De todos estos posibles sistemas, tanto el legislador francés, así como los más prestigiados autores franceses, entre ellos el mismo Mazeaud (7), Gabriel Marty (8), Weill (9) y Delestraint (10), coinciden en que el efecto primordial y básico en la publicidad es la inoponibilidad a los terceros.

De esto resulta que el adquirente obtendrá la certeza de que su título no será objeto de controversia; al mismo tiempo que podrá oponer con toda seguridad cualquier publicación que sea posterior a la de su acto o documento.

Por otra parte, los funcionarios encargados de llevar a efecto la publicidad no son jueces de la validez de los actos y éstos sólo podrán sancionar de manera complementaria aquellos actos en que no se han respetado las formalidades prescritas por la ley.

No obstante lo expresado, si nos detenemos cuidadosamente en la lectura de los artículos 2106—2166 del Código Civil veremos que se consolida y verifica el criterio emitido por los anteriormente mencionados juristas; a la vez que fortalece el nuestro cuando expresan: "No producen efecto los privilegios entre los acreedores respecto de los inmuebles, sino cuando los han hecho públicos..." y "Los acreedores que tienen privilegios o hipotecas inscritas sobre un inmueble, tienen siempre acción sobre éste, cualquiera que sea su dueño, para que los coloque y pague, según el orden de sus créditos e inscripciones". (Artículos 2106 y 2166, respectivamente).

Ahora bien, la publicidad se produce desde el momento en que se presenta el documento ante el funcionario competente y éste procede a registrarlo en sus libros correspondientes otorgándole fecha cierta. Pero esta fecha que adquiere el documento a su presentación derivará en especial importancia, pues otorgará, sobre todo para el caso de privilegios e hipotecas, el rango que determinará la prioridad frente a segundas publicaciones, proporcionando inigualables ventajas a la primera publicación.

De esta manera, cualquier conflicto que se suscite entre adquirentes sucesivos del mismo enajenante, será resuelto conforme a la fecha de presentación. Sin embargo, siempre cabe la posibilidad de que varios adquirentes procedan a publicar sus derechos el mismo día y por no estar obligado el encargado de hacer el registro, a realizarlo especificando la hora si no el día; a pesar de lo que estipula el artículo 2147 "Todos los acreedores inscritos en el mismo día, ejercen una concurrencia sobre una hipoteca de la misma fecha, sin que haya diferencia entre la que se hizo por la mañana y la que lo fue por la tarde, aun cuando esta diferencia haya sido expresada por el conservador", y en caso de conflicto, la práctica continua del derecho es que se da primacía al título publicado con anterioridad, aunque dicho título sólo lo sea por escaso tiempo de diferencia porque sería retorcer el derecho admitir que dos adquirentes están en indivisión.

A— Condiciones Necesarias para Tener la Calidad de Tercero

Son necesarias cuatro condiciones:

1ro. Haber adquirido sobre el inmueble un derecho sujeto a publicidad. Será de esa forma, un adquirente, un donatario, un legatario a título particular, un titular de un usufructo o de un derecho de uso, un acreedor hipotecario o privilegiado, entre otros.

Por el contrario los acreedores quirografarios de las partes no deben ser considerados como terceros, pues no tienen ningún derecho a publicar, en principio. Sin embargo éste será considerado como tercero si él ha depositado su mandamiento de pago cuando esté embargando el inmueble.

2do. Haber conservado su derecho conforme a la ley; es decir que habiendo cumplido las formalidades de publicidad, en caso de conflicto sobre el mismo inmueble, se tomará la fecha, no la del título sino en la cual se operó la publicidad.

3ro. Ser causahabiente de la misma persona que aquella con la cual se tiene un conflicto. Por ejemplo: A ha vendido a B y luego a C o le ha concedido una hipoteca. Si B y C fuesen ambos causahabientes de A, entonces la publicidad decidirá quién debe ser preferido.

Pero la publicidad no juega ningún papel en los siguientes casos:

- a) En un conflicto entre vendedor y adquiriente o entre el vendedor originario y los causahabientes de su adquiriente. Aquí lo que se discute es la validez de las transmisiones.
- b) Cuando una de las partes en el proceso, invoque su posesión prolongada. La prescripción habrá podido realizarse en su provecho aunque su título originario no haya sido publicado.
- c) En los conflictos donde se opone el derecho de los adquirientes a realizar alienaciones diferentes sobre el inmueble. La regla "prior tempore, portior iure" no permite la concurrencia de adquirientes.

Hemos estado hablando de herederos a título particular, pero en cuanto a aquellos a título universal no serán terceros, pues ellos representan a su autor y nunca se podrán prevalecer de la falta de publicidad de la alienación consentida por éste.

De igual manera estarán privados de invocar la falta de publicidad aquellas personas responsables de la misma falta, es decir los encargados de efectuarla, aunque tengan interés personal y aquellos que han cometido fraude en materia de publicidad inmobiliaria.

De lo dicho se deduce como efecto de la inoponibilidad como sanción, que respecto del acto no publicado, en principio, los terceros podrán actuar e ignorarlo como si éste nunca hubiese existido.

B— Efectos Secundarios

Estos efectos son comunes a los privilegios e hipotecas y son los siguientes:

1ro. El tercero adquirente no puede proceder a la purga más que si ha publicado previamente su título de adquisición, formalidad exigida en el artículo 2181 del Código Civil.

2do. Según el artículo 2180, párrafo 4to. del Código Civil, "las inscripciones hechas por el acreedor no interrumpen la prescripción establecida por la ley en favor del deudor o tercero detentador", es decir que la publicación del título se toma como punto de partida para la prescripción que de buena fe puede llevar el tercero poseedor al cabo de 10 años contra los privilegios e hipotecas (11).

3ro. Por último, la publicación de la transmisión suspende el curso de las inscripciones hipotecarias. Esto se produce por ejemplo, cuando una hipoteca garantiza una transmisión a título singular, en que se ha preferido prohibir la inscripción de la hipoteca a fin de evitar incurrir en gastos innecesarios.

Hemos analizado el efecto principal de la publicidad inmobiliaria, que es la inoponibilidad de los terceros, pero a la luz del sistema ministerial y como este trabajo se ha ido dirigiendo a establecer una especie de estudio comparado entre éste y el sistema Torrens, esta sección va destinada a establecer si se producen las mismas consecuencias frente a una publicidad, ya no sobre mutaciones inmobiliarias en terrenos no registrados, sino sobre aquellos que sí han sido saneados catastralmente.

Los registros de los actos y documentos en los cuales se encuentran contenidos los derechos resultantes de las operaciones inmobiliarias y que se efectúan después del primer registro; es decir, después de registrado el inmueble y que se haya ordenado la expedición de un "Certificado de Título" que ampare la propiedad del mismo, dadas las características que presenta este primer documento: imprescriptibilidad, inatacable, perpetuo y absoluto, dichos actos seguirán su suerte en cuanto a la segunda característica, o sea, ser inatacables

por terceros que pretendan hacer valer con posterioridad un derecho inmobiliario.

Encontramos, pues, que se acrecienta dentro de este sistema el efecto de la inoponibilidad de la publicidad. Sin embargo y a resultas de una sentencia de nuestra Suprema Corte de Justicia, es requisito indispensable que el derecho esté debidamente consignado en el Libro Registro para que pueda ser opuesto a los terceros: "Considerando, que el Tribunal a Quo para ordenar el desalojo de E. F. de J. de la parcela no....., expresó en su sentencia lo siguiente: que el Estado dominicano y los señores I. T. G. y J. M. D. P. a quienes el intimado señala como sus causantes, no figuran entre las personas con derechos registrados dentro de esta parcela; que el tribunal le otorgó al señor F. y H. un plazo de 30 días para que depositara los documentos justificativos de los derechos que él alega haber adquirido dentro de la parcela No..... del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de Cotuí, sin que dicho señor depositara documento alguno; que igualmente, haciendo uso de su papel activo, el Tribunal se dirigió al Registrador de Títulos del Departamento de La Vega para que dicho funcionario informara si las ventas señaladas por el intimado habían sido ejecutadas en esa oficina, obteniendo una respuesta negativa sobre el caso; que en el sistema establecido por la ley de Registro de Tierras, el derecho se consuma con el registro y es entonces cuando esos derechos son oponibles a terceros; que, como se trata en la especie de un terreno registrado y no hay constancia de que la cesión y las ventas a que hace referencia el señor E. F. y H., han sido inscritas en la Oficina del Registrador de Títulos correspondiente, el intimado no puede ser considerado como un legítimo propietario de derechos dentro de esta Parcela, resultando, en consecuencia, la ocupación que él pueda tener sobre la misma una ocupación indebida; considerando: que el tribunal a quo antes de ordenar el desalojo de E. F. y H. de la Parcela No... debió ponderar, y no lo hizo, los oficios del Abogado del Estado del 12 de diciembre del 1967 y del Director General del Instituto Agrario Dominicano del 11 de diciembre de 1967 en que consta que los sucesores de T. S. cedieron al Estado dominicano, por acto del 5 de abril de 1952, una porción de la mencionada parcela..., que adquirió en virtud de la Ley No. 124 y sus modificaciones; que esta Corte estima que de haber ponderado esos documentos hubiera dado al caso, eventualmente, otra solución" (12).

De esta manera comprobamos la eficacia del registro para que el acto sea oponible y se podría concluir de manera sumaria esta parte citando a Cassó (13). "Todo registro jurídico o económico tiende a hacer públicos los actos o los hechos que en él se recogen".

Sanciones Distintas de la Inoponibilidad

A— Multa

En Francia, por un decreto del 4 de enero de 1955, dos categorías de personas incurrir en multas civiles por no hacer correctamente la publicidad.

1ro. Aquellos posibles sucesores que no habiendo recurrido al ministerio de un notario para tramitar su sucesión, se hayan abstenido de requerir una declaración notarial en los plazos legales.

2do. Los notarios, procuradores, ujieres y demás autoridades administrativas que, independientemente de la voluntad de las partes, no han publicado en los plazos fijados los documentos o decisiones judiciales que hayan obtenido.

B— Inadmisibilidad de las Demandas Judiciales

El hecho de que un derecho sea resoluble, revocable o anulable en nada impide su publicación, sin importar que su existencia futura dependa de lo aleatorio o que se opere una desaparición retroactiva de ese derecho. Las causas que originan esta resolución, revocación o anulación de dicho derecho no es necesario publicarlas porque se parte del supuesto que cada quien las conoce. Sin embargo, si se trata de una cláusula de revocación o resolución que deroga el derecho común, debe ser publicada al igual que toda condición resolutoria. La falta a esta publicación es sancionada con la irrecibibilidad de dichos actos y, dado al caso, el demandante deberá justificar dicha publicación con la certificación expedida por el conservador o presentando copia de la demanda.

Las controversias en torno a la validez de un derecho, tal como lo sería el de posesión, por intervención de una interrupción; dicha

demanda podría, perfectamente, ser requerida en su publicación. En lo demás la inadmisibilidad se circunscribirá a las demandas judiciales.

C— Daños y Perjuicios

Condiciones:

1ro. Todo abono en daños y perjuicios entraña una responsabilidad. En este caso se incurre en dicha responsabilidad cuando el perjuicio ha sido ocasionado por falta de publicidad en los plazos previstos y sobre una persona que ha publicado su propio derecho.

2do. Que se trate de un acto oponible al margen de toda publicidad.

Casos en que se Opera Dicha Sanción

Muchos actos escapan a la publicidad como, por ejemplo, las transmisiones por causa de muerte y los actos o sentencias que tienen un carácter declarativo; de esta forma, no podríamos hablar de inoponibilidad a los terceros como sanción. De esta manera enumeramos los actos susceptibles de conllevar esta sanción de abono en daños perjuicios:

1ro. Las declaraciones notariales que constatan la transmisión por causa de muerte, hoy día, son sometidas a publicidad, sin importar el número de herederos, se trate de sucesión ab intestat o testamentaria; a menos que, en caso de pluralidad de herederos, la partición no sea publicada dentro de los seis meses del deceso; para lo cual dichos sucesores comprometen su responsabilidad.

2do. Los actos y sentencias declarativos (partición, cesión de derechos sucesivos).

3ro. Actos y sentencias hasta entonces no sometidos a publicidad (actos confirmativos de convenciones atacadas de nulidad o rescindibles); las demandas en justicia tendientes a obtener la resolución o anulación de una disposición o convención a causa de muerte y las

que rehúsan sus demandas; los actos que constatan el cumplimiento de una condición suspensiva.

4to. Documentos relativos a cambios de nombre, domicilio, ...

De lo visto, se puede expresar que el legislador, no obstante aplicar las reglas de la responsabilidad civil para sancionar con daños y perjuicios la falta de publicidad, estatuye un régimen muy particular, un tanto diferente a la de derecho común.

Plazos para Efectuar la Publicidad

A lo largo de todo nuestro trabajo, nos hemos referido en ocasiones a los plazos legales o a plazos previstos en materia de publicidad inmobiliarias. Es, por tanto, necesario precisar si están establecidos dichos plazos por la ley y cuáles son.

Estos plazos son, de manera general, de tres meses para publicar cualquier documento a partir de su fecha de transmisión o constitución. Pero varía, dependiendo del documento. Dos meses para la compraventa y partición de bienes. Los herederos de una sucesión deben requerir el testimonio del notario dentro de los seis meses del fallecimiento y dicho testimonio, a su vez, deberá ser publicado dentro de los cuatro meses de su levantamiento. Igual aplicación en nuestro derecho; donde nuestra ley exige un plazo para la declaración; pero la misma debe ser presentada (una declaración jurada) dentro de los 60 días posteriores a la muerte a la Colecturía de Rentas Internas. Por último, las resoluciones judiciales se publican en un plazo de 3 meses a partir de que obtengan carácter definitivo, salvo cuando se pronuncia la resolución, nulidad o rescisión de un acto que puede ser publicado; para lo cual el plazo se reduce a un mes.

La sanción a la no observación de los plazos no comporta denegación a publicar por parte del conservador, así como tampoco inoponibilidad a los terceros (a menos que le afecte el rango adquirido por la prioridad en la fecha de publicación); pero esto no indica que está exenta de sanción, pues la demanda en daños y perjuicios, la multa y la inadmisibilidad de las demandas son aplicables a publicaciones tardías.

RECOMENDACIONES

Primero

Nuestra Ley de Tierras es muda en cuanto a sanciones se refiere hacia el Registrador de Títulos cuando éste no cumple debidamente sus funciones en lo que respecta a la publicación ordenada y diligente de los actos que les son sometidos; mientras que, por el contrario, en cuanto al Conservador se refiere, nuestro Código Civil, así como la ley que lo instituye, son explícitos y concisos, cuando imponen las sanciones traducidas en multas y responsabilidad por las faltas que cometa.

En este sentido, nos permitimos hacer una llamado a realizar ciertas reformas en nuestra Ley de Tierras, sirviéndonos como modelo la Ley Hipotecaria Española (14), que establece una Dirección General que controlará las acciones de los Registradores, así como también se podría atribuir dicho control a nuestro Tribunal Supremo de Tierras y, continuando con el parámetro español, este último Tribunal podría disponer que se le sometan con mayor periodicidad los libros que están a cargo de este funcionario y de encontrar irregularidades, declarar por sentencia su destitución o imponer otras sanciones disciplinarias como cesantía de jubilación o pensión; multas y condenaciones de daños y perjuicios cuando éstos no asegurasen a los reclamantes el resultado de sus juicios respectivos.

Sin embargo, habrá que tener siempre en cuenta que los errores cometidos por los registradores no tengan su base en lo que del documento, cuyo contenido viciado, se inscriba en los libros, sino el error resultante del asiento mismo.

Segundo

En cuanto a los libros que se llevan, aconsejaríamos que se aplique íntegramente el "Sistema Torrens", tal como se usa en gran cantidad de Estados de los Estados Unidos (15), los cuales ponen a cargo de sus Registradores dos tipos de volúmenes: unos destinados a archivar los documentos que son copiados en toda su extensión y numerados consecutivamente y los otros, unos volúmenes de índices

para el año corriente que contengan en una hoja diaria los datos necesarios para identificar con mayor precisión y en menor tiempo cada documento recibido, conforme a las generales respecto del requiriente y del inmueble que son confiados al archivo. De esta manera se logrará agilizar mucho la búsqueda de todos los asientos inmobiliarios con este sistema de libros de índices.

Tercero

Finalmente, encontramos recomendable que se amplíe el número de Oficinas de Registro, siendo su número de una por provincia, con lo cual se contribuiría a aumentar la eficacia de la publicidad a disminuir el excesivo trabajo del Registrador y a facilitar el asentamiento de documentos en los registros debido a la reducción de gastos por transporte del requiriente.

BIBLIOGRAFIA

- Alvarez Sánchez, Arístides. Estudio sobre la Ley de Tierras. Onap. Santo Domingo. 1982. 619 págs.
- Biondi, Biondo. Los Bienes. Editorial Bosch. Barcelona. 1961. 377 págs.
- Casner A., James. Cases and Text on Property. Editora Little Brown. Boston. 1951. 1439 págs.
- Casso Romero, Ignacio de. Derecho Hipotecario del Registro de Propiedad. Editado por el Instituto de Derecho Civil. Madrid. 1951. 845 págs.
- Delestraint, Pierre Dupont. Droit Civil. Editora Dalloz. París. 1979—1981. Volumen 5.
- Ley de Registro de Tierras con sus Modificaciones. Publicaciones América, S. A. Santo Domingo. Onap. 1985.
- Machado, Pablo Antonio. Jurisprudencia Dominicana. 1960—1976. Editado por la Universidad Autónoma de Santo Domingo. Tomo II. Rep. Dom.
- Marty, Gabriel. "Les Suretes et la Publicite Fonciere". Droit Civil. V. I. Título III. Editora Sirey. París. 1971.
- Ruiz Tejada, Manuel Ramón. Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la Re-

- pública Dominicana. Publicación Universidad de Santo Domingo. Editora del Caribe. Ciudad Trujillo 1952. R. D. 446 págs.
- Santos Rodríguez, Maira Cecilia. Necesidad de Perfeccionar el Certificado de Título y el Fondo de Seguro. Tesis Licenciatura en Derecho. U. C. M. M. 1982.
- Terrero Peña, Plinio. Código Civil de la República Dominicana. Leyes que lo Modifican y Complementan. Publicaciones Onap. 3ra. Edición. Santo Domingo. 1982.
- Virreira Puerta, Rodrigo. Los Derechos Reales Según el Derecho Romano y el Código Civil Colombiano. Editora Universidad de Caldas. Colombia. 1974
- Weill, Alex. Droit Civil. Editora Dalloz. París. 1979—1981. Volumen V.

NOTAS

- 1 Mazeaud et Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera. Vol. II. Ed. Jurídicas Europa—América. Buenos Aires. Pág. 352.
- 2 Weill, Alex. Droit Civil. Ed. Dalloz. París. 1970—1980. V—5. Pág. 561.
- 3 Los que se refieren a terrenos registrados catastralmente o en el proceso.
- 4 Ruiz Tejada, Manuel. Op. Cit. Pág. 36.
- 5 Para los fines de la Ley de Tierras, se considera registrado el terreno cuando el Decreto de Registro haya sido transcrito, es decir, copiado in extenso en el Libro de Registro en la Oficina de Registro correspondiente. (Art. 6 de dicha ley).
- 6 Casso Romero, Ignacio. Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Instituto de Derecho Civil. Madrid, 1951. Págs. 335 y siguientes.
- 7 Mazeaud et Mazeaud. Op. Cit. Pág. 418.
- 8 Marty, Gabriel. "Les Suretés et la publicité foncière". Droit Civil. V. I. Título III. Ed. Sirey. París. 1971. Pág. 416.
- 9 Weill, Alex. Op. Cit. Pág. 569.
- 10 Delestraint, Dupont. Droit Civil. Ed. Dalloz. París. 1979—1981. V. 5. Pág. 77.

- 11 Hacemos la salvedad de la imprescriptibilidad de estas garantías conforme a lo establecido en el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras y sus Modificaciones.
- 12 B. J. 782, pág. 30, enero de 1976. Citado por Machado, Pablo Antonio. Jurisprudencia Dominicana. 1960—1976. Tomo II. Univ. Autónoma de Santo Domingo, Rep. Dom. 1977. Pág. 1,272.
- 13 Casso, Ignacio de. Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. 4ta. ed. Instituto del Derecho Civil. Madrid, 1951.
- 14 Casso, Ignacio de. Op. Cit. Págs. 352—358.
- 15 Casner A. James. Cases and Text on Property. Editorial Little Brown and Company. Boston—Toronto. 1951. 1ra. Ed. Revisada en 1964. Pág. 887 y siguientes.

DOCTRINA

EL CERTIFICADO DE TÍTULO: VALOR PROBATORIO FUERZA EJECUTORIA

Amado Toribio Martínez *

¿Qué es el Certificado de Títulos? Su expedición

Definición

De la lectura de los artículos 6, 155 y 168 de la Ley de Registro de Tierras se infiere que el Certificado de Títulos es "la transcripción completa del Decreto de Registro en el Libro Registro en la Oficina del Registrador de Títulos o de la anotación posterior al primer registro o de cualquier documento, resolución o sentencia que tenga por objeto el transferimiento o modificación de un derecho registrado".
(1)

La expedición de dicho Certificado de Título corresponde a la Oficina de Registro de Títulos como consecuencia de la expedición a su vez del Decreto de Registro o por virtud de actos, Resoluciones o decisiones posteriores al saneamiento.

El Duplicado de Certificado de Títulos

En el Certificado de Títulos están consignados todos los derechos que existen sobre el inmueble registrado. Su original es una hoja del libro de registro el cual no debe ser extraído de la oficina del Registrador de Títulos, salvo para ser exhibido ante la jurisdicción de juicio.

De acuerdo con el artículo 170 de la Ley de Registro de Tierras: "El Duplicado del Certificado de Títulos será una copia fiel del original; pero llevará el sello oficial que adoptado para la oficina y que a

* Estudiante de Ciencias Jurídicas UCMM, miembro del Consejo de Redacción de la revista.

la vez corresponda a la Provincia o Distrito en que se encuentre enclavado el terreno. La forma, dimensiones y grabados que deberán contener dichos sellos serán determinados por el Tribunal Superior de Tierras".

En consonancia con los principios en que descansa el sistema Torrens, toda persona que tenga un derecho registrado en un Certificado de Títulos debe poseer un Certificado de Títulos igual al Original que es denominado Duplicado de Certificado de Títulos, siendo todos los Duplicados expedidos para un mismo inmueble iguales aunque sus poseedores no tengan ningún interés en determinados derechos que figuran en el Original. "Esto así, en razón de que el procedimiento establecido en la Ley de Registro de Tierras no es de carácter personal sino *in rem*, esto es, que lo que se (registra) no es el derecho de una persona sino los derechos que puedan afectar al inmueble". (2)

Esto se deduce de la lectura del artículo 172 de la Ley de Registro de Tierras que dice así: "A toda persona física o moral en cuyo favor se hubiere registrado algún interés o derecho, se le expedirá su correspondiente duplicado de título, y en dicho duplicado se estampará un sello en sentido diagonal con una frase que exprese la naturaleza del derecho que asiste a tal persona. Esta frase, por tanto, indicará, según el caso, que el Certificado Duplicado es: del Dueño, o del Acreedor Hipotecario, o del Acreedor Privilegiado, o del Arrendatario, o del Dueño de la servidumbre, o de cualquier otro titular de un derecho susceptible de ser registrado; debiendo tomar razón tanto en el certificado original como en el duplicado, del nombre del beneficiario y la fecha de su expedición". De ahí se deduce que la única diferencia existente entre el Certificado Original de Título y sus Duplicados es la existencia de ese sello que indica la naturaleza del derecho registrado de cada una de las personas que poseen un duplicado.

En caso de que un Certificado de Título abarque porciones pertenecientes a diferentes dueños, el Duplicado Certificado de Título que se le entregue a cada dueño podrá ser una carta constancia, que es un extracto del Certificado Original y tendrá los datos esenciales relativos a la Parcela o Solar de que se trate. Esa carta constancia tiene el mismo valor probatorio que el Certificado de Título Original y si la persona que posee esa carta constancia quiere un Certificado de

Título Duplicado del Dueño debe de solicitar un deslinde, una refunción o una subdivisión según el caso.

Aun cuando en este sistema todo Duplicado debe ser exactamente igual al original, podría ocurrir, como consecuencia de los errores humanos, que hubiese una diferencia entre un Certificado de Título Duplicado del Dueño y su Original, lo cual la ley ha resuelto dando preferencia al original como lo expresa en el artículo 171 de la referida ley. Hay que tener presente que este artículo no tiene aplicación cuando los derechos han pasado a terceros cuya buena fe no ha sido impugnada, como lo ha expresado nuestro más alto tribunal. (3)

Según Alvarez Sánchez, el hecho de que este texto no mencione la constancia o extracto a que se refiere el artículo 170, no es más que una omisión de la ley que modificó el artículo 171, el cual debiera decir así: "En caso de existir alguna diferencia entre el Duplicado o la constancia o extracto y el original del Título, se le dará preferencia a este último". Por lo anteriormente dicho, la interpretación correcta del artículo 171, es la de incluir tanto al Duplicado como a las constancias.

De la pérdida o destrucción del Duplicado del Certificado de Título.

En caso de que a una persona se le haya extraviado o destruido su Duplicado, la Ley de Registro de Tierras trae el procedimiento para obtener la expedición de un nuevo Duplicado en su artículo 204.

Es interesante observar que el nuevo Duplicado debe obtener igual número y fecha que el extraviado o destruido para que así tenga el mismo valor que el primer Duplicado. Sin embargo, en ese nuevo Duplicado debe anotarse que ha sido expedido en lugar del Duplicado extraviado o destruido, el cual queda, en consecuencia, sin ningún valor o efecto. Esta misma anotación debe hacerse en el original, aunque el artículo 204 no lo diga ya que de acuerdo a los artículos 160, 170 y 172 no puede existir ningún Duplicado que tenga anotaciones que no figuren en el original del Certificado de Títulos.

A toda persona que tenga algún interés o derecho registrado se le expedirá un Duplicado, y según el artículo 183: "Todo Duplicado de Título se entregará a la persona designada en dicho título o a un

representante de ésta que a juicio del Registrador de Títulos esté facultado a recibirlo". De la lectura de este artículo se deduce que la entrega del Duplicado de Título no puede ser negada por el Registrador de Títulos siempre y cuando vaya el titular del derecho o el representante debidamente autorizado, pero en caso contrario, queda a juicio del Registrador de Títulos apreciar si la persona que lo procura puede recibirlo.

La fuerza ejecutoria del Certificado de Títulos.

Como anteriormente hemos expresado que el Original del Certificado de Títulos es una hoja del libro de registro el cual no puede ser extraído de la oficina del Registrador de Títulos, de esto resulta que la fuerza ejecutoria no reside en el Original del Certificado de Título, ya que el original no puede encontrarse en posesión de la persona a cuyo favor se ha registrado el derecho sino que esa fuerza ejecutoria reside en el Duplicado del Certificado de Título correspondiente al propietario, al Acreedor Hipotecario, o al titular de cualquier otro derecho registrado.

El artículo 173 expresa que: "El Certificado duplicado del Título o la constancia que se expida en virtud del artículo 170, tendrán fuerza ejecutoria y se aceptarán en todos los Tribunales de la República como documentos probatorios de cuantos derechos, acciones, y cargas que aparezcan en ellos, salvo lo que se expresa en el artículo 195 de esta Ley".

En ese mismo sentido la Suprema Corte de Justicia mantiene el criterio de que los certificados de títulos constituyen títulos ejecutorios y su fuerza es *erga omnes*, y por disposición expresa de la Ley de Registro de Tierras, deben ser reconocidos por todos los tribunales; además que esa fuerza ejecutoria se refiere no sólo al derecho de propiedad, sino a todas las cargas, derechos y acciones de que sean objeto dichos certificados; también expresa que las mismas prerrogativas jurídicas amparan a los Duplicados de esos Certificados de Títulos debidamente expedidos. (4)

Es preciso destacar la diferencia entre la fuerza probatoria y la fuerza ejecutoria del Certificado de Título. "La fuerza probatoria

es un atributo común al Original del Certificado de Título y al Duplicado del Certificado de Título, expresión esta última de carácter técnico—jurídico, que significa: copia del Certificado Original de Título que el Registrador de Títulos entrega al titular de cada derecho registrado en el Certificado de Título que respectivamente obtienen el propietario, el acreedor hipotecario, el arrendatario, etc. La fuerza ejecutoria, en cambio es un atributo que reside exclusivamente en el Duplicado Certificado de Título y en cuya virtud pueden recurrir a los correspondientes procedimientos ejecutorios para hacer respetar sus derechos". (5)

Valor del Certificado de Título

Los Certificados de Títulos, ya se trate del Original del Certificado de Título o de un Duplicado, que se obtienen de conformidad a la Ley 1542 sobre Registro de Tierras tienen el carácter de irrevocables, perpetuos y absolutos debido a las condiciones de publicidad, autenticidad, legalidad y especialidad del Sistema Torrens y sobre los cuales no puede surgir ningún conflicto por efecto del transcurso del tiempo en cuanto al derecho de propiedad se refiere.

El artículo 86 trata sobre la firmeza y oponibilidad, aun frente al Estado, Distrito Nacional, sus municipios y cualquier otra subdivisión política de la República, de las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Tierras en un proceso de saneamiento. Este mismo artículo establece irrevocabilidad del Certificado de Título el cual no se puede revocar alegando ausencia, minoridad, incapacidad ya que sólo la acción en revisión por causa de fraude previsto en los artículos 137 al 142 de la Ley de Registro de Tierras puede anular dicho certificado. Sobre esto último está de acuerdo la mayoría de la doctrina pese a algunas opiniones que pretenden incluir el recurso de Revisión por causa de Error Material con lo que no estamos de acuerdo porque como su nombre lo indica se trata de un puro error material que no toca el fondo del derecho.

"El certificado se basta a sí mismo. No es necesario recurrir a ninguna investigación, ni a certificaciones, ni informaciones extrañas para poder tener una idea exacta de la extensión y calidad del derecho que él confiere". (6) Tanto el Certificado Original de Título

como sus Duplicados, tienen la fuerza probatoria inherente a todo acto auténtico. La autenticidad consiste en darle al propietario un título que tenga el valor de un título al portador, que se basta a sí mismo, que pueda ser depositado ante cualquier tribunal sin más pruebas.

El valor de los Certificados de Títulos nos lo muestran los artículos 174 y 175 de la Ley de Registro de Tierras.

El artículo 174 expresa que en los terrenos registrados de conformidad con esta Ley no habrá hipotecas ocultas; por lo que, en consecuencia, toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un Certificado de Título, sea en virtud de un Decreto de Registro, sea de una Resolución del Tribunal Superior de Tierras, sea en ejecución de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de cargas y gravámenes que no figuren en certificado, excepto los que a continuación se especifican: 1ero. Cualquier carretera o camino público que establezca la Ley, cuando el Certificado no indique las colindancias de éstas; 2do. Todos los derechos y servidumbres que existan o se adquieran de acuerdo con las Leyes de Agua y Minas; y todos los derechos y servidumbres que existan o se adquieran en favor de las empresas de servicio público, autónomas del Estado. Este artículo considera no oponibles los derechos anteriores al registro y todos aquellos que no figuren el Certificado de Título, por lo que el que adquiere una parcela sobre la que figuren registrados gravámenes o reclamaciones, los adquirirá sujetos a ellos, a menos que éstos sean cancelados previamente. Sólo existe, sólo es verdadero, lo que contiene el certificado. Lo que no consta en el certificado a nadie le obliga porque no existe para fines legales.

Aunque el artículo 174 dice que "... sean en ejecución de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de cargas y gravámenes..." somos de la opinión de que ese documento lo puede ser a título gratuito (ya sea por donación o por testamento), porque la ley "no ha querido excluir estos actos sino sentar el principio de que el documento u operación haya sido consentido regularmente". (7)

El artículo 175 en su primera parte reza así: "No podrá adqui-

irse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de la Ley". Esta primera parte prohíbe el adquirir por prescripción algún terreno que haya sido saneado o registrado ya que de lo contrario nadie sanearía sus tierras debido a que no acarrea ventaja alguna y se burlaría el propósito de la ley que es el de estabilizar el derecho de propiedad y de establecer exactamente quién es el titular del derecho.

Antes de aceptar la revocación de un certificado de títulos, la Ley prefiere una demanda contra el Estado sobre el Fondo de Seguros de Terrenos Registrados para responder de cualquier error cometido en el saneamiento por el Tribunal de Tierras. Con ese certificado el Estado garantiza no sólo el primer derecho sino también los subsiguientes, lo cual se logra por la intervención de funcionarios como lo es el Registrador de Títulos.

El artículo 175 en su segunda parte dice así: "no tendrán aplicación en la venta de terrenos registrados las disposiciones de los artículos 1674 a 1685, inclusive, del Código Civil, que disponen la rescisión de ventas en que sea perjudicado el vendedor en más de las siete duodécimas partes del verdadero valor del terreno;". Aquí se prohíbe la rescisión de una venta por causa de lesión, lo cual es injusto y, por ende, no lo compartimos ya que la razón de ser de la rescisión de una venta por causa de lesión es para proteger al vendedor que debido a su condición económica haya sido conminado a vender a un precio mucho menor al valor real del inmueble (por debajo de las siete duodécimas partes del precio del inmueble) y consideramos que lo que busca proteger el legislador no se ha perdido por el hecho de que el terreno se haya registrado.

El artículo 175 en su tercera parte expresa que no tendrán aplicación: "ni las disposiciones del artículo 2154 del mismo Código, en cuanto a la caducidad de las inscripciones de privilegios e hipotecas y a la necesidad de renovarlos antes del término establecido por la ley". Este artículo dice que no es necesaria la renovación de las inscripciones hipotecarias antes del término de 10 años como lo exige el artículo 2154 del Código Civil, lo cual compartimos ya que los derechos contenidos en un Certificado de Títulos son irrevocables, perpetuos y

absolutos, por lo que exigir dichas renovaciones va en contra de la condición de perpetuidad.

Por lo que hemos visto, tener un Duplicado del Certificado de Títulos, es tener un documento prácticamente inatacable al tener el carácter de irrevocable, perpetuo, absoluto y con la garantía del Estado. Por esas ventajas que ofrece el Certificado de Título pudo imponerse el sistema Torrens lo cual honra y distingue a la República Dominicana entre los países de más avanzada legislación a este respecto.

BIBLIOGRAFIA

Alvarez Sánchez, Arrístides. ESTUDIO DE LA LEY DE TIERRAS. Edición 1982. Colecciones ONAP.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón. ESTUDIO SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. Editora del Caribe, C. por A. Santo Domingo, R. D. 1952.

Bonilla Atilas, J. A. LEGISLACION DE TIERRAS DOMINICANA. Segunda edición. Librería Dominicana. Sto. Dgo., R. D. 1974.

Tavárez, Froilán. ELEMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL DOMINICANO.

González Canahuat, Almanzor. RECOPIACION JURISPRUDENCIAL INTEGRADA de las decisiones de la Suprema Corte de Justicia de la R. D. en materia de Tierras. Editora Alfa y Omega. Sto. Dgo., R. D. 1983.

NOTAS

1. Alvarez Sánchez, Arrístides. ESTUDIO DE LA LEY DE TIERRAS. Edición 1982. Colecciones ONAP. Pág. 327.
2. Ibid., pág. 329.
3. S. C. J., 28 de noviembre de 1973, BJ No. 756, pág. 3632.
4. González Canahuat, Almanzor. RECOPIACION JURISPRUDENCIAL INTEGRADA de las decisiones de la S. C. J. de la R. D. en materia de Tierras. Pág. 46.
5. Tavárez, Froilán. ELEMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL DOMINICANO. Pág. 131.
6. Bonilla, Atilas J. A. LEGISLACION DE TIERRAS DOMINICANA. Pág. 64.
7. Alvarez Sánchez, Arrístides. OP. CIT., pág. 338.

TABLAS PARA CONVERTIR LAS MEDIDAS INMOBILIARIAS MAS USUALES

Reducción de Hectáreas a Tareas y Varas Conuqueras Cuadradas

Hs.	Ts.Vc.2	Hs.	Ts.Vc.2	Hs.	Ts.Vc.2
1	15-90.17	36	572-46.13	71	1129-02.1
2	31-80.341	37	588-36.31	72	1144-92.3
3	47-70.511	38	604-26.47	73	1160-82.4
4	63-60.681	39	620-16.65	74	1176-72.6
5	79-50.851	40	636-06.81	75	1192-62.8
6	95-41.022	41	651-96.99	76	1208-52.9
7	111-31.19	42	667-87.15	77	1224-43.1
8	127-21.36	43	683-77.33	78	1240-33.3
9	143-11.53	44	699-67.5	79	1256-23.5
10	159-01.7	45	715-57.67	80	1272-13.6
11	174-91.87	46	731-47.83	81	1288-03.8
12	190-82.04	47	747-38.01	82	1303-94.0
13	206-72.21	48	763-28.18	83	1319-84.1
14	222-62.39	49	779-18.35	84	1335-74.3
15	238-52.56	50	795-08.51	85	1351-64.5
16	254-42.73	51	810-98.69	86	1367-54.7
17	270-32.9	52	826-88.86	87	1383-44.8
18	286-23.07	53	842-79.03	88	1399-35.0
19	302-13.24	54	858-69.19	89	1415-25.2
20	318-03.41	55	874-59.37	90	1431-15.3
21	333-93.58	56	890-49.54	91	1447-05.5
22	349-83.75	57	906-39.71	92	1462-95.7
23	365-73.92	58	922-29.88	93	1478-85.8
24	381-64.09	59	938-20.05	94	1494-76.0
25	397-54.26	60	954-10.22	95	1510-66.2
26	413-44.43	61	970-00.39	96	1526-56.4
27	429-34.6	62	985-90.56	97	1542-46.5
28	445-24.77	63	1001-80.7	98	1558-36.7
29	461-14.94	64	1017-70.9	99	1574-26.9
30	477-05.11	65	1033-61.1	100	1590-17.0
31	492-95.28	66	1049-51.3		
32	508-85.45	67	1065-41.4		
33	524-75.63	68	1081-31.6		
34	540-65.79	69	1097-21.8		
35	556-55.96	70	1113-11.9		

Reducción de Areas a Tareas y Varas Conuqueras Cuadradas

As.	Ts.Vc.2	As.	Ts.Vc.2	As.	Ts.Vc.2
1	0-15.9017	36	5-72.4613	71	11-29-021
2	0-31.80341	37	5-88.3631	72	11-44-923
3	0-47.70511	38	6-04.2647	73	11-60.824
4	0-63.60681	39	6-20.1665	74	11-76.726
5	0-79.50851	40	6-36.0681	75	11-92.628
6	0-95.41022	41	6-51.9699	76	12-08.529
7	1-11.3119	42	6-67.8715	77	12-24.431
8	1-27.2136	43	6-83.7733	78	12-40.333
9	1-43.1153	44	6-99.675	79	12-56.235
10	1-59.017	45	7-15.5767	80	12-72.136
11	1-74.9187	46	7-31.4783	81	12-88.038
12	1-90.8204	47	7-47.3801	82	13-03.940
13	2-06.7221	48	7-63.2818	83	13-19.841
14	2-22.6239	49	7-79.1835	84	13-35.743
15	2-38.5256	50	7-95.0851	85	13-51.645
16	2-54.4273	51	8-10.9869	86	13-67.547
17	2-70.329	52	8-26.8886	87	13-83.448
18	2-86.2307	53	8-42.7903	88	13-99.350
19	3-02.1324	54	8-58.6919	89	14-15.252
20	3-18.0341	55	8-74.5937	90	14-31.153
21	3-33.9358	56	8-90.4954	91	14-47.055
22	3-49.8375	57	9-06.3971	92	14-62.957
23	3-65.7392	58	9-22.2988	93	14-78.858
24	3-81.6409	59	9-38.2005	94	14-94.760
25	3-97.5426	60	9-54.1022	95	15-10.662
26	4-13.4443	61	9-70.0039	96	15-26.564
27	4-29.346	62	9-85.9056	97	15-42.465
28	4-45.2477	63	10-01.807	98	15-58.367
29	4-61.1494	64	10-17.709	99	15-74.269
30	4-77.0511	65	10-33.611	100	15-90.170
31	4-92.9528	66	10-49.513		
32	5-08.8545	67	10-65.414		
33	5-24.7563	68	10-81.316		
34	5-40.6579	69	10-97.218		
35	5-56.5596	70	11-13.119		

Reducción de Centiáreas a Varas Conuqueras Cuadradas

Cs.	Vc.2	Cs.	Vc.2	Cs.	Vc.2
1	0.159017	36	5.724613	71	11.29.021
2	0.3180341	37	5.883631	72	11.44.923
3	0.4770511	38	6.042647	73	11.60824
4	0.6360681	39	6.201665	74	11.76726
5	0.7950851	40	6.360681	75	11.92628
6	0.9541022	41	6.519699	76	12.08529
7	1.113119	42	6.678715	77	12.24431
8	1.272136	43	6.837733	78	12.40333
9	1.431153	44	6.99675	79	12.56235
10	1.59017	45	7.155767	80	12.72136
11	1.749187	46	7.314783	81	12.88038
12	1.908204	47	7.473801	82	13.03940
13	2.067221	48	7.632818	83	13.19841
14	2.226239	49	7.791835	84	13.35743
15	2.385256	50	7.950851	85	13.51645
16	2.544273	51	8.109869	86	13.67547
17	2.70329	52	8.268886	87	13.83448
18	2.862307	53	8.427903	88	13.99350
19	3.021324	54	8.586919	89	14.15252
20	3.180341	55	8.745937	90	14.31153
21	3.339358	56	8.904954	91	14.47055
22	3.498375	57	9.063971	92	14.62957
23	3.657392	58	9.222988	93	14.78858
24	3.816409	59	9.382005	94	14.94760
25	3.975426	60	9.541022	95	15.10662
26	4.134443	61	9.700039	96	15.26564
27	4.29346	62	9.859056	97	15.42465
28	4.452477	63	10.01807	98	15.58367
29	4.611494	64	10.17709	99	15.74269
30	4.770511	65	10.33611	100	15.90170
31	4.929528	66	10.49513		
32	5.088545	67	10.65414		
33	5.247563	68	10.81316		
34	5.406579	69	10.97218		
35	5.565596	70	11.13119		

Reducción de Tareas a Medidas Métricas

Ts.	Hs.As.Ca.Dc.	Ts.	Hs.As.Ca.Dc.	Ts.	Hs.As.Ca.Dc.
1	0-06-28-86.34	36	2-26-39-08.16	71	4-46-49-30.24
2	0-12-57-72.68	37	2-32-67-94.56	72	4-52-78-16.32
3	0-18-86-59.02	38	2-38-96-80.96	73	4-59-07-02.72
4	0-25-15-45.36	39	2-45-25-67.20	74	4-65-35-89.12
5	0-31-44-31.70	40	2-51-54-53.60	75	4-71-64-75.52
6	0-37-73-18.04	41	2-57-83-40.00	76	4-77-93-61.92
7	0-44-02-04.40	42	2-64-12-26.24	77	4-84-22-48.32
8	0-50-30-90.72	43	2-70-41-12.64	78	4-90-51-34.40
9	0-56-59-77.04	44	2-76-69-99.04	79	4-96-80-20.80
10	0-62-88-63.40	45	2-82-98-85.44	80	5-03-09-07.20
11	0-69-17-49.76	46	2-89-27-71.52	81	5-09-37-93.60
12	0-75-46-36.08	47	2-95-56-57.92	82	5-15-66-80.00
13	0-81-75-22.40	48	3-01-85-44.32	83	5-21-95-66.08
14	0-88-04-08.80	49	3-08-14-30.72	84	5-28-24-52.48
15	0-94-32-95.12	50	3-14-43-17.12	85	5-34-53-38.88
16	1-00-61-81.44	51	3-20-72-03.20	86	5-40-82-25.28
17	1-06-90-67.76	52	3-27-00-89.60	87	5-47-11-11.68
18	1-13-19-54.08	53	3-33-29-76.00	88	5-53-39-98.08
19	1-19-48-40.48	54	3-39-58-62.40	89	5-59-68-84.48
20	1-25-77-26.80	55	3-45-87-48.80	90	5-65-97-70.88
21	1-32-06-13.12	56	3-52-16-35.20	91	5-72-26-56.64
22	1-38-34-99.52	57	3-58-45-21.28	92	5-78-55-43.04
23	1-44-63-85.76	58	3-64-74-07.68	93	5-84-84-29.44
24	1-50-92-72.16	59	3-71-02-94.08	94	5-91-13-15.84
25	1-57-21-58.56	60	3-77-31-80.48	95	5-97-42-02.24
26	1-63-50-44.80	61	3-83-60-66.88	96	6-03-70-88.64
27	1-69-79-31.20	62	3-89-89-52.96	97	6-09-99-75.04
28	1-76-08-17.60	63	3-96-18-39.36	98	6-16-28-61.44
29	1-82-37-03.84	64	4-02-47-25.76	99	6-22-57-47.84
30	1-88-65-90.24	65	4-08-76-12.16	100	6-28-86-34.24
31	1-94-94-76.48	66	4-15-04-98.56		
32	2-01-23-62.88	67	4-21-33-84.64		
33	2-07-52-49.28	68	4-27-62-71.04		
34	2-13-81-35.52	69	4-33-91-57.44		
35	2-20-10-21.92	70	4-40-20-43.84		

Reducción de Varas Conuqueras Cuadradas a Medidas Métricas

Vc.2	As.Ca.Dc.	Vc.2	As.Ca.Dc.	Vc.2	As.Ca.Dc.
1	0-06-28-8634	36	2-26-39-0816	71	4-46-49-3024
2	0-12-57-7268	37	2-32-67-9456	72	4-52-78-1632
3	0-18-86-5902	38	2-38-96-8096	73	4-59-07-0272
4	0-25-15-4536	39	2-45-25-6720	74	4-65-35-8912
5	0-31-44-3170	40	2-51-54-5360	75	4-71-64-7552
6	0-37-73-1804	41	2-57-83-4000	76	4-77-93-6192
7	0-44-02-0440	42	2-64-12-2624	77	4-84-22-4832
8	0-50-30-9072	43	2-70-41-1264	78	4-90-51-3440
9	0-56-59-7704	44	2-76-69-9904	79	4-96-80-2080
10	0-62-88-6340	45	2-82-98-8544	80	5-03-09-0720
11	0-69-17-4976	46	2-89-27-7152	81	5-09-37-9360
12	0-75-46-3608	47	2-95-56-5792	82	5-15-66-8000
13	0-81-75-2240	48	3-01-85-4432	83	5-21-95-6608
14	0-88-04-0880	49	3-08-14-3072	84	5-28-24-5248
15	0-94-32-9512	50	3-14-43-1712	85	5-34-53-3888
16	1-00-61-8144	51	3-20-72-0320	86	5-40-82-2528
17	1-06-90-6776	52	3-27-00-8960	87	5-47-11-1168
18	1-13-19-5408	53	3-33-29-7600	88	5-53-39-9808
19	1-19-48-4048	54	3-39-58-6240	89	5-59-68-8448
20	1-25-77-2680	55	3-45-87-4880	90	5-65-97-7088
21	1-32-06-1312	56	3-52-16-3520	91	5-72-26-5664
22	1-38-34-9952	57	3-58-45-2128	92	5-78-55-4304
23	1-44-63-8576	58	3-64-74-0768	93	5-84-84-2944
24	1-50-92-7216	59	3-71-02-9408	94	5-91-13-1584
25	1-57-21-5856	60	3-77-31-8048	95	5-97-42-0224
26	1-63-50-4480	61	3-83-60-6688	96	6-03-70-8864
27	1-69-79-3120	62	3-89-89-5296	97	6-09-99-7504
28	1-76-08-1760	63	3-96-18-3936	98	6-16-28-6144
29	1-82-37-0384	64	4-02-47-2576	99	6-22-57-4784
30	1-88-65-9024	65	4-08-76-1216	100	6-28-86-3424
31	1-94-94-7648	66	4-15-04-9856		
32	2-01-23-6288	67	4-21-33-8464		
33	2-07-52-4928	68	4-27-62-7104		
34	2-13-81-3552	69	4-33-91-5744		
35	2-20-10-2192	70	4-40-20-4384		

Colección Revistas Ciencias Jurídicas PUCMM

Obra donada a la biblioteca virtual de la Escuela Nacional de la Judicatura por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).

Esta colección contiene doctrina, legislación y jurisprudencia de los volúmenes históricos de la revista desde el año 1977 a 2015, constituyendo un aporte a la cultura jurídica y el estudio del Derecho.

