

— LA LEY —
108-05
**DE REGISTRO
INMOBILIARIO**
COMENTADA POR
REGISTRADORES DE TÍTULOS

Indhira del Rosario Luna || Karina Gisel Pérez Matos || César Javier Márquez Matos
Coordinadores

— **LA LEY** —

108-05

**DE REGISTRO
INMOBILIARIO**

**COMENTADA POR
REGISTRADORES DE TÍTULOS**

Autores en orden de aparición:

Indhira del Rosario Luna || Rigoberto Lorenzo Ybert
Janny de los Santos || Zunilda Ant. Reyes de los Santos
Massiel E. Lizardo Pérez || Kenny Carolina Marte Castillo
Carmen D. Alcántara Portorreal || Joselin B. Vásquez Morel
Raysa Tejeda Carbajal || Frank Wilber Santos Vásquez
Melinton E. Ortiz Jiménez || Daysi de la Rosa
Lina M. Álvarez Holguín || Jenny Evelyn Lantigua Lora ||
Rudilania de León || Evanna M. Batista Garrido

Prólogo de
Alexis Read Ortiz

ESCUELA NACIONAL DE LA JUDICATURA
Santo Domingo, 2022

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario Comentada por Registradores de Títulos

346.7293044

R426I

2022

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario Comentada por Registradores de
Títulos / Indhira del Rosario Luna ... [y otros]. -- 1a. ed. -- Santo Domingo :
Escuela Nacional de la Judicatura, 2022.

509 páginas.

Incluye bibliografía e índice.

ISBN: 978-9945-425-80-2

1. Derecho registral. 2. Derecho inmobiliario. I. Rosario Luna,
Indhira del

© Escuela Nacional de la Judicatura, 2022

Consejo Directivo:

Luis Henry Molina Peña (presidente)
Octavia Fernández Curi (miembro)
Juan de las Nieves Sabino Ramos (miembro)
Anderson Jael Cuevas Mella (miembro)
Juan Francisco Puello Herrera (miembro)
Miguel Surun Hernández (miembro)
Dariel Alejandro Suárez Adames (secretario)

Coordinación general de la obra:

Indhira del Rosario Luna
Karina Gisel Pérez Matos
César Javier Márquez Matos

Evaluación de la obra:

Ricardo José Noboa Gañán
Yoaldo Hernández Perera

Coordinación técnica:

Formación y Capacitación
Luznel Carrasco

Diseño y diagramación:

VM Diseño Conceptual

Autores (en orden de aparición):

Indhira del Rosario Luna
Rigoberto Lorenzo Ybert
Janny de los Santos
Zunilda Ant. Reyes de los Santos
Massiel E. Lizardo Pérez
Kenny Carolina Marte Castillo
Carmen D. Alcántara Portorreal
Joselin B. Vásquez Morel
Raysa Tejeda Carbajal
Frank Wilber Santos Vásquez
Melinton E. Ortiz Jiménez
Daisy de la Rosa
Lina M. Álvarez Holguín
Jenny Evelyn Lantigua Lora
Rudilania de León
Evanna M. Batista Garrido

Cuidado de la edición:

Centro de Documentación
e Información Judicial
Dominicano (Cendijd)
Dilenia Hernández

Corrección de estilo:

Ruth Ruiz

Año 2022

Hechos los depósitos de ley



Libro publicado bajo licencia Creative Commons Atribucion-NoComercial- SinDerivadas 4.0 Internacional (CC BY-NC-ND 4.0), lo cual indica que usted es libre de copiar y compartir el material por cualquier medio o formato y que su uso está sujeto a la condición de citar apropiadamente a los autores de la obra, así como de no alterarla, ni hacer obras derivadas, ni hacer uso comercial de la misma. Detalles de licenciamiento: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>



Calle César Nicolás Penson núm. 59, Gascue
Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana
Tel.: (809) 686-0672
info@enj.org / www.enj.org

ÍNDICE

Prólogo.....	8
Principios generales.....	11
Principios comentados del I al V.....	12
Principios comentados del VI al X.....	77
Título I: Objeto de la ley.....	99
Artículos comentados del 1 al 12.....	100
Título II: Marco institucional de la Jurisdicción Inmobiliaria.....	139
Artículos comentados del 13 al 19.....	140
Título III: Los procedimientos ante la Jurisdicción Inmobiliaria.....	159
Artículos comentados del 20 al 27.....	160
Artículos comentados del 28 al 38.....	181
Artículos comentados del 39 al 49.....	211
Artículos comentados del 50 al 53.....	235
Artículos comentados del 54 al 57.....	249
Artículos comentados del 58 al 73.....	263
Título IV: Recursos ante la Jurisdicción Inmobiliaria.....	293
Artículos comentados del 74 al 78.....	294
Artículos comentados del 79 al 88.....	311

Título V: El registro en la Jurisdicción Inmobiliaria.....	331
Artículos comentados del 89 al 95.....	332
Artículos comentados del 96 al 99.....	357
Artículos comentados del 100 al 102.....	381
Artículos comentados del 103 al 105.....	399
Artículos comentados del 106 al 107.....	415
Título VI: Modificaciones parcelarias.....	425
Artículos comentados del 108 al 112.....	426
Título VII: Infracciones en la Jurisdicción Inmobiliaria.....	449
Artículos comentados del 113 al 114.....	450
Título VIII: Disposiciones generales.....	461
Artículos comentados del 115 al 121.....	462
Artículos comentados del 122 al 127.....	478
Título IX: Disposiciones transitorias.....	499
Artículos comentados del 128 al 132.....	500

PRÓLOGO

Alexis Read Ortiz

Es fama que a partir de la segunda mitad del siglo XI en el norte de Italia ciertas personas se dedicaron al estudio y enseñanza del derecho romano y, además, se consagraron a la interpretación de la legislación justiniana: eran los glosadores. Sus consideraciones, se conservaron en breves reflexiones transcritas, ya en los espacios interlineales (glosas interlineales), o bien en los márgenes de los textos comentados (glosas marginales). Inauguraron así una tradición que continúa en el presente. Hablamos de doctrina jurídica, cuyo catálogo —como La biblioteca de Babel del cuento de Borges— es infinito.

Específicamente, en lo que concierne al comentario o glosa de legislación, entre nosotros algunos operadores jurídicos lo han ensayado, no sin ventura. Hasta donde llegan nuestros conocimientos, por primera vez un grupo de registradores de títulos emprende la tarea de comentar la legislación contenida en la Ley número 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005.

No es ocioso detenernos en el tema del registro. Hasta 1920, el registro de los actos estuvo regulado según el modelo ministerial francés por la Ley de Registro de los Actos Civiles, Judiciales y Extrajudiciales, número 2334-85, del 20 de mayo de 1885, a cargo de un conservador de hipotecas. En el año 1920 el gobierno de ocupación militar de Santo Domingo dictó la Orden Ejecutiva número 511-20, que crea la figura del registrador de títulos, cuya autoridad la ejercerían los conservadores de hipotecas “hasta que sean nombrados los registradores de Títulos de cualquier provincia...”, disponía la primera parte del artículo 44 de dicha Orden Ejecutiva. De manera que todavía coexisten ambos funcionarios dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones.

No vamos a adentrarnos en las motivaciones que tuvieron los ocupantes al promulgar la Orden Ejecutiva 511-20, tema que ha sido objeto de excelentes monografías de Bruce J. Calder y Julie Cheryl Franks. Lo cierto y verdadero es que en la época en que fue promulgada la Orden Ejecutiva 511-20 era de

-
- 1 Calder, B. J. (1998). El impacto de la interdicción. La República Dominicana durante la ocupación norteamericana de 1916-1924. Fundación Cultural Dominicana, Editora Taller.
 - 2 Franks, J. C. (2013). Transformando la propiedad: la tenencia de tierras y los derechos políticos en la Región azucarera dominicana, 1880-1930. Academia Dominicana de la Historia.

pública notoriedad que “muchos títulos de terrenos en Santo Domingo son tan confusos y dudosos que impiden el fomento de la riqueza del país...”, lo que se prestaba al fraude y el chantaje a gran escala, o que, según el primer “por cuanto” del preámbulo de la Orden Ejecutiva, originaba que los verdaderos dueños se vieran despojados de sus tierras.

Los fenómenos enunciados en la Orden Ejecutiva requerían, pues, la obligación de un registro “... según un método científico”, que conjurara y cortara de raíz unos males heredados de la Colonia.

Tanto a la luz de la Orden Ejecutiva comentada como a tenor de la legislación actual, fundamentada en los principios del sistema Torrens, se revelaría superior al denominado sistema ministerial francés.

En efecto, el conservador de hipotecas se circunscribe al registro de documentos en consideración más bien a la persona. En cambio, en el sistema registral de la ley inmobiliaria se registran derechos, o, para decirlo con el artículo 90 de la Ley 108-05:

El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude.

De manera, pues, que la solidez del sistema registral requería no de un mero funcionario fiscalista —como el conservador de hipotecas—, sino de un ente que fuera juez de las actuaciones pasadas en el Registro de Títulos.

No me cabe duda de que el texto que ahora ve la luz será una útil herramienta para todos los operadores del sistema inmobiliario. Lo indica la calidad de los comentarios, que revelan la experiencia cotidiana de los autores unida a una vigorosa formación jurídica.

Sea, pues, bienvenido este libro con alborozo.

Principios generales

**PRINCIPIOS
COMENTADOS
DEL I AL V**

Por Indhira del Rosario Luna

PRINCIPIO I

La presente ley regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana.

Ante implicaciones históricas, sociales, económicas y, sobre todo, como modo de proteger el derecho de propiedad y las inversiones, en la República Dominicana se reglamentó el registro de los inmuebles ubicados dentro de su territorio, así como la mensura de terrenos comuneros mediante la promulgación de la Orden Ejecutiva núm. 511, en fecha 1.º de julio de 1920. Con esta evolución del régimen registral se produce el desplazamiento del sistema ministerial, de origen francés, al sistema Torrens, de procedencia australiano, lo que supuso el paso de un sistema de títulos (transcripción o depósitos) a uno sobre registro de derechos (calificación registral).

En los preceptos legales de la citada orden ejecutiva se determinó el registro como único medio para acreditar la enajenación y afectación del terreno registrado, que deriva efectos a partir de su inscripción. Además, se reguló la

forma de identificación del inmueble y de quien figuraría como “dueño” (titular). Otro aspecto implementado es la figura del registrador de títulos como el funcionario que practicará, a partir del primer registro del terreno, el asiento de inscripción del traspaso, arrendamiento, hipoteca, embargo, gravamen u otro derecho cuya naturaleza sea voluntaria, por acuerdo de las partes, o forzosa, por orden judicial, salvo excepciones señaladas en la misma orden.

De igual manera, se origina el certificado de título con su correspondiente duplicado, así como el libro de inscripción (hoy libro diario), el libro registro, que destaca un criterio de folio real (actualmente, registro complementario) y la admisión de los principios base del sistema Torrens, los cuales se deducen de las disposiciones que comprenden la orden.

Posteriormente, en el año 1947 se promulga la ley núm. 1542, de Registro de Tierras, cuya finalidad era igual que la de la enunciada orden ejecutiva, aunque con mejoras adaptadas a las necesidades de la época.

En esta ley se establecen los procedimientos que regirían en materia inmobiliaria, así como el órgano técnico encargado de la mensura catastral, denominado Dirección General de Mensuras Catastrales, el funcionamiento de los registros de títulos, entre otros aspectos. En la misma medida, a partir de esta ley se origina el concepto de constancia, constancia o carta anotada, en contraste con el certificado de título, para avalar la porción de parcela, tipo de inmueble que asciende desde la Orden Ejecutiva núm. 511 (artículos 99 y 100) y la cual fue de las causas que auspiciaron la obligatoriedad de una modificación normativa para fortalecer la seguridad que debe brindar el régimen.

-
- 3 Durante la primera intervención estadounidense en la República Dominicana, años 1916-1924, el sistema jurídico aplicable a los terrenos y a la propiedad no le generaba a los inversionistas y productores la suficiente seguridad para invertir en el territorio dominicano, dada la alta cantidad de conflictos originados por la determinación inadecuada de la titularidad del bien, así como los fraudes y falsificaciones constantes que afectaban a los legítimos propietarios.
 - 4 Mediante la Orden Ejecutiva núm. 511 se constituye la función calificadora que ejerce el registrador de títulos, al reglar la verificación de legalidad de las actuaciones que se someten para su inscripción. Empero, presentaban limitaciones en sus facultades, dado que su accionar estaba íntimamente relacionado al Tribunal de Tierras. Si en el transcurso de la verificación del acto existían dudas o controversias sobre la calificación, le competía al tribunal decidir el resultado.
 - 5 En el sistema Torrens australiano se constituye y convalida el derecho con su registro, generando una protección absoluta e invulnerabilidad. El registro implica la expedición de un certificado de título, actualmente electrónico en Australia del Sur (por lo cual no se emite duplicado a favor del titular del derecho, pero utilizando otros mecanismos para publicitar y garantizar su integridad, como aviso de reserva de prioridad, vigilancia de títulos o alertas, entre otros).

Con el tiempo, a consecuencia de factores socioeconómicos, tecnológicos y jurídicos, luego de sesiones multisectoriales integradas por actores del sistema, se procede a promulgar el vigente instrumento legal, Ley de Registro Inmobiliario, núm. 108-05 (en lo adelante, Ley 108-05), con el objetivo de modernizar, dinamizar y otorgar mayor seguridad jurídica al sistema registral inmobiliario. Con esta norma, la figura del registro se patentiza como eje central y mecanismo indispensable para garantizar la titularidad de los derechos registrados, con énfasis en la publicidad.

En los ordenamientos jurídicos contemporáneos, los principios generales por su carácter abstracto juegan un papel sustancial en el sistema jurídico que integran, sea para aludir la aplicación de normas específicas o causar la existencia de codificación de las demás disposiciones que lo complementan. En el sistema registral inmobiliario dominicano, mediante la referida Ley 108-05, se integró la praxis y teoría con la formalización de reglas o normas escritas de los principios generales que lo conforman y rigen.

Al respecto, en la Ley 108-05, a diferencia de las normas derogadas (Orden Ejecutiva núm. 511 y Ley núm. 1542), se regulan no solo los principios registrales del sistema Torrens, sino, además, los principios generales que sustentan el derecho inmobiliario registral.

Como es notorio, las derogadas leyes, igualmente, regulaban los derechos registrados en materia inmobiliaria sobre el territorio dominicano; por consiguiente, se podría considerar que este primer principio general no marcó una connotación diferente a lo contemplado en el objeto de las citadas normas; sin embargo, ante la existencia de distintas reglas aplicables (como del derecho civil) y con efectos contradictorios en ciertos aspectos, se presentaban confusiones y conflictos en la aplicación de cada norma.

En ese sentido, la formulación de este primer principio es el punto de partida que generó la manifestación de los demás principios generales (incluyendo los principios registrales), así como los preceptos de la presente ley. Sin invocación

6 A pesar de que la base de los derechos reales corresponde al derecho civil, cuando se trata de inmuebles registrados la aplicación de esta materia no genera el mismo alcance y eficacia que la suscitada por la publicidad registral (material y formal), que se otorga a través de la norma inmobiliaria registral desde la implementación del sistema tipo Torrens.

expresa de este, especialistas en la materia podrían presentar múltiples criterios e interpretaciones con relación a la aplicación de esta ley frente a los derechos reales inmobiliarios, en razón de que, igualmente, convergen con el derecho civil en muchos aspectos. En efecto, se puede considerar este principio como la sinopsis de la noción de derecho inmobiliario registral dominicano.

En vista de esto, ha de concluirse que se justifica que el primer principio general establecido en la Ley de Registro Inmobiliario sea el que determine que la citada norma es el instrumento “exclusivo” por el que se reglamenta el registro y publicidad de los derechos reales inmobiliarios en la República Dominicana. En otras palabras, este principio implica la existencia de un marco jurídico que regularice los procedimientos, técnicas, mecanismos y efectos de registrar los derechos reales sobre inmuebles, además del funcionamiento y organización de las instituciones u órganos que brindan y avalan la publicidad registral.

Desde el punto de vista del derecho comparado, con respecto a la Ley 108-05 y la derogada Orden Ejecutiva núm. 511, así como con ley núm. 1542, se aprecian cambios significativos, en especial los siguientes: i) exposición de principios generales y registrales, que conforman el régimen registral inmobiliario dominicano; ii) ampliación de nociones jurídicas, al reemplazar términos tales como “tierra o terreno” por “inmuebles y derechos reales”; “dueño” por “propietarios o titulares”, entre otros; iii) validación de los efectos del registro y la publicidad, que confirma el sistema como un registro de derechos al afianzar la función calificadora de los registradores de títulos; iv) creación de la Dirección Nacional de Registro de Títulos como órgano encargado de coordinar y verificar el correcto funcionamiento de los registros de títulos y, por lo tanto, la separación de estas oficinas del control y supervisión del órgano jurisdiccional (tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria).

DERECHOS REALES INMOBILIARIOS

Este primer principio general, al disponer sobre los derechos que regula la presente ley, refiere a los reales inmobiliarios, lo que constata, en el ordenamiento, una relevante protección jurídica a este tipo de derecho. Ello se sustenta en la función económica y social que implica el ejercicio del derecho de propiedad, incluso de alcance constitucional, y sus derivaciones.

Conforme a la conceptualización clásica, el derecho real es la relación jurídica entre una persona y una cosa. Empero, distintos juristas han establecido que las relaciones se presentan entre personas, y no a modo directo de persona a cosa. Se infiere que, en este tipo de derechos, se establecen relaciones determinadas entre personas relativas a una cosa para determinar su uso.

En dicotomía con el derecho personal, las características esenciales del derecho real lo distinguen como i) absoluto; ii) exclusivo; iii) directo; iv) inmediato (Méndez González, 2013).

Cada uno de estos caracteres remite a la importancia del derecho real, en particular cuando recae sobre un bien inmueble que necesita ser protegido por la institución del registro.

La absolutidad del derecho real se relaciona a la oponibilidad de este derecho frente a todos; en consecuencia, debe ser conocido y respetado por terceros. Esta eficacia erga omnes se manifiesta mediante la publicidad registral.

Sobre los caracteres inmediato y exclusivo ha de precisarse que estos implican la exclusión de los demás, conforme a las facultades de la persona que se beneficia del derecho real, y se ejercen de modo directo sobre la cosa. Acerca de estas características, Méndez González destaca lo siguiente:

Podríamos decir que un derecho es real, cuando atribuye a su titular un poder inmediato y exclusivo sobre la cosa susceptible de protección efectiva mediante una regla de propiedad y protegido por el ordenamiento jurídico mediante tal regla, de modo que el derecho no puede ser afectado por actos de sujeto alguno sin el consentimiento de su titular, ni en sus facultades de aprovechamiento material del bien ni en las de disposición jurídica del mismo (2013, p. 795).

Es, precisamente, esta regla de propiedad la que dota de la protección necesaria al sistema registral para que los titulares de los derechos reales debidamente registrados puedan ejercerlos con la seguridad de que su alcance es del conocimiento de todos y que no podrán ser afectados sin su consentimiento frente a particulares, salvo las garantías habilitadas para estos fines.

Por otra parte, este principio abarca todos los derechos reales inmobiliarios, los cuales se clasifican en derechos reales principales y derechos reales accesorios o de garantía. De los principales el más protegido es el derecho de propiedad,

considerado, incluso, un derecho patrimonial y fundamental garantizado por la Constitución de la República Dominicana.

El derecho de propiedad se puede definir como aquella prerrogativa que ejerce una persona con exclusividad y oponibilidad frente a otras para usar, disfrutar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones establecidas en la ley. De su noción se verifican las siguientes facultades: i) uso, ii) disfrute y, iii) disposición; por este motivo se le considera como el derecho real por excelencia.

Los demás derechos reales principales, considerados desmembraciones de la propiedad, por las facultades que se desprenden de esta, según su ejercicio, son los siguientes: usufructo, uso, habitación, mejora, servidumbre y enfiteusis.

En relación con los derechos reales de garantía y que son pasibles de registro por afectar bienes inmuebles, se enuncian especialmente los siguientes: i) hipotecas, en sus distintas modalidades (convencional, judicial y legal); ii) privilegios, en sus distintas formas y legalmente reconocidos; iii) anticresis, figura pocas veces utilizada; y, iv) otras creadas al margen del Código Civil, como el fideicomiso de garantía (este, de igual modo, transfiere el bien a favor de un patrimonio fideicomitado, administrado por una fiduciaria).

En el sistema registral dominicano, la connotación de este primer principio, en consonancia con los demás articulados de la presente ley, radica en que los derechos reales se constituyen con el registro y, por este mismo modo, se convalidan frente a terceros, independientemente de la causa por la cual se originen (convencional o forzosa).

PRINCIPIO II

La presente ley de Registro Inmobiliario implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana sobre la base de los siguientes criterios:

Especialidad: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar;

Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar;

Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular;

Publicidad: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

Se ha establecido que el derecho inmobiliario registral dominicano se sustenta en el sistema Torrens. Su implementación, en especial la creación del Registro de Títulos, aconteció históricamente para garantizar la publicidad de los derechos

reales inmobiliarios, asegurar las inversiones y proteger a las personas de los constantes fraudes cometidos en aquella época. Justamente, el fundamento de la normativa inmobiliaria se contrae al denominado “tráfico inmobiliario” que, en resumen, no es otra cosa que la posibilidad de que se ejerza el derecho de propiedad registrado en el marco de las garantías que ofrece un Estado de derecho.

En general, de las reformas normativas que regulan el sistema registral inmobiliario en la República Dominicana se busca articular los principios registrales en la presente ley como la clave del régimen. Dicha principiología registral constituye una vía para alcanzar, de forma más eficaz, los propósitos iniciales de nuestro ordenamiento registral inmobiliario.

Cada precepto de la Ley 108-05 y de los demás reglamentos y resoluciones que la complementan, así como las decisiones o actos de los órganos encargados de aplicar la referida norma inmobiliaria, se fundamentan en la ejecución e interpretación de los principios registrales. Se podría afirmar que la adopción y aplicación de los criterios base del régimen registral inmobiliario, a partir del sistema tipo Torrens, es el modo perfecto de preservar la necesaria seguridad jurídica.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

En este principio registral se analizan tres elementos esenciales para el derecho registral: sujeto, objeto y causa, dado que son los aspectos sobre los que se sustenta la publicidad, permitiendo legitimar la titularidad y el derecho. En sentido general y práctico, estos forman el asiento registral, el cual se define como nota sintetizada que materializa el registro de una situación jurídica inscrita sobre un inmueble.

En materia de inmuebles y frente a su relevancia en el desarrollo socioeconómico del país, el Estado estaría limitado en cumplir la función de velar por el ejercicio de los derechos inscritos sobre los referidos bienes si se procura registrar un derecho sin determinar, según los requisitos de la legislación, a qué persona se beneficiaría o afectaría, sin la descripción del objeto sobre el cual recae o sin el documento que lo fundamenta y el tipo de derecho que se configura.

En la organización de los registros inmobiliarios, y para determinar la forma y contenido de la publicidad, el autor Gordillo Cañas establece que la especialidad se proyecta como un “principio hipotecario” organizador y que sin esta es “imposible conocer la verdadera situación de los inmuebles” (2020, pág. 218). Sobre el principio de especialidad, Hernández Perera, en su obra *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras, Dpto. Central*, indica la importancia de poder determinar de modo inequívoco estos elementos, ya que este principio supone no solo las particularidades del sujeto, sino por igual la identificación de la causa y del objeto de la transacción (2019, 528).

En efecto, en los últimos cien años el principio de especialidad ha desempeñado un papel esencial en el derecho inmobiliario registral que ha regulado los criterios de publicidad registral en la República Dominicana. Según se evidencia en la orden ejecutiva núm. 511 y en la Ley núm.1542, se plasmó de forma generalizada el modo de determinar el sujeto, objeto y causa del derecho registral, situación que queda perfeccionada en la Ley 108-05 y las normas que la complementan.

-
- 7 Son órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria el Tribunal de Jurisdicción Original, el Tribunal Superior de Tierras, la Dirección Nacional de Registro de Títulos, las oficinas de Registro de Títulos como dependencias de esta, la Dirección Nacional de Mensura Catastrales y la Dirección Regional de Mensura Catastral, como dependencia de esta. Asimismo, existe la figura del Abogado del Estado, el cual no es considerado un órgano de la jurisdicción por la Ley 108-05, pero indudablemente debe aplicar los principios y demás normas en los procesos que le competen.
 - 8 Es importante aclarar que, si bien el sistema implementado desde la orden ejecutiva 511 es el conocido “Sistema Torrens”, de origen australiano, sus efectos inatacables e irrefutables respecto al certificado de título fueron adaptados al ordenamiento dominicano, por lo que, a pesar de que los derechos amparados en los asientos registrales tienen un alcance y eficacia similar, estos podrían alterarse y anularse mediante el proceso de litis sobre derechos registrados, como se analizará más adelante, considerándose por consiguiente un sistema tipo Torrens.
 - 9 Perdomo Cordero, en su obra de compilación de jurisprudencia del Tribunal Constitucional dominicano, define la seguridad jurídica como aquel “principio jurídico general consustancial a todo Estado de Derecho, que se erige en garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que asegura la previsibilidad respecto de los actos de los poderes públicos, delimitando sus facultades y deberes. Es la certeza que tienen los individuos que integran una sociedad acerca de cuáles son sus derechos y obligaciones, sin que el capricho, torpeza a la arbitrariedad de sus autoridades puedan causarles perjuicios” (2015, p. 465).
 - 10 Es necesario que cualquier modalidad de asiento registral — definitivo, provisional o anotación — cumpla con el principio de especialidad, según su naturaleza.

SUJETO

En materia registral, sujeto es la persona física o jurídica que interviene en la relación jurídica a registrar, o la persona que figura en el derecho registrado. Por ejemplo, en el caso de una compraventa depositada ante el Registro de Títulos se consideran sujetos el comprador y el vendedor, en sus calidades de beneficiario del derecho a registrar y de titular registral que transmite el derecho de propiedad, respectivamente.

En ese sentido, se define el titular registral como sigue:

Aquel sujeto de derecho que, al constatarse en el Registro un determinado acto jurídico queda designado en los libros como portador de un derecho, facultad o expectativa sobre el inmueble matriculado” (Lacruz como se citó en Faudos Pons et al., 2008, 105).

Como se puede apreciar, el titular registral tiene la facultad de disponer del derecho, sea en calidad de propietario o según la naturaleza del derecho que figure registrado (acreedor o beneficiario de un derecho de mejora, uso, habitación, enfiteusis, entre otros). En concreto, se puede decir que es la persona que figura como beneficiaria en el asiento registral.

El sujeto está debidamente individualizado en la actuación pasible de registro o en el asiento registral, en caso del titular, cuando, tratándose de persona física, estén identificados los siguientes aspectos: nombre completo según conste en su identificación oficial emitida por autoridades nacionales o extranjeras, número de documento de identidad, estado civil (en caso de estar casado, el régimen matrimonial correspondiente y las generales de su cónyuge), nacionalidad, y acreditación de mayoría de edad, con la determinación de tutores en la minoría de edad o interdicción.

En atención al principio de especialidad, se requiere que las partes estén identificadas y debidamente individualizadas; incluso, este principio se ve “afectado si no se ofrecen los datos que permiten individualizar a las personas, incluyendo el régimen matrimonial, si estuvieren casados” (Read Ortiz y Hernández Perera, 2017, 271).

11 En el caso de España, los principios registrales se denominan también “principios hipotecarios”.

Cuando se trate de menores de edad, como constancia de su condición se debe aportar acta de nacimiento. En caso de ser extranjero, se anexa la copia del pasaporte del menor; si es nacional, se verifica en su acta de nacimiento el número único de identidad si está estipulado, consistente en la identificación numérica asignada, la cual se mantiene con la expedición de su cédula de identidad o cédula de identidad y electoral. Se resalta que la presentación de este documento (cédula de identidad) no es obligatoria, en virtud de que se emite de modo voluntario a partir de que la persona haya cumplido doce años de edad, según lo dispone la Ley Orgánica de Régimen Electoral. Por igual, se debe anexar el documento de representación señalado en el ordenamiento jurídico, como la decisión del consejo de familia, en caso de que sea pertinente.

En relación con las personas jurídicas se debe considerar, esencialmente, i) determinación de la persona moral (ejemplo, tipo de sociedad comercial regida por la ley núm. 479-08); ii) nombre, según consta en los documentos de acreditación de su existencia y registro ante autoridad competente; iii) número de registro nacional de contribuyente, si ha lugar; y, iv) las demás informaciones señaladas en la norma aplicable. En este tipo de personas, dada su naturaleza, deben estar consignadas las generales de la persona física autorizada para actuar en su representación.

Entre las personas jurídicas reconocidas por la normativa que más incide en los registros de títulos se pueden enunciar las siguientes: sociedades comerciales, instituciones públicas que gozan de personalidad jurídica, entidades reguladas por la ley núm. 122-05 (como las asociaciones sin fines de lucro) y los consorcios de propietarios de condominios.

Se destaca, en el caso de las personas jurídicas, que, cuando se trate de sociedades comerciales que hayan adquirido un derecho real, si al momento de alguna transacción sobre inmuebles registrados su identificación en la operación suscrita difiere de la descrita en el asiento registral —debido a una transformación o adaptación a otro tipo societario, modificación de su nombre o por cualquiera otra situación por la que hayan variado sus generales—, se requiere la documentación que permita corroborarlas y comprobar que se trata del mismo sujeto con derechos registrados.

Además de las características planteadas en ambos tipos de personas, el acto que sustenta la actuación debe indicar el domicilio del sujeto como atributo de la personalidad y parte de las generales que identifican a una persona, a pesar de que no se hace constar en el asiento registral.

Por otra parte, los contactos de una persona, tales como el teléfono o correo electrónico, no son datos que los identifican como persona para aplicar el principio de especialidad, pero sirven de referencia para su localización; estas informaciones aportan a los mecanismos que permiten organizar el Registro de Títulos y cumplir eficientemente sus funciones de custodiar el contenido de los asientos registrales.

Resulta imperativo señalar que las informaciones que identifican al sujeto o sirven para su localización, y que se pueda interpretar como vulneraciones al derecho de intimidad y al honor de las personas, deben ser publicitadas asegurando la protección de esos datos dentro de los límites que la norma disponga, lo cual permite salvaguardar el ejercicio adecuado de estos derechos fundamentales.

Respecto a los elementos señalados para la adecuada aplicación del principio de especialidad en cuanto al sujeto, se deduce que, por regla general no es posible registrar como titular registral a aquello que no goce de personalidad jurídica.

Dadas las circunstancias históricas en el sistema inmobiliario, tales como las condiciones tecnológicas, aplicabilidad limitada de los principios registrales, formalidad mínima de los actos que sustentan las relaciones jurídicas registrales y otros factores, existen en los asientos del Registro de Títulos titulares registrales que no están correctamente determinados e identificados.

En este tenor, figuran personas físicas registradas sin más generales que el nombre o sin documento de identidad o sin la identificación del cónyuge, por lo que es necesario que se realicen estas confirmaciones al concretizarse un negocio jurídico. En ese tenor, los autores Read Ortiz y Hernández Perera señalan que, "si la transacción se hizo con la cédula vieja, debe corroborarse dicha numeración con la cédula actual" (2017, p. 270). En la obra de sus autorías se hace referencia a una sentencia in voce de fecha 18 de enero de 2017, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, en la que se hace constar lo siguiente:

En la glosa procesal consta que la transacción de que se trata, la ha suscrito el recurrente indicando la numeración de la cédula antigua. Necesariamente debe constar, para salvar dicha imprecisión que afecta el principio de especialidad, una constancia emitida por la Junta Central Electoral, dando cuenta de que tal numeración anterior corresponde con la de la cédula vigente. De lo contrario, no procedería dar curso a las pretensiones sometidas (2017, p. 270).

También, se observan modos innominados de registros en favor de una sucesión sin determinar los sucesores o simplemente al señalarse como "compartes"; por ejemplo, una parcela que figura registrada a favor de sucesión de Alejandro Grandilocuente o un inmueble registrado a favor de Antonio Banderas y compartes. Por igual, figuran publicitadas en los asientos registrales entidades que no gozan de personalidad jurídica o que al menos se les reconozca legalmente el atributo de patrimonio.

En ese mismo tenor, en el caso de que un titular registral figure con un documento de identidad en el asiento registral pero realice una operación jurídica sustentada en un acto notarial con un documento de identidad diferente, en el ejercicio de la función calificadora el registrador de títulos debe comprobar que corresponde a la misma persona que figura en el asiento y suscribe el acto. Esto debe llevarse a cabo para poder aplicar el principio de especialidad, sin perjuicio de la fe pública notarial, pues se procura acreditar que la persona que comparece ante el notario es el titular registral.

Estas incidencias, tanto en las personas físicas como jurídicas, dificultan el ejercicio de sus derechos ante la imposibilidad para el registrador de títulos de aplicar correctamente el principio de especialidad en cuanto al sujeto. Ante estos escenarios, su solución directa ante el Registro de Títulos dependerá del grado de la situación que conste en el asiento registral. Por ejemplo, si el titular registral no tiene cónyuge identificado en el asiento, al realizar una operación ante el Registro se debe aportar el acta de matrimonio que confirme el vínculo matrimonial a la fecha de inscripción del derecho con la persona que suscribe el acto como propietario común en bienes.

Al respecto, los referidos autores Read Ortiz y Hernández Perera indican que el Tribunal Superior de Tierras se ha pronunciado en relación a cómo se afecta el principio de especialidad cuando existen imprecisiones en el estado civil de las personas:

El tema del estado civil de las personas, si son solteras o casadas, es vital para cumplir con el principio de especialidad, en el orden de la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar. En efecto, la única manera de determinar e individualizar correctamente los sujetos que han fungido como vendedores, es constatando el estado civil correspondiente, para precisar si se trata de un bien de la comunidad legal, lo que supondría que serían dos los copropietarios, o si es un bien propio de una persona soltera, como única titular (2017, p. 270-271).

Otro aspecto a destacar en el sujeto es la presencia de una pluralidad de titulares registrales en un derecho real. En este escenario estamos ante una comunidad de derecho sobre un bien, en la que los sujetos se identifican generalmente como "cotitulares". En caso de que proceda la comunidad sobre el derecho de propiedad, se les conoce de igual manera como "copropietarios".

Para comprender mejor la técnica registral de la figura de la copropiedad se debe distinguir entre aquella en la que se expresa en cuota porcentual lo que les corresponde a los copropietarios (romana) y aquella en que no se encuentra determinada su participación (germánica), aplicando una presunción de igualdad entre los copropietarios, salvo prueba en contrario. Este último supuesto se puede presentar en el Registro de Títulos cuando se inscribe el inmueble a favor de ambos cónyuges, consecuencia del régimen matrimonial de comunidad de bienes establecido en el Código Civil.

En ese sentido, para ambos casos se procede a efectuar el asiento registral identificando todos los cotitulares del derecho. Sin embargo, en caso de que sea romana, se establece en valores porcentuales o de razón o fracción la participación que le corresponde a cada copropietario, quienes, para disponer de sus derechos, deben hacerlo por la totalidad de la cuota que esté registrada, pero sin afectar la integridad del inmueble. El único modo establecido para disolver este estado de comunidad entre los copropietarios es la figura de la partición, sea en naturaleza o en numerario, salvo los casos de indivisión señalados en la norma.

Por último, entre los supuestos de titularidades figuran aquellas en que la determinación se vincula a una situación jurídico-real, "titularidades ob rem", en las que Faudos Pons (2008, p. 114) destaca los casos de las servidumbres prediales y comunidades funcionales.

Sobre estas titularidades ob rem en el sistema dominicano, además de las servidumbres prediales, cuya titularidad se desprende del predio que se beneficia de la servidumbre, se encuentra la figura del paso común, en la que la titularidad se vincula a las parcelas que beneficia.

OBJETO

Si bien el sujeto es esencial para identificar la titularidad del derecho registrado, la base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, dado que este régimen registral se caracteriza como folio real, cuyo criterio consiste en la registración por inmueble sobre el cual se practican las inscripciones de derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones, cancelaciones o cualquier actuación que lo afecte, contrario al registro por personas (francés).

Sobre la importancia del inmueble en un régimen de publicidad inmobiliaria, el autor Faudos Pons establece:

La finca es la base del sistema registral, pues constituye el elemento más característico del derecho real y la unidad que reúne los caracteres de estabilidad y permanencia, que permiten el perfecto juego de los principios hipotecarios de fe pública, tracto sucesivo y especialidad (2008, p. 48).

Como se ha señalado, el derecho inmobiliario converge con el derecho común, en particular el civil. En el ordenamiento jurídico dominicano esta rama del derecho privado se fundamenta en un régimen ministerial de folio personal. Por esto, frente a dicho régimen de origen francés, las características que en la actualidad identifican un bien inmueble y que son necesarias para la aplicación del criterio de folio real no causan un gran impacto.

En ese tenor, a la luz del Código Civil se otorga una clasificación de bienes inmuebles que no tiene cabida en el sistema registral dominicano y algunos, por sus particularidades, no pueden ser considerados como tales al tenor de la protección y garantías que otorga este sistema mediante los principios registrales y la norma inmobiliaria.

En sentido general, sobre los inmuebles desde una concepción romano-germánica, el autor Cuello Shanlatte señala que "son las cosas que no pueden

ser movidas. Son estas los fundos de tierras, los edificios y todos los efectos mobiliarios que están sujetos a estancia perpetua; los árboles, plantas (mientras están adheridas a la tierra)” (2010, p. 30-31).

En el sistema registral dominicano, el inmueble registrado es una superficie determinada de terreno o de una unidad dentro de este, debidamente ubicada e individualizada mediante un plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, con una designación que la identifica y que es publicitada por el Registro de Títulos. Sobre el inmueble, a través de la técnica de folio real, se practican o anotan los asientos registrales de su estado jurídico.

Al amparo de la normativa inmobiliaria se requiere que estos bienes presenten las referidas características para que se practiquen las inscripciones o anotaciones; no obstante, es importante resaltar que este bien, previo a su constitución como inmueble registrado (tras efectuarse el proceso de saneamiento y otros actos de levantamiento parcelario que pudieren aplicarse), existía como un terreno (inmueble no registrado).

Sobre este terreno —que en principio es propiedad del Estado dominicano pero que puede estar en posesión de particulares, quienes se encuentran ejerciéndola con facultad a prescripción adquisitiva según las reglas del derecho común— se pueden efectuar acciones y transacciones, de conformidad con el Código Civil dominicano. Sin embargo, estas deberán sujetarse a la norma inmobiliaria para poder darle origen como inmueble y acceder al sistema registral en busca de las garantías que el Estado dominicano otorga a los derechos que se registran sobre estos bienes, así como ser objeto de publicidad registral.

En concreto, el objeto al que se refiere este principio de especialidad es el bien inmueble determinado, ubicado, individualizado y registrado, sobre el cual recaen las inscripciones y anotaciones.

Debido a las características que están comprendidas dentro de la noción precedente, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las modalidades de inmuebles, como regla, son parcelas y unidades de condominio.

Sin embargo, antes de la implementación de la Ley 108-05, además de los inmuebles señalados, se originaba y registraba otro tipo, conocido como porción de parcela o terreno (cuyo derecho de propiedad se amparaba en una constancia anotada). Las características de las constancias anotadas no permiten la aplicación adecuada del principio de especialidad en cuanto a su objeto, puesto que no están individualizadas y ubicadas porque no cuentan con un plano debidamente aprobado que las sustente.

Por este motivo, en vista de que la existencia masiva de las porciones de parcelas generó graves afectaciones al sistema registral, creando incertidumbres e inseguridades al mercado inmobiliario, con la presente Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos se regula el modo de controlarlas y eliminarlas sin afectar los derechos registrados preexistentes.

Es por esto que, a pesar de quedar prohibida la emisión de nuevas constancias o cartas anotadas, por efecto de que el derecho de propiedad está sujeto a prerrogativas constitucionales y, además, al tenor de los principios registrales, como el de legitimación, publicidad y tracto sucesivo, el Estado dominicano reconoce los derechos reales inscritos sobre estos inmuebles. En ese tenor, para que a este tipo de bien se pueda considerar como "objeto" sobre el que se practican los asientos registrales, a pesar de sus características, y para que antes de su individualización se pueda aplicar el principio de especialidad en cuanto a este elemento, aunque sea de modo limitado, para su identificación se debe señalar la superficie, determinación del propietario y la matrícula única, si corresponde, además de la designación catastral.

Por este motivo, en la actualidad aún existen tres tipos de inmuebles registrados: parcela, unidad de condominio y porción de parcela o terreno.

Se considera parcela la extensión territorial continua, delimitada por polígonos cerrados, individualizada y de comprobada existencia mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y debidamente registrada en el Registro de Títulos. Sobre esta se inscribe el derecho de propiedad a favor de un titular o de los cotitulares y demás actuaciones registrales que la involucren. La parcela es el inmueble registrado primario, dado que los demás tipos de inmuebles se crean a partir de su existencia y producto de su mutación.

Por otra parte, la unidad de condominio (o unidad funcional) se refiere a la individualización del conjunto de sectores propios y comunes que resultan de la constitución de condominio, cuya existencia y elementos han sido aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y registrados en el Registro de Títulos.

Si bien en la unidad de condominio se inscriben el derecho de propiedad y otros derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones, cancelaciones o afectaciones, esta modalidad de inmueble presenta características que la distinguen de una parcela (no constituida en condominio), entre las que cabe enunciar las siguientes: i) derecho de propiedad del titular sobre la unidad de condominio (condómino), con las amplias facultades inherentes a este derecho, salvo limitaciones resultado de otras actuaciones inscritas, como un bloqueo registral por un bien de familia registrado; ii) derecho de copropiedad del condómino sobre la parcela y áreas comunes, con limitadas facultades de su ejercicio, especialmente la imposibilidad de disponer de ella motu proprio; iii) derecho de propiedad a favor del consorcio de propietarios del condominio sobre la parcela y con las limitaciones propias de la figura (bloqueo registral).

La porción de parcela o terreno se puede definir como la extensión superficial determinada que consta inscrita en el Registro de Títulos, la cual no está individualizada con designación catastral propia ni ubicada ni avalada por un plano aprobado por los órganos de mensuras catastrales. Sobre esta existe un derecho de propiedad a favor de un titular o de cotitulares y en la misma medida coexiste con otras extensiones de superficie determinadas dentro de una misma parcela, sean de distintos propietarios o del mismo dueño.

En ocasiones se confunde la porción de parcela con la copropiedad, dado que, si dentro de una misma parcela no constituida en condominio figuran superficies determinadas de terreno a favor de uno o varios titulares registrales, se está ante la existencia de una porción de parcela. En comparación, si varios propietarios están registrados con una participación en porcentaje o proporción o no constan con una cuota de participación, entonces se está frente a la figura de copropiedad. La diferencia entre la copropiedad y la porción de parcela radica en que en la primera el asiento no está determinado en superficie a favor de cada cotitular, mientras que en la segunda sí lo está.

Esta distinción es relevante, dado que determina el tipo de proceso que corresponde: en el caso de una porción de parcela, procede el deslinde, regularización parcelaria o el acto de levantamiento que sea habilitado por las diferentes regulaciones para poder individualizar este tipo de inmuebles; al contrario, en caso de querer hacer cesar el estado de indivisión de los copropietarios, se utilizaría la figura de la partición.

Sobre el modo del Registro de Títulos asentar y publicitar estas tres modalidades de inmuebles, se tiene a bien indicar que, independientemente de que se trate del registro de una parcela o unidad de condominio, se habilita un registro complementario en el que se hacen constar los asientos registrales y se identifica el inmueble (objeto). En la misma medida, se emite un certificado de título, que avala el derecho de propiedad del titular registral, excepto para la unidad de condominio constituida durante la vigencia de la Ley núm. 1542, a la cual, por no estar debidamente individualizada y ubicada mediante un plano aprobado por el órgano competente, se le otorga una constancia anotada.

El registro de la porción de parcela implica la expedición de una constancia anotada, documento que avala el derecho de propiedad con la misma fuerza legal que el certificado de título, pero con las limitaciones propias de la figura. De lo antes expuesto se verifica que para aquellos inmuebles que no permiten la aplicación idónea del principio de especialidad en cuanto al objeto se expiden constancias anotadas.

Señalados los tipos de inmuebles registrados, es imperante establecer cómo estos son designados, lo que permite la aplicación del indicado principio de especialidad respecto al objeto; de ello se puede inferir que la designación catastral es la denominación otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente, que identifica un objeto de registro con la finalidad de individualizarlo de modo exclusivo y único frente a otros inmuebles. La designación catastral será tratada con el análisis del artículo 109 de la presente ley; no obstante, en sentido general es importante destacar algunas puntualizaciones, dado que esta es la que permite la aplicación de este principio registral.

Entre las mejoras del sistema registral se encuentra la identificación del inmueble a registrar mediante la georreferenciación, que genera un número único que determina el objeto (designación catastral posicional) y facilita su ubicación mediante herramientas informáticas accesibles. Sin embargo, dado que existen designaciones catastrales (tradicionales) originadas antes de la promulgación de la legislación actual, se debe aclarar cómo se aplica este principio según el tipo de inmueble y su designación.

En el caso de parcelas registradas después de la entrada en vigor de la Ley 108-05, se aplica el principio de especialidad al identificar el número de designación catastral posicional, la provincia, el municipio, la extensión superficial y la matrícula.

Antes de la Ley núm. 108-05, la forma de identificar el inmueble no contenía las características y garantías que en la actualidad se prevén; estos se identificaban con una nomenclatura que se le otorgaba a la parcela o número de solar, manzana o porción y distrito catastral, conjuntamente con la provincia y municipio a la cual corresponde. Este modo de identificar originalmente los terrenos generó múltiples situaciones para validar que una designación fuera única ante imposibilidades de la institución, sea por irregularidades del sistema, estructurales, organizacionales u errores humanos, resultando en algunos casos la duplicidad de las designaciones catastrales.

Para las porciones de parcela, además de lo identificado previamente, se hace especial mención de la extensión superficial, dado que es una de las principales referencias de esta modalidad de inmueble. De igual manera, es necesaria la identificación del titular registral como forma de diferenciarla de las demás porciones de parcela o terreno que puedan existir, incluso con la misma superficie.

En cuanto a la unidad de condominio, se distingue la registrada durante la vigencia de la Ley núm. 1542 de las asentadas con base en la Ley 108-05. En el caso de la primera, conforme a lo señalado antes, dado que al constituirse

12 La matrícula es un número único que se concede en el Registro de Títulos para identificar un inmueble registrado y con el que se habilita el registro complementario del inmueble, y es parte de su designación catastral. La matrícula surge ante la necesidad de identificar más adecuadamente el objeto, especialmente dada la situación generada por las porciones de parcela, por no contar con plano y designación propia.

no se cumplía con un parámetro de individualización y no se verificaban los elementos que conforman la unidad mediante un plano aprobado, se dificultaba su determinación e identificación frente a las áreas que la componen y otras unidades de condominio ubicadas dentro de la misma parcela. En atención a este motivo, actualmente los derechos de propiedad que recaen sobre este objeto registral se avalan mediante constancias anotadas.

En virtud de lo planteado, para aplicar el principio de especialidad en este tipo de objeto se describe la designación catastral de la parcela sobre la que está constituido el régimen de condominio, la nomenclatura de la unidad y su destino (apartamento, local comercial, entre otros), pisos o bloque de ubicación si consta publicitado, superficie, nombre del condominio y la matrícula, si procede.

Para la unidad de condominio registrada con la Ley núm. 108-05 se identifica este objeto registral con la descripción de la unidad funcional, la designación catastral de la parcela donde se constituye el régimen (posicional), nombre del condominio, matrícula, sectores que conforman la unidad y superficie total resultado de la suma de los sectores propios y comunes de uso exclusivo que la integran.

CAUSA

En el principio de especialidad, la causa es la razón o fundamento jurídico por el cual se origina el derecho, carga, gravamen, anotación, cancelación o afectación. La causa, en materia registral, es la que sustenta la actuación; es un aspecto primordial en un sistema de publicidad para que todos reconozcan el derecho real inmobiliario registrado y se puedan determinar sus facultades y ejercicio, así como sus limitaciones. Los datos contenidos en el documento que la origina, combinados con la inscripción, conforman la causa en el asiento registral.

Para aplicar el principio de especialidad respecto a la causa, esta debe ser lícita y válida. En el acto presentado debe estar correctamente determinada la actuación a inscribir, la cual requiere de trascendencia frente al inmueble registrado, como un derecho real o anotación, así como la naturaleza del acto que la sustenta (privado o público) con sus correspondientes formalidades (funcionario u órgano que lo expide, fecha y lugar de emisión, entre otros,

según la norma aplicable). En el asiento registral quedarán evidenciados estos aspectos para fines de publicidad. De igual forma, es necesario que el documento que genera la constitución, transmisión, modificación, declaración y cancelación de la inscripción o anotación cumpla, además, con los elementos identificados previamente del sujeto y objeto.

Sobre este elemento del analizado principio, el autor Hernández Perera, en el compilado de decisiones dictadas por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, refiere a la sentencia núm. 1398-2017-5-00120, dictada el 31 de mayo de 2017, la cual establece que un acto que sustente un negocio jurídico y que contenga tachaduras, violenta su aplicación:

Se puede evidenciar que el acto de venta no cumple fielmente con el principio de especialidad, pues las tachaduras no permiten certificar con certidumbre lo pactado, resultando incorrectamente expresado o corregido el objeto del contrato, ya que se debió hacer con apego al Derecho, es decir, al margen del acto firmado por las partes (2019, p. 528).

Al igual que las demás vertientes del principio de especialidad, producto de condiciones históricas, algunos documentos que soportan el derecho registrado no puedan ser localizados, lo que se manifiesta en que en ocasiones un asiento registral exista sin la documentación que sustenta la actuación registral publicitada. Si bien esta es necesaria, como base de la actuación inscrita, ante los efectos del registro la existencia del asiento registral presume exacto su contenido.

Es por esto que, como modo de poder aplicar el principio de especialidad con el ejercicio del derecho de propiedad inmobiliario y demás derechos reales, los órganos competentes evalúan y crean políticas que permitan sanear estas falencias. De igual modo, se continúa de forma sistemática con el proceso de modernización que originó la presente ley para garantizar la aplicación eficiente de este principio y de los demás.

13 A pesar de que los derechos de propiedad sobre unidades de condominio constituidos con la Ley 1542 se expiden en constancias anotadas, las limitaciones legales para las porciones de parcela o terreno (la otra modalidad de inmueble que se expide en constancias anotadas o cartas constancias) no afectan a las unidades. *Vesta, simunti amdientis es bonsil horum no. Sp. Huit quitus vissulia publínatus inato tum opties nonsus, ca verit. C. Hicesce rfenat ex morteris silicus crimus.*

Ante lo planteado, el asiento registral debe contener toda la información necesaria de la relación jurídica publicitada, en atención a que este debe valerse por sí solo, señalando todas las condiciones del acto que sustenta la actuación registral y que afectan el inmueble sobre el que se inscribe, en especial en el caso dominicano, donde el derecho se constituye con el registro. En el derecho español, que presenta una dualidad —es declarativo para la generalidad de las actuaciones y constitutivo para algunas, como la hipoteca—, cuando el registrador de la propiedad inscribe dicha garantía real, el asiento registral recoge todas las informaciones que contiene el acto que respalda la hipoteca, desde los intereses y condiciones del préstamo hasta la valoración y publicidad de las cláusulas que podrían afectar al deudor como consumidor.

Esta práctica del Registro de la Propiedad español, de publicitar mediante el asiento registral las informaciones relevantes de las actuaciones inscritas, enfatiza que es un registro de derechos y no de documentos, al evitar que cualquier interesado deba auxiliarse del documento base para conocer los aspectos esenciales de la actuación registral inscrita. Es necesario que el sistema registral dominicano, al materializar las actuaciones por los asientos registrales, adopte esta pericia para otorgar la publicidad registral y que se logre de un modo más efectivo la oponibilidad hacia terceros de los derechos y anotaciones inscritos sobre inmuebles.

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Cuando la presente ley refiere que este principio es la “depuración previa del derecho a registrar”, se evidencia que es el modo de controlar el acceso de los derechos al registro a través de la verificación de los documentos que los sustentan, permitiéndose solo aquellos documentos que podrían mutar o afectar el derecho e inmueble registrado.

En general, el principio de legalidad es ejercido por todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria y sus dependencias, cada cual en el ámbito de su competencia. En esta vertiente, Hernández Perera indica que “en virtud de estos principios, todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria (Mensuras Catastrales, tribunales y Registro de Títulos) deben revisar la legalidad y la

legitimidad del derecho involucrado, previo a dar curso a cualquier pretensión sometida a su escrutinio” (2019, p. 531).

En el aspecto registral, a partir del primer registro sobre el inmueble (saneamiento) este análisis es realizado por un registrador de títulos, quien, con notorio conocimiento de la materia, inscribe y publicita las actuaciones depuradas debido al resultado del ejercicio de la función calificadora, para brindar seguridad jurídica al mercado inmobiliario.

CALIFICACIÓN REGISTRAL

Entre los puntos fundamentales del sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se manifiesta la función calificadora, la cual se presenta como el mecanismo para asegurar que los derechos inscritos hayan accedido tras un control de legalidad, lo que permite que puedan asentarse las actuaciones que reúnen las condiciones de validez reguladas por el ordenamiento jurídico.

Como se ha indicado, el registrador de títulos es la persona a quien faculta la legislación para ejercer esta función; este, apegado a los principios y normas aplicables, de manera exclusiva, imparcial, obligatoria, unitaria, con responsabilidad e independencia funcional, se encarga de verificar, examinar y calificar la actuación inscribible y sus documentos a fin de registrar y publicitar el derecho contenido en el acto inscrito.

Respecto al valor de la calificación registral, Santos Lloro establece:

Debe tenerse en cuenta que, a través de la inscripción, el título que solo tenía efectos entre las partes otorgantes o intervinientes pasa a tener eficacia frente a terceros. Este valor añadido que aporta la inscripción justifica y exige, por sí, una rigurosa censura sobre los actos inscribibles. Pero, es que, además, por mediación de la inscripción el Registro publica erga omnes que la transmisión se ha producido válidamente ya que como consecuencia del principio de legitimación los asientos se presumen exactos y válidos (2008, pp. 231-232).

El ejercicio de la función calificadora es una manifestación directa del principio de legalidad, en vista de que el registrador de títulos verifica y analiza que los documentos presentados cumplan con el principio de especialidad y rogación, por demás, de los requisitos establecidos en la norma vigente, en relación con

aquellos aspectos de forma y fondo que, dentro de su competencia y facultades, deberá valorar y calificar.

De igual manera, examina y comprueba los asientos registrales del inmueble objeto de la calificación para la aplicabilidad del tracto sucesivo y la legitimidad registral del disponente o afectado y la prioridad de la actuación respecto a otras inscripciones relacionadas al inmueble.

En ese tenor, a pesar de las verificaciones que a los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria les compete efectuar por aplicación del principio de legalidad, previo al registro de la actuación, la correcta aplicación de los demás principios registrales está a cargo del registrador de títulos por ser estos el eje del sistema.

Cabe resaltar que, en el ámbito del ejercicio de la función calificadora y los aspectos enunciados que debe valorar, se distingue la calificación de documentos judiciales de los demás actos, la cual se ejerce de modo limitada frente a las actuaciones remitidas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, al solo verificar que no existan vicios de forma sustanciales, así como el pago de las tasas por servicios a cargo de parte interesada, según la actuación por inscribir. Por este motivo, de existir alguna imposibilidad para cumplir lo ordenado por estos tribunales, el registrador de títulos debe determinarlo para que se impartan las instrucciones que correspondan.

En cuanto a las decisiones emitidas por los tribunales de otras jurisdicciones, sin afectar el fondo de lo instruido y ordenado por el tribunal, el registrador de títulos debe verificar la aplicación de los principios registrales y valorar que la documentación que complementa la decisión cumpla con los requisitos correspondientes, como el pago de los impuestos y tasas por servicios aplicables.

14 El contexto de este principio de legalidad, que todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria deben aplicar, varía según corresponda. Por ejemplo, los tribunales, por sus amplias facultades al valorar los casos sometidos, podrían acoger actuaciones que el registrador de títulos no pueda calificar positivamente (dado el alcance positivo y objetivo de la calificación registral) frente a la facultad de valoración de las pruebas que compete a los jueces.

Asimismo, se infiere que, en el caso de las decisiones de los recursos jerárquicos emitidas por el director nacional de Registro de Títulos que revoquen el resultado de la calificación otorgada por el registrador de títulos, el ejercicio de la función calificadora por este último funcionario se limita a validar el tracto sucesivo de los asientos registrales respecto al derecho, anotación, carga, gravamen o cancelación por registrar y efectuar lo ordenado, y a la correcta aplicación del principio de especialidad.

En los demás actos que se le presentan al registrador de títulos el ejercicio de la calificación registral es amplio; este debe constatar que la documentación está completa y cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable, además de aplicar los principios de legitimidad, tracto sucesivo, especialidad, rogación y prioridad.

Sobre este punto cabe aclarar que el registrador de títulos comprueba que genera situaciones jurídicas de índole real inmobiliario —es decir, que sea registrable— el documento por medio del cual se constituye, declara, modifica o cancela un derecho real sobre un inmueble registrado o que disponga cargas, gravámenes, limitaciones o anotaciones.

Si bien verifica la capacidad de las partes suscribientes, la validez del acto que se inscribe y que lo acordado no sea contrario a la Ley 108-05, sus reglamentos y demás normas supletorias vigentes, la función calificadora no trasciende a aquellos aspectos consensuados entre los otorgantes cuyos efectos son relativos entre ellos. Como ejemplo de esto, en una venta de un inmueble registrado el registrador de títulos no debe cuestionar si el monto acordado para la venta fue un precio “justo”, sino que, conforme a los preceptos del Código Civil, valida si el vendedor recibió el pago del monto señalado o, en su defecto, se deberá registrar el privilegio del vendedor no pagado, salvo renuncia expresa de las partes.

15 En este caso, la verificación del pago de los impuestos es una facultad de la función calificadora del registrador de títulos, que le otorga la normativa aplicable al valorar las actuaciones; estas facultades que comprenden su función, frente a las decisiones emitidas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se encuentran limitadas a verificar vicios de forma sustanciales relativos al sujeto y objeto (principio de especialidad), o imposibilidad de ejecución ante el incumplimiento de los principios de tracto sucesivo, legitimidad y publicidad.

Igualmente, en las valoraciones que realiza el registrador de títulos al tenor de este principio de legalidad, este debe observar de manera concreta la regulación que corresponda para la actuación y documentación que se le somete. Por ejemplo, en el caso de que se le presente un documento otorgado en el extranjero, deberá valorar los convenios pactados por el Estado dominicano, así como la Ley de Derecho Internacional Privado, para constatar si cumple con las formalidades que les sean aplicables.

El resultado de la función calificadora debe declararse dentro del plazo que señale la norma aplicable y se concreta en la ejecución o rechazo de la actuación presentada para su valoración y depuración. Empero, de contener irregularidades que puedan subsanarse antes de que se emita el acto definitivo, el registrador de títulos puede otorgar un oficio motivado identificándolas para que la parte interesada proceda a enmendarlas en el plazo señalado en la normativa y, de no efectuarse en ese término, se cancela la inscripción por caducidad.

Resulta imperioso indicar que la función calificadora es igualmente ejercida por el director nacional de Registro de Títulos y el registrador de títulos, cuando valora y resuelve el recurso jerárquico que se le presenta contra un acto definitivo del Registro de Títulos.

Dado lo planteado, al aplicar el principio de legalidad el registrador de títulos debe asegurar que la actuación inscrita contiene los elementos necesarios para su registro y para generar la publicidad, legitimación y fe pública registral del derecho por inscribir y, en consecuencia, garantizar la seguridad jurídica preventiva, sea emitiendo una resolución motivada, o creando una situación jurídica mediante el asiento registral, si calificó positivamente. Los errores que puedan cometerse en la calificación de la actuación presentada afectan seriamente el sistema registral inmobiliario, las inversiones y el tráfico jurídico inmobiliario, y además a los titulares que utilizan el registro como el mecanismo para constituir y garantizar sus derechos.

CALIFICACIÓN TÉCNICA

En la parte técnica, con la determinación e individualización del objeto, este principio queda evidenciado con la facultad que tiene el director regional de Mensuras Catastrales para depurar y verificar las solicitudes de mensura y los actos de levantamiento parcelario con el fin de depurar el objeto registral, que, según se ha señalado, es la base del sistema registral inmobiliario dominicano. La calificación técnica inmobiliaria en el caso dominicano se caracteriza por su especial particularidad dentro de los sistemas registrales iberoamericanos, dada la integración de la institución que conoce la mensura catastral del objeto de registro inmobiliario mediante el ejercicio de la función calificadora por un funcionario especialista en la materia (director regional de Mensuras Catastrales), que está dotado de naturaleza jurídica y facultades similares al registrador de títulos.

Asimismo, la calificación técnica presenta una relevancia única en este régimen, en virtud de que cuando el director regional de Mensuras Catastrales aprueba los trabajos técnicos de mensuras presentados, si corresponde, acredita el estado parcelario y la existencia de un inmueble que registrar (parcela o unidad de condominio), generando el objeto que conforma el principio de especialidad.

Este objeto, una vez registrado, será parte del mercado inmobiliario, dado que sobre este se inscribirán derechos reales, cargas, gravámenes, cancelaciones, anotaciones y cualquier actuación que lo afecte. En ese tenor, la publicidad registral de un objeto no existente o indeterminado, ante los efectos constitutivos y convalidantes que genera el registro, acarrearía inseguridad a las inversiones y actuaciones inscritas.

Al respecto, la calificación técnica positiva por parte del director regional de un procedimiento que origina un inmueble y la calificación positiva por el registrador de títulos de esa actuación registral dota de los efectos del principio de legitimación no solo al derecho y su titularidad, sino, por igual, sobre este inmueble.

La presunción *iuris tantum* del principio de legitimación, que alcanza al inmueble que se constituye producto de una calificación técnica, se concretiza en su exactitud e integridad hasta prueba en contrario. En aquellos inmuebles

que fueron objeto de calificación técnica y se originan por la actuación de saneamiento a partir de la aplicación de la Ley 108-05, surge la interrogante de si les aplica la presunción iure et de iure, respecto a que no admite prueba en contrario; se otorgará una respuesta a este debate en los principios que se tratarán más adelante.

Por último, sobre la calificación técnica es menester resaltar que el director nacional de Mensuras Catastrales, similar al encargado del órgano jerárquico registral, ejerce la función calificadora en la parte técnica del derecho inmobiliario al conocer el recurso jerárquico que interponga la parte interesada o afectada del acto definitivo emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Al tratar el principio de legalidad no se puede dejar de lado el principio de rogación, en atención a que la depuración previa implica que el registrador de títulos deba verificar que la solicitud fue realizada por quien ostente el interés y calidad para hacer la petición.

El principio de rogación consiste en que los derechos reales inmobiliarios, cargas, gravámenes, anotaciones, cancelaciones, medidas provisionales y cualquier otra actuación que afecte un inmueble registrado se inscriben en el Registro de Títulos a solicitud de parte interesada. Entre los caracteres del principio de rogación se valoran esencialmente estos cuatro: i) interés, ii) calidad, iii) explicitud, iv) voluntariedad.

Esto implica que para realizar la solicitud no bastaría solo con estar identificado como persona con interés, sino que también en determinadas actuaciones que su conformidad ante el Registro de Títulos quedará vinculada al tipo de trámite rogado según su calidad.

Cuando sean decisiones judiciales que ordenen de manera expresa al registrador de títulos la inscripción de un derecho, anotación o cancelación, si bien esta será instruida por interés de parte o de oficio por el tribunal, la rogación hacia el Registro de Títulos debe ser hecha directamente por el tribunal que lo instruya,

tratamiento que se aplica a todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, según el ordenamiento vigente.

Las decisiones de los tribunales de jurisdicciones diferentes a la especializada en materia inmobiliaria, no obstante, deben señalar de manera expresa la actuación que el registrador de títulos realizará sobre el inmueble registrado y cumplir con el citado principio de especialidad y demás criterios de publicidad inmobiliaria. No están sujetas por el ordenamiento jurídico a ser remitidas directamente al Registro de Títulos por el tribunal que emitió la orden judicial. En estos casos, la parte interesada solicita su ejecución ante el Registro.

En sentido general, en materia registral se considera con calidad para ejercer el principio de rogación a los titulares registrales y beneficiarios de las actuaciones por inscribir, así como a sus representantes, el juez o tribunal para los casos señalados en el párrafo precedente, el ministerio público en los procesos de investigación a su cargo y demás entidades del Estado respecto a operaciones propias de la institución que corresponda.

Sobre la calidad, la Dirección Nacional de Registro de Títulos ha establecido:

Para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa o indirecta, con el derecho real o inmueble registrado (Resolución núm. DNRT-R-2020-00003, 2020).

Es importante destacar que, dado que la actuación debe ser requerida por la parte interesada, el registrador de títulos no podría actuar de oficio, salvo en casos puntuales establecidos en la legislación, como rectificación de registro, caducidad de la inscripción (producto de no subsanar dentro del plazo), solicitud de reconstrucción de un asiento registral y cancelación por caducidad del asiento de certificación de reserva de prioridad.

De igual forma, si el registrador de títulos verifica durante el ejercicio de la función calificadora alguna situación respecto al tracto sucesivo del inmueble registrado que podría afectar la aplicación de los principios registrales y posibles terceros, la anotaría de oficio sobre el registro complementario.

Asimismo, el interés y calidad del principio de rogación implica que el registrador

de títulos no podrá enmendar de oficio los errores u omisiones que contengan los documentos que sustentan la actuación solicitada.

En otros ordenamientos internacionales —por ejemplo en España—, entre las excepciones al principio de rogación en los que el registrador actúa de oficio se encuentran las cancelaciones de cargas o asientos caducados, además de supuestos como anotaciones relativas al inmueble por “falta de índices, acumulación de títulos, por destrucción de los libros del Registro, imposibilidad del registrador por presentación simultánea de títulos contradictorios de una misma finca y suspensión por defecto subsanable de embargos en causa criminal o en la que el estado tenga interés directo” y, notas marginales por aspectos fiscales (Faudos Pons et al., p. 228).

El principio de rogación evidencia el carácter voluntario de la inscripción; el Estado no puede forzar ni obligar a que una persona registre su derecho, anotación o cancelación. Sin embargo, ante los efectos del registro y la condición de la inscripción para su efectividad, la suscripción de operaciones extrarregistrales (no inscritas) no son reconocidas en el ámbito registral ni gozarán de la protección del Estado o la ley.

Ante lo señalado, el Registro de Títulos no podrá publicitar ni garantizar esencialmente la fe pública registral a quienes voluntariamente no requieran el registro de la situación jurídica sobre aquello que tienen interés y calidad. Sobre este punto, Gordillo Cañas señala:

El principio de rogación, más estrictamente entendido, se limitaría a expresar la carencia de iniciativa del Registrador en la puesta en marcha del mecanismo de la publicidad. El mismo principio, complejivamente considerado, se referiría no solo a la falta de iniciativa del registrador, sino que abarcaría a indicar de dónde parte el impulso para la práctica de los asientos registrales, conectando de esta forma con la rogación o instancia privada, como impulso ordinario, y con su carácter generalmente voluntario (2020, p. 231).

Otro aspecto importante para valorar en esta regla es el carácter expreso de la solicitud; es necesario que la actuación que se procura inscribir en el Registro de Títulos figure debidamente manifestada en los documentos que la sustentan, sin que existan contradicciones. Por tanto, el registrador de títulos no tiene permitido presumir lo que no sea evidente en la documentación que se le presenta.

La actuación rogada no podría ser modificada en el transcurso del procedimiento registral ni a solicitud de partes ni de oficio. Para que las partes puedan incluir o variar la solicitud sometida ante el Registro de Títulos, se deberá desistir de la actuación rogada, en virtud de los efectos que otorga la inscripción y de su vinculación con otros principios registrales, esencialmente la prioridad y la publicidad.

PRINCIPIO DE LEGITIMIDAD

El principio de legitimidad garantiza que el derecho registrado existe y se considera exacto por efecto de la publicidad y la materialización del asiento registral. Este no debe confundirse con la fe pública registral, la cual será analizada más adelante. En efecto, la doctrina registralista comparada ha tenido ocasión de aclarar que tan pronto un tercero, confiando en la exactitud de la información del registro, se sirve de ella, pasamos a estar frente a la fe pública registral que, distinto a la legitimidad, es irrefragable (Coghlan, p. 76). Las garantías que otorgan el criterio de legalidad y la institución del registro del control de los documentos a los que acceden para la publicidad de las actuaciones es precisamente lo que permite esta presunción de exactitud.

Para que una persona pueda ejercer un derecho real inmobiliario en el sistema registral dominicano, este debe constar registrado a su favor. Aunque realice una operación de transmisión del derecho de propiedad conforme a las reglas estipuladas en el derecho común, sin el registro que lo legitime como titular no podría disponer de él ante el Registro de Títulos.

Efectivamente, se concretiza por igual con este criterio la aplicación del principio de tracto sucesivo, dado que para que una persona pueda transferir ante el Registro de Títulos el derecho de propiedad sobre un inmueble, quien dispone debe figurar como propietario registrado. Este axioma se emplea respecto a los demás titulares registrales o beneficiarios inscritos de derechos reales inmobiliarios, cargas, gravámenes y anotaciones.

Para validar su ejercicio al momento de la suscripción de un negocio jurídico, la parte interesada debe verificar la vigencia y libertad de disposición del derecho en favor del titular registral disponente mediante los mecanismos de publicidad.

Lo consagrado de modo expreso en este principio de legitimación es su aspecto positivo, puesto que otorga la apariencia de que este derecho registrado existe para todos los efectos legales; al contrario, por el aspecto negativo de la legitimidad el derecho cancelado otorga la apariencia de estar extinguido.

Acerca de la presunción generada por el principio de legitimidad o legitimación, en distintos ordenamientos jurídicos se distingue la presunción *iuris tantum* —presunción legal que admite prueba en contrario— de la *iuris et de iure* —presunción que no admite prueba en contrario—, las cuales serán abordadas más adelante con el criterio de publicidad. No obstante, de modo genérico el principio de legitimación registral conlleva una presunción *iuris tantum*.

Por otro lado, según se ha señalado, un aspecto esencial en el principio de legitimidad es que el derecho del titular registral que dispone debe estar debidamente publicitado en un asiento registral. Por consiguiente, para comprender lo planteado es necesario analizar el principio de tracto sucesivo como su justificativo.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

En el registro inicial de todo inmueble se hace constar el derecho de propiedad de la persona que se reconoce como propietaria. Este criterio manifiesta la secuencia de las actuaciones posteriores a su primer registro que afectan el inmueble.

Como señala el autor Juárez Torrejón: "Solo es posible inscribir un título del que derive de un derecho que, al tiempo de la inscripción sea compatible jurídicamente con el estado jurídico que el Registro publica de la finca" (2016, p. 54).

En un sistema jurídico como el aplicado en la República Dominicana, donde subsisten las reglas del derecho civil, las cuales en algunos aspectos no son cónsonas con los efectos del registro, suele suceder que las personas suscriben operaciones jurídicas sobre inmuebles sin procurar su registro. Ante esta situación, se desconocen en el régimen de publicidad inmobiliaria aquellas actuaciones que no consten debidamente inscritas, en atención a que no debe existir una realidad extrarregistral en un sistema registral constitutivo.

En tal sentido, efectivamente, debe constar registrado el derecho del titular que pretenda disponer del inmueble; para que un propietario pueda transferir, hipotecar o enajenar de cualquier modo, voluntaria o forzosamente, su derecho registrado, dicho derecho deberá estar previamente inscrito.

Esto no impide que puedan realizarse actuaciones encadenadas y relacionadas entre sí mediante un mismo trámite combinado. Si estas proceden, se registra el derecho del primer beneficiario y luego de asentar el derecho de la persona que lo otorga se publicita el subsiguiente.

Lo señalado asegura que tiene que establecerse en el Registro de Títulos un encadenamiento de los derechos inscritos, y no debe existir tracto abreviado. En el sistema inmobiliario dominicano esta excepción al tracto sucesivo podría manifestarse en el caso de sucesión y transferencia, por sus implicaciones, pero siempre opera fuera del órgano registral y es conocido por la vía de los tribunales. En este tenor, es posible omitir el derecho de propiedad a favor de los sucesores y transmitir de forma directa el asiento del derecho del finado a

favor del adquirente por la transferencia, en el escenario de que sea ordenado de este modo por el tribunal.

A la vista de Santos Lloro, el tracto sucesivo se relaciona con el criterio de folio real, dado que la finalidad es que todos los actos que afectan un mismo inmueble consten en el folio habilitado a dicho inmueble, de forma ordenada y sucesiva y sin ninguna interrupción en su historial (Santos Lloro et al., 2008).

Lo identificado por la citada autora no es distinto en este sistema registral. Sin embargo, por las mismas condiciones históricas previamente descritas existen asientos registrales cuya información se ha destruido o deteriorado, al igual que, en algunas ocasiones, han sido omitidas actuaciones al ejercer la calificación registral. Esta situación no permite la aplicación adecuada del principio de tracto sucesivo, ya que figura una supuesta interrupción del historial del inmueble. La normativa regula la restauración del tracto sucesivo del inmueble mediante la acción de reconstrucción, cuya autorización está a cargo de la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Entre las características esenciales de los derechos reales inmobiliarios está la oponibilidad a terceros. Por tal razón, para lograr estos efectos erga omnes y, en consecuencia, asegurar el tráfico inmobiliario, se instaura la publicidad registral.

El principio de publicidad que actualmente se aborda es definido en la presente ley como “la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”; como garantía de las operaciones jurídicas es insuficiente que la publicidad se limite a hacer conocibles los derechos sobre inmuebles, por demás se necesita que ella respalde el contenido del registro de apariencia fiable y exacta. El registro es el instrumento habilitado por el ordenamiento jurídico para aportar esta fe pública.

La existencia de los principios registrales, la calificación registral en la persona del registrador de títulos y los mecanismos regulados por la normativa para externar la publicidad formal permiten la eficacia de legitimar al titular registral

y la seguridad de que su derecho estará garantizado, y a su vez otorga la confianza del tercero frente a lo publicitado por el Registro de Títulos.

Así las cosas, los demás criterios que conforman este sistema son los causantes de la publicidad registral, que es el eje esencial del registro.

En general, la publicidad registral se clasifica en formal y material. La primera (formal), se refiere a los mecanismos que utiliza el Registro de Títulos para otorgar la conocibilidad de lo inscrito sobre un inmueble, la cual es tratada en artículos posteriores de esta ley. Esta publicidad no debe ser confundida con la información pública, externa al régimen registral. Al respecto, la magistrada Alba Luisa Beard Marcos, en sus consideraciones al otorgar su voto disidente en la sentencia TC/0243/20, señala esta distinción:

La publicidad propia del derecho inmobiliario dominicano comporta una definición técnica propia, y proyecta un principio informante del derecho inmobiliario, que se materializa de una forma muy particular sobre toda la actividad técnica, registral, procesal y jurídica de la materia, pero que en modo alguno implica que las informaciones, registros, datos, transacciones y archivos referentes a la propiedad inmobiliaria de un particular que en función de este principio reposan en los archivos del Registro de Títulos constituyan una información pública, al tenor de la ley 200-04 sobre Derecho a la Información Pública (2020, p. 27).

La segunda modalidad, material, se refiere a los efectos que otorga el registro, que son consecuencias normalizadas en este texto del denominado principio de publicidad.

El criterio sustentado en el presente precepto se externa a todas las titularidades inscritas, dado que el contenido en un asiento registral está dotado de una presunción de exactitud, admita o no prueba en contrario. De la misma manera, en razón de la confianza de las personas en lo publicitado por el Registro de Títulos, se concede esta fe pública.

Sobre los efectos del registro, según el sistema registral aplicable y conforme a los principios, procedimientos y organización del Registro, se pueden referir dos modos de presunción: aquella que presume exacto el contenido del registro hasta prueba en contrario, *iuris tantum*, y aquella que presume exacto e íntegro el contenido del registro, sin admitir prueba en contrario, *iuris et de iure*.

En tal sentido, el autor Gordillo Cañas señala que existen regímenes en los que la legitimación registral tiene fuerza de presunción iuris tantum, y el asiento está protegido por el Registro hasta tanto los tribunales declaren una realidad distinta. Mas, si el derecho del titular es de un tercero registral, la realidad del Registro es iuris et de iure (eficacia indestructible):

Como dice el art. 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales pueda presumirse que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Es, como se sabe, una presunción iuris tantum (art. 1 III LH) en razón de la cual, el titular registral, exonerado en cuanto tal de la carga de la prueba, puede hacer valer su derecho en el tráfico y en el proceso (2020, p. 180).

En virtud de la fe pública registral, para tal tercero, lo que el Registro publica, vale, aunque no lo sea, como si fuera la realidad. Positiva o negativamente: lo que el Registro publica es como si existiera o fuera cierto -presunción, ahora iuris et de jure, de exactitud-, y lo que en el Registro no aparece es como si no existiera -presunción, ahora indiscutida e igualmente iuris et de jure, de integridad registral (2020, p. 190).

En el sistema registral dominicano, una vez se registre el derecho, se presta a confusión la presunción aplicable. El principio de publicidad resalta una presunción de exactitud y fe pública, el cual, concatenado con el principio de legitimidad, exhorta sin lugar a dudas la eficacia del derecho del titular registrado.

Hasta este punto se acredita que existe una presunción de exactitud del registro; lo que no queda esclarecido es su alcance, de ser considerada incontrovertible o no.

Sobre la referida cuestión, el artículo 90 de la Ley 108-05 manifiesta que el efecto del registro es constitutivo y convalidante; recalca que no admite prueba en contrario, salvo para aplicación de los recursos de revisión por causa de fraude o revisión por causa de error material. Empero, esta misma norma regula el procedimiento de litis sobre derechos inscritos para conocer por vía judicial un proceso contradictorio respecto a un derecho o inmueble registrado. La existencia de un procedimiento judicial para conocer controversias sobre los derechos o inmuebles registrados, cuando inicialmente estos no admitirían prueba en contrario, genera la pregunta ¿cuál es la presunción de exactitud a la que se refiere este principio de publicidad?

De la interpretación de las reglas del ordenamiento jurídico inmobiliario se colige que existe una dicotomía de la presunción de exactitud con el registro de un derecho, distinguiendo la titularidad real conforme al modo de adquisición del derecho a su favor.

Por un lado, la jurisprudencia y la doctrina han afirmado el carácter apodíctico del tercero registral, quien está protegido por los efectos señalados en el artículo 90 de esta ley; por tanto, goza de una presunción *iuris et de iure*.

Por otra parte, además del tercero registral, esta presunción de exactitud y su efecto convalidante se puede referir del mismo ordenamiento que se presenta a favor del titular registral (propietario) que adquiere mediante el proceso de saneamiento, salvo los recursos de revisión por causa de error material o revisión por causa de fraude.

De acuerdo a consideraciones del Tribunal Constitucional, el recurso y plazo para impugnar una decisión que ordena el saneamiento debe ser el de revisión por causa de fraude y, de no ejercerse este, "prevalece el derecho de propiedad registrado en ocasión del proceso de saneamiento..., viabilizando el cumplimiento del principio de publicidad registral, el cual se instituye para propiciar la eficacia y la certeza de la fe pública, elementos que garantizan un mayor nivel de seguridad jurídica" (sentencia TC/0195/17, 2017).

De lo planteado se infiere que la presunción de exactitud establecida en este principio de publicidad opera del siguiente modo: el titular registral que adquiere el derecho de propiedad por primera vez, mediante el proceso de saneamiento y luego de transcurrir el plazo para el recurso de revisión por causa de fraude, se consolida *iuris et de iure*, alcanzando esta presunción el inmueble registrado que se originó. Los derechos registrados posteriormente otorgan a sus titulares registrales una presunción *iuris tantum*, salvo que se trate del tercero registral adquirente de buena fe y oneroso, quien está protegido de una presunción *iuris et de iure*.

No obstante, sobre la efectividad de los asientos inscritos, la Suprema Corte de Justicia ha referido:

Quando existe un Certificado de Título que ampara una parcela sin sustentación técnica, no es posible sostener la protección de aquel que haya adquirido, poco importa que lo haya hecho de buena fe, pues mantener Certificados de Título en esas condiciones,

desvirtuaría el sistema de garantías registral y conduciría al quebrantamiento de la seguridad jurídica, ya que se estaría creando situaciones jurídicas sobre objetos que carecen de certeza material (sentencia núm. 164, 2017).

Con el referido precedente de este órgano supremo se aprecia el criterio de que, si se registra un inmueble que se originó en condiciones irregulares en cuanto a su existencia técnica, ubicación o delimitación, por superposición en el caso de la especie, no se aplicaría una presunción iuris et de iure, siendo posible la nulidad del objeto a pesar de que avale el derecho de un tercero registral. En este caso, si bien la controversia surge ante un inmueble que resulta de un deslinde, cabe aclarar que este criterio es expuesto de modo generalizado, por lo que podría afectar igualmente a un inmueble producto de un saneamiento superpuesto con otro inmueble previamente registrado.

PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Para aclarar lo expuesto y por qué el tercero registral está dotado de la presunción iuris et de iure, es necesario analizar el principio de fe pública registral.

El tercero registral adquirente de buena fe es una de las figuras jurídicas protegida por los sistemas registrales, incluyendo el régimen de registro inmobiliario dominicano. El efecto generado por este principio, de fiabilidad y seguridad a una persona para adquirir un derecho registrado sobre la base de lo publicitado por el Registro de Títulos, es lo que habilita la protección absoluta al tercero registral.

De la presunción que alcanza al principio de fe pública registral, indica el autor Hernández Perera, “‘la legitimidad’ supone que lo que consta en el Registro es correcto (juris tantum); en tanto que la «fe pública registral» implica que alguien ya se ha servido de lo contenido en los asientos registrales, dándole certeza -en principio- de forma irrefragable” (2021, p. 201).

Por su parte, sobre este principio registral Gordillo Cañas expone: “podemos lisa y llanamente decir que fe pública registral significa tanto como fiabilidad objetiva del Registro de la Propiedad: todos pueden confiar (fides publica) en lo que el Registro publica” (2006, p. 510).

Blanco Urzáiz, en un análisis comparativo del derecho registral dominicano y el español, señala que “ambos sistemas tienen una eficacia convalidante”, *iuris et de iuris*, cuando se trata del principio de fe pública registral, en razón de que, para tener un régimen sólido, garantista y —lo más importante— útil para el tráfico jurídico, siempre debe protegerse al tercero en su adquisición. En caso de existir excepciones a ese criterio, deben ser mínimas o inexistentes (2018). Con base en lo señalado, se reputa como tercero registral la persona que consta con un derecho real registrado, adquirido de quien figura en el Registro de Títulos con calidad para disponer, a título oneroso y de buena fe. De la aplicación del presente principio de fe pública registral se mantiene el derecho del tercero, aunque sea anulado o resuelto el del otorgante.

En atención a lo planteado, tanto la jurisprudencia dominicana como la doctrina han descrito las características que deben presentarse para que el adquirente sea reconocido como tercero registral y le sea aplicado el efecto del presente principio, como se explica a continuación:

- Adquirido de buena fe y a título oneroso

La jurisprudencia ha ratificado la presunción del carácter de buena fe. Esta, además de ser un principio general del derecho, en materia inmobiliaria registral resulta de la necesidad de asegurar al tercer adquirente y de la fiabilidad en el sistema registral, en virtud de que, al contratar, el tercero confió en la fe pública y en la oponibilidad de lo inscrito sobre el inmueble.

Sobre la especie, el Tribunal Constitucional ha establecido:

El Estado ha buscado avalar la eficacia del “Sistema Torrens” —en específico publicidad y legitimidad— garantizando que la persona que adquiera un bien inmueble de manera onerosa y con buena fe —la cual se presume— pueda disfrutar de su derecho de propiedad, no obstante los problemas que el referido bien pueda tener (sentencia TC/0093/15, 2015).

Si bien el principio se genera a partir de la publicidad del derecho real a favor del tercero registral, conforme a las características enunciadas, esta presunción de buena fe solo puede ser controvertida ante los tribunales. Los Registros de Títulos no están facultados para refutarla o ratificar su validez, aun se aprecien causas que puedan ser indicios de lo contrario.

Para entender lo indicado, se presenta el siguiente escenario: Una persona adquiere por venta un derecho de propiedad sobre un inmueble, donde el otorgante que figuraba registrado lo adquirió por saneamiento. El actual adquirente inscribe su derecho en el Registro de Títulos dentro del año en que puede efectuarse el recurso de revisión por causa de fraude. Luego de que se inscribe, se interpone un recurso de reconsideración contra la ejecución efectuada por el registrador de títulos para que se retracte de su calificación y cancele este asiento registral, alegando que existe una acción para impugnar la decisión del saneamiento que dio lugar al derecho del transferente y, por ende, el adquirente no debe ser considerado de buena fe.

Ante lo planteado, ¿puede el registrador de títulos acoger el recurso de reconsideración? Si bien la presente ley establece que no se reputa tercer adquirente de buena fe quien adquiere el inmueble durante el plazo señalado por la normativa para ejercer el citado recurso, no es posible que el registrador de títulos cancele este asiento registral ante estos argumentos, dado que el asunto debe ser controvertido en sede jurisdiccional para que puedan aplicarse las reglas de la tutela judicial efectiva y por ser cuestiones que escapan de la función calificadora.

En otro aspecto, para que una persona pueda ser protegida por el principio de fe pública registral debe haber adquirido el inmueble a título oneroso. Es decir que es necesario que la causa por la cual se originó su derecho involucre una contraprestación económica.

- Adquirido de una persona con derecho registrado

Otra característica esencial consiste en que, para configurar esta calidad de tercero registral y estar amparado por el principio de fe pública registral, quien lo pretende debe adquirir de la persona que figura con poder para disponer del inmueble ante el Registro de Títulos, lo cual se justifica por los efectos de los citados criterios de legitimidad y publicidad.

- Constar con un derecho registrado

En relación con este elemento se han señalado los efectos de los principios de legitimidad y publicidad. Es innegable que para una persona ser reconocida como tercero registral, además de las características previamente indicadas,

deberá constar con un derecho registrado, garantizado en el asiento registral, que otorgue constancia de su existencia y por el cual se acredite su titularidad. En la especie, el Tribunal Constitucional ha afirmado:

Vale la pena enfatizar que entre las exigencias del sistema registral dominicano para que se configure la condición de "tercer de buena fe a título oneroso" o tercero registral, es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral (sentencia TC/0093/15, 2015).

- Inoponibilidad de las causas de nulidad o limitación y restricción de libertad de disposición

Se ha identificado que la buena fe siempre se presume, salvo disposiciones contrarias a la ley o si se prueba que la persona actuó de mala fe; este último supuesto se fundamenta esencialmente en la publicidad material y la formal.

La Suprema Corte de Justicia ha señalado que, para considerar mala fe, se debe precisar si existen derechos inscritos que eran oponibles a terceros, con prioridad al registro de sus derechos (sentencia Núm. 73, 2017).

En ese sentido, al analizar la referida sentencia se colige que para considerarse mala fe no es razón suficiente el hecho de que la persona que adquiere el derecho registrado no efectúe una debida diligencia (o due diligence), como no haber requerido una certificación de estado jurídico de inmueble antes de registrar sus derechos. Pero, a consecuencia de la publicidad material, principios de inscripción y prioridad, sí se aplica como actuación de mala fe que contrate a pesar de figurar derechos u anotaciones inscritas con prioridad sobre el inmueble que pudieran afectar la disponibilidad del otorgante, independientemente de que no haya utilizado uno de los medios de publicidad formal.

En efecto, podría no considerarse tercero registral de buena fe si previo a la adquisición figuraban inscritos ante el Registro de Títulos derechos, cargas, gravámenes, anotaciones, limitaciones, medidas o cualquier actuación que afecte el inmueble registrado y que limite o impida la enajenación del disponente respecto del objeto.

Entre otras causas por las que no se considera tercero registral quien adquiere a título oneroso, la Ley 108-05 señala el caso de personas que adquieran derechos registrados de un inmueble originado por saneamiento y mediante la vigencia de la interposición del recurso de revisión por causa de fraude.

Por otro lado, si la parte afectada prueba por la vía judicial que el tercero conocía el vicio que perturbaba el derecho del otorgante, podría considerarse que el pretendido tercero registral ha actuado de mala fe.

Por último, para comprender el alcance de del principio de fe pública registral se expone el siguiente ejemplo: una persona adquiere de buena fe y a título oneroso un inmueble de un titular registral que figuraba como soltero en los asientos del Registro de Títulos, y procede a inscribir su derecho, el cual es aceptado y publicitado.

Sin embargo, posteriormente aparece la cónyuge de quien era el titular registral reclamando su derecho sobre ese inmueble por efecto de la comunidad de bienes. Este tercer adquirente no tenía conocimiento de esa relación jurídica y compró con base en lo publicitado por el Registro de Títulos, motivo por el cual, por ratificación jurisprudencial y aplicación de los principios del sistema registral, se reconocería como tercero registral; por tanto, podrá ser mantenido en su derecho registrado.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN Y PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Otros principios inherentes al principio de publicidad son los de inscripción y prioridad. Estos criterios se configuran del siguiente modo: “lo que no existe en el Registro, no existe en el mundo” y “primero en el tiempo, mejor en el derecho”, *prior tempore potior iure*.

PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

Sin la debida inscripción del derecho, carga, gravamen, cancelación o anotación sobre el inmueble registrado, no existe el registro. En consecuencia, la actuación no está garantizada por los efectos de la presente ley y los criterios registrales señalados.

En el ordenamiento jurídico dominicano, la inscripción o presentación en el Registro de Títulos data de la fecha en que la actuación fue rogada y es ingresada al libro diario.

Luego de que el Registro de Títulos recibe la actuación, es posible que se efectúe la cancelación de la inscripción, por efecto del resultado de la calificación negativa; esto implica el rechazo de la actuación presentada por irregularidades insubsanables y, por ende, que se cancele la inscripción otorgada. No obstante, el presente supuesto conlleva la posibilidad de que, por la habilitación de un recurso administrativo, en caso de que sea acogido, se revierta la cancelación de la inscripción. Por tanto, al interponer un recurso administrativo dentro del plazo establecido por la norma, la inscripción se mantendrá vigente hasta tanto sea resuelto definitivamente.

En otro escenario se podría cancelar la inscripción otorgada a una actuación antes de su calificación definitiva, sea por desistimiento de las partes interesadas, caducidad por no subsanar dentro del tiempo establecido o archivo definitivo por orden de un tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Por otro lado, no estaría vigente la inscripción de una actuación registral calificada positivamente cuando esta haya sido cancelada. Para que se produzca la cancelación de la actuación en ese sentido, se debe cumplir con las formalidades establecidas por esta ley y sus reglamentos, sea por retractación, revocación, caducidad, anulación ordenada judicialmente o consentimiento expreso del beneficiario.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

El principio de inscripción es lo que origina la prioridad. En este caso, se presenta una relación causa-efecto, en atención a que no existiría la prioridad en ausencia de la inscripción.

16 El libro diario del Registro de Títulos es un conjunto de folios organizados de forma cronológica y secuencial con las actuaciones recibidas por el Registro respecto de un inmueble registrado. En el libro diario se consignan las informaciones relevantes, como la designación catastral, la naturaleza de la actuación asentada, la fecha, hora, minutos y segundos del ingreso de la actuación, entre otras informaciones.

El principio de prioridad opera ante el Registro de Títulos conforme a la fecha, hora, minutos y segundos de la inscripción del derecho, carga, gravamen, cancelación, modificación, medida provisional, limitación o anotación que afecte el inmueble. Gordillo Cañas indicó que el significado de este principio es claro, en vista de que supone “la regla de preferencia en la colisión de derechos reales”; afirma que la prioridad que cuenta no es la del título que genera el derecho, sino la fecha del ingreso al Registro (2020, p. 164).

De igual manera, la jurisprudencia ha afirmado lo planteado como parte del régimen de registro, tal como se evidencia en la decisión citada a continuación, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia:

La actual Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, el sistema de registro tiende a dar protección a aquel que ha registrado primero y en preferencia a los actos existentes fuera del ámbito registral, dado que lo no inscrito, en principio, no prevalece ante lo inscrito; en virtud de la máxima jurídica primero en el tiempo primero en el derecho (sentencia Núm. 033-2020-SEEN-00298, 2020).

El principio de prioridad es fundamental para los efectos del registro, puesto que otorga preferencia frente al que inscribe posteriormente o no inscribe. El registrador de títulos debe calificar en orden cronológico, en atención a que, como convergencia del derecho común y registral, está el acto (privado o público) por el que se sustenta la causa del derecho real.

Si sobre un inmueble registrado se inscribe una actuación y durante el ejercicio de la función calificadora de esta actuación ingresa otra operación incompatible con la primera, a pesar de que el acto de la recepción posterior conste suscrito con fecha igual o anterior, la segunda puede ser rechazada o suspendida hasta tanto se resuelva definitivamente la primera. Este supuesto es lo que se conoce como “cierre registral” o “prioridad excluyente”, por el cual las inscripciones de actuaciones contradictorias sobre un inmueble excluyen la inscripción posterior.

En este tenor, la Dirección Nacional de Registro de Títulos ha afirmado que “ese efecto o manifestación del principio de rogación registral solo aplica para un derecho incompatible con el primero inscrito” (Resolución núm.

DNRT-R-2020-00077, 2020). Sobre este punto, el autor Juárez Torrejón ha señalado que “el principio de prioridad juega un papel esencial en el momento de la calificación registral, pues abre o cierra las puertas del Registro a los títulos” (2016, p. 65).

Por otro lado, el principio de prioridad juega un papel elemental, de índole económico, en relación con el derecho real de garantía, en razón de que el rango registral se aplica frente a la inscripción. Por ejemplo, en el caso de inscripciones de hipotecas relativas al mismo inmueble registrado no opera el cierre registral respecto de estas, sino que el orden del rango que tendrá frente al Registro de Títulos dependerá de la secuencia de la inscripción, si el registrador de títulos califica de manera positiva la actuación inscrita previamente.

En este escenario se presenta la prioridad preferente: actuaciones compatibles sobre un inmueble se registran en atención a la inscripción de cada una ante el Registro de Títulos y se asientan en ese orden. En caso de garantías, es el fundamento del rango.

PRINCIPIO III

El Estado dominicano es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana. Se registran a nombre del Estado dominicano todos los terrenos sobre los que nadie pueda probar derecho de propiedad alguno.

En Australia, desde el 1 de julio de 1858 con la aplicación del régimen de título Torrens, las concesiones hechas por la Corona como propiedad o dominio absoluto (freehold) se deben registrar ante la Oficina de Títulos de Tierra, y se expide un certificado de título que queda archivado en esa oficina (en la actualidad por medio electrónico) y un duplicado para el propietario (eliminado a la fecha). A partir de su registro, los arrendamientos, hipotecas o cualquier transacción que afecta la tierra se debe registrar en ese certificado (Government of South Australia - Attorney-General's Department, 2021).

De acuerdo con Casado Pallarés:

Este principio de que toda propiedad inmobiliaria deriva de la Corona, se dice en Millard's Real Property, p. 16, que en Inglaterra es más o menos una legal ficción, en Australia no fue mera ficción. El título de todo inmueble debe ser remontado a la Corona y debe tener su origen en una concesión de la misma (1959, p. 5).

El primer enunciado de este principio tercero: “El Estado dominicano es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana” adquiere mayor énfasis en el ordenamiento jurídico dominicano por la implementación del sistema Torrens durante la ocupación de los Estados Unidos de Norteamérica en el año 1916.

El sistema Torrens adoptado en la República Dominicana con algunas variables por aplicación de ciertas reglas del derecho civil ratifica que la propiedad es cedida por el Estado dominicano, quien se considera el propietario originario de los terrenos dentro de este territorio y adquiere esta titularidad registral cuando no hay acreditación de quien pretende el dominio.

Por eso, con la manifestación de este principio se presenta una presunción de titularidad a favor del Estado dominicano de los bienes inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y si un particular (persona física o jurídica) alega ser propietario de un inmueble en específico, deberá probarlo en un proceso de orden público.

Contrario al régimen Torrens aplicado en el territorio dominicano, en Australia del Sur y luego extendido a toda Australia, se faculta al registrador general para realizar el proceso de registración inicial y solicitar a los interesados los documentos que acrediten su propiedad, para emitir el certificado de título limitado u ordinario (Casado Pallarés, 1959). Sin embargo, en el sistema dominicano el registro inicial se hace mediante un proceso de orden público denominado saneamiento, a través del tribunal y dotado de libertad probatoria a pesar de que concluye en el Registro de Títulos, con la finalidad de que mediante el registro se constituya el derecho de propiedad y se origine el inmueble debidamente individualizado por el órgano técnico.

Mediante el saneamiento se registra por primera vez no solo el derecho de propiedad, sino, además, el objeto sobre el cual recae: el inmueble. La institución del saneamiento, como proceso inicial para el registro de un inmueble y derecho, desde la orden ejecutiva núm. 511, se sustentó con variables y estableció:

Para los fines de esta Ley, la tierra se considerará registrada cuando por medio de un decreto final del Tribunal de Tierras se haga constar el derecho de propiedad de la persona o personas que dicho tribunal considere dueñas de la tierra, y dicho decreto haya sido transcrito en un certificado de título expedido a nombre de tal persona o personas” (1920, art. 1).

En esa época, el derecho de propiedad registrado por primera vez se originaba como producto de una transcripción, y su posterior ejercicio (transmisión, afectación, declaración) se realizaba por efecto de inscripción.

A pesar de que este principio no está identificado de forma expresa en la derogada Ley de Registro de Tierras, se infería esta calidad del Estado como propietario originario. En ese tenor, Ruiz (1952, como se citó en sentencia TC/0209/14, 2014) indica que, si es necesario probar frente al Estado cómo, cuándo y en qué condiciones se adquiere un terreno, es porque se parte de la premisa de que es el Estado el propietario originario de todos los bienes.

Lo indicado incluso se remonta al sistema ministerial: “Los bienes que no tienen dueño, pertenecen al Estado” (Código Civil de la República Dominicana, 1884, art. 713), de lo cual se interpreta que el Estado se declara propietario de un bien inmueble del que se ha acreditado que no tiene dueño.

Las diferentes formas para adquirir la propiedad están esencialmente identificadas en el citado código, entre las que se enuncian las siguientes: prescripción, sucesión, donación, efecto de las obligaciones, accesión o incorporación. De los modos preestablecidos en esta norma para adquirir el referido derecho real, es la prescripción adquisitiva (usucapión) el modo primario para poder registrar inicialmente un derecho de propiedad mediante la institución del saneamiento. Para el derecho registral, una vez registrado por primera vez el derecho de propiedad en favor de un particular o al mismo Estado dominicano, todos los demás modos podrán ser aplicables, salvo limitaciones expresas según sea aplicable.

Es menester señalar que, al regular que sea registrado a favor del Estado dominicano el inmueble del que una persona no pueda probar su titularidad por el proceso establecido evidencia que, del mismo modo, el Estado busca garantizar el cumplimiento de su función esencial consagrada en la Constitución: i) que la calidad de propietario se pueda otorgar a quien válidamente acredite el dominio; ii) que sean excluidos bienes que son de utilidad común. Sobre este segundo aspecto, en otros términos, se procura que al registrarse un derecho de propiedad (mediante saneamiento) no deba registrarse propiedad privada sobre bienes de uso o dominio público.

A raíz de lo señalado, de que el Estado sea registrado como titular de bienes, Medina Pabón indica:

El “soberano” moderno tiene una primordial función: procurar la subsistencia y el bienestar de los asociados, de modo que su patrimonio se utilice exclusivamente para el cumplimiento de tales fines, por lo que el dominio que ejerce el Estado sobre sus bienes no coincide con el que tiene el particular (2019, p. 221).

De acuerdo con la Constitución dominicana, el Código Civil, la presente ley de Registro Inmobiliario, entre otras normas, se establece que algunos bienes como caminos, calles, ríos, puertos, playas, lagos, costas, y otros definidos en la legislación, se consideran de dominio público. La Constitución indica que, a pesar de que esos bienes son para uso colectivo, se debe observar el respeto al derecho de la propiedad privada.

LA PROPIEDAD PRIVADA

Entre los principales aspectos a valorar de este tercer principio está la indicación de que “se registran a nombre del Estado dominicano todos los terrenos sobre los que nadie pueda probar derecho de propiedad alguno”.

Se ha estipulado que el saneamiento es el proceso por el que se origina inicialmente el propietario e inmueble registrado, si acredita tener el dominio del terreno y cumpliendo los requisitos establecidos por la ley para la prescripción adquisitiva. Por consiguiente, a pesar de que el Estado dominicano se faculta como el propietario originario, se reconoce la propiedad privada; una persona puede registrar su derecho de propiedad para usar, gozar y disponer del inmueble.

De hecho, en los preceptos constitucionales modernos, el derecho de propiedad reconocido de índole económica y social debe ser garantizado en un Estado de derecho. Esta consideración no es diferente en la carta magna dominicana, la cual reconoce y garantiza este derecho real, que es un derecho fundamental y conlleva también obligaciones por su función social. Entre las funcionalidades de la propiedad privada en la sociedad se recalca que por medio de esta se

puedan incentivar las inversiones y que se excluya su acceso a terceros sin autorización del propietario, así como la facultad de disponer libremente del inmueble a quien se reconozca como propietario, salvo limitaciones expresas.

Las prerrogativas de la propiedad privada están debidamente consagradas en el ordenamiento constitucional y demás leyes, al igual que sus limitaciones o afectaciones. Al respecto indica Méndez González lo que sigue:

Como se deduce del análisis clásico de Calabresi y Melamed, lo que denominamos propiedad privada no sería otra cosa que un derecho o un conjunto de derechos de aprovechamiento sobre las cosas protegidos por una regla de propiedad, al menos en las relaciones inter privados, pues al Estado se le reconoce siempre la posibilidad de expropiación y, por lo tanto, frente a él, el derecho de propiedad privada —y, en general, los iura in rem— se halla protegido tan solo por una regla de responsabilidad (2013, p. 778).

En relación con lo planteado, se entiende que los particulares están facultados para adquirir derechos de propiedad y que el Estado dominicano está en la obligación de garantizar su ejercicio. Por demás, en caso de que el Estado requiera para fines de uso público la propiedad privada registrada, debe realizar el proceso de expropiación que establece la norma, para asegurar una compensación justa al particular por su pérdida.

PRINCIPIO IV

Todo derecho registrado conforme a la Ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado.

Este principio general consagra dos aspectos elementales del derecho inmobiliario registral: primero, la imprescriptibilidad del derecho registrado; segundo, la seguridad que otorga el Estado dominicano a dicho derecho.

En primer orden, para invocar de manera vehemente este principio es necesario tener en cuenta que debe ser un derecho registrado de conformidad con la ley. Es decir, la persona que inscriba un derecho ante el Registro de Títulos deberá presentar un acto válido, cumpliendo con las formalidades señaladas por la presente ley y demás normativas que la complementan.

17 La Constitución de la República Dominicana señala en su artículo 51 que “el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes”.

La Suprema Corte de Justicia ha expuesto que del principio cuarto se deriva "de manera categórica que la adquisición de este derecho de propiedad inmobiliario para que pueda gozar de este carácter imprescriptible y de la garantía absoluta con carácter erga omnes, debe ser adquirido de conformidad con las disposiciones de la ley" (sentencia núm. 11, 2014).

Luego de inscrito un derecho real sobre un inmueble registrado y legitimada la titularidad, el Estado dominicano vela para protegerlo en su justa dimensión. Esta salvaguarda se otorga a la propiedad inmobiliaria privada y titulada (registrada) y demás derechos reales, por la naturaleza y caracteres del sistema de registro de propiedad inmobiliaria: presunción de exactitud e integridad, fe pública registral, constitución del derecho real registrado y su convalidación frente a terceros. Por ende, "corresponde al Estado ejercer con singular esmero la tutela de todas las operaciones inmobiliarias que se realizan" (sentencia TC/0209/14, 2014).

Así las cosas, estos derechos reales no pueden mutar o alterarse sin el consentimiento del titular registral, lo que se considera una regla de propiedad entre particulares. En el caso de que ante el interés social y utilidad pública que el Estado justifique se deba realizar el proceso de expropiación, según se expuso en el principio anterior, el titular registral siempre deberá estar debidamente pagado por su justo valor para evitar su vulneración, según la regla de responsabilidad.

A pesar de que, en principio, es necesario el consentimiento del titular registral para disponer de los derechos reales inmobiliarios, de afectarse tales derechos por vías distintas a la señalada se hará mediante procesos amparados por el ordenamiento jurídico dominicano. En este tenor, todo procedimiento administrativo o judicial estipulado en las normas y que sea aplicable sobre derechos registrados son igualmente mecanismos con los que el Estado garantiza la protección identificada, tales como una adjudicación, el ejercicio de recursos, entre otros.

La justificación de la imprescriptibilidad del derecho inscrito se sustenta, desde la adopción del sistema Torrens, en la importancia de salvaguardar el derecho real registrado. Igualmente, es un medio para que el Estado pueda garantizar la enunciada protección de estos derechos.

El principio de imprescriptibilidad de los derechos registrados es constantemente debatido debido a que, al sustentarse la mayoría de los derechos que se registran en operaciones de orden civil, las normas que lo regulan establecen la prescripción como modo de adquirir derechos y de extinguirlos, así como las acciones. Esta situación queda esclarecida, respecto a las garantías reales, con la Ley núm. 327, que dispone sobre la no aplicabilidad del precepto legal de caducidad contemplado en el Código Civil (1940).

Si bien la jurisprudencia ha reiterado de manera general este criterio sobre la imprescriptibilidad de derechos inmobiliarios registrados, en cuanto a algunas acciones que afectan derechos registrados se ha generado dualidad de criterios. En este sentido, por ejemplo, las disposiciones del artículo 815 del Código Civil dominicano estipulan la partición y liquidación de la comunidad de bienes por disolución del matrimonio por causa de divorcio en un plazo de dos años, o, en caso contrario, los cónyuges conservan los bienes que estén en su posesión. Debe considerarse la inaplicabilidad de la prescripción indicada en este artículo frente a derechos registrados, en vista de que, como se ha señalado, el Código Civil dominicano se cimenta en las reglas del derecho francés, en el cual opera un régimen distinto al sistema registral inmobiliario de la República Dominicana.

Sobre esta prescripción establecida en el referido artículo, la tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha establecido:

Esta regla no puede aplicar cuando se trata de derechos inmobiliarios registrados bajo el sistema Torrens, dado que los Principios de Especialidad y de Imprescriptibilidad aplicables en esta materia, impiden que pueda adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho que haya sido registrado de conformidad con la ley de registro inmobiliario (sentencia núm. 2070, 2017).

Por su parte, la Primera Sala de este órgano supremo ha variado el criterio mantenido por varios años al señalar sobre la prescripción indicada en el citado artículo 815:

Aplica también a los inmuebles registrados, por resultar más adecuado con la correcta interpretación de la ley que rige la materia y por entender que lo expresado es la mejor respuesta al caso de estudio, además de que quienes conforman esta Sala entienden que con la postura adoptada no se ponen en riesgo los principios de seguridad jurídica y de igualdad de todos ante la ley requeridos en un Estado de derecho, pues estos serán garantizados en los litigios sustentados en presupuestos de hechos iguales o similares que se conozcan a partir de la fecha (sentencia núm. 2170/2021, 2021).

Como uno de los principales motivos en los que se sustenta la variación del criterio se resalta lo siguiente: si tras la publicación del divorcio uno de los excónyuges no demanda en partición dentro del plazo que contempla dicho precepto legal, existe una presunción de abandono o renuncia de sus derechos sobre los bienes de la comunidad, no obstante existan inmuebles registrados, sin perjuicio de que "se afecte o altere la imprescriptibilidad que se deriva del registro inmobiliario, toda vez que el estatus de estos inmuebles está sujeto a afectación por medio de liberalidades convenidas entre las partes, lo que ocurre en el caso de la disposición consagrada en el texto legal invocado, donde hay una liberalidad implícita de una parte que ha renunciado en provecho de la otra" (sentencia núm. 2170/2021, 2021).

No obstante el criterio adoptado por los magistrados que conforman la Primera Sala mediante la referida sentencia núm. 2170/2021, se impone resaltar el voto disidente del Mag. Justiniano Montero Montero, quien estableció, en concreto, lo siguiente:

Compartimos la postura que en el pasado reciente había sustentado esta Primera Sala al sentar el criterio de que la regla establecida por el artículo 815 del Código Civil no puede aplicarse cuando se trata de derechos inmobiliarios registrados bajo el sistema Torrens, dado que los principios de especialidad y de imprescriptibilidad impiden que pueda adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho que haya sido registrado de conformidad con la ley de registro inmobiliario, cuando figuren como copropietarios ambos cónyuges en el certificado de título de que se trate y en el caso en que el certificado de título haya sido emitido durante la vigencia del matrimonio a nombre de uno solo de los esposos, pero en el mismo conste que está casado (2021, p. 34).

La prescripción adquisitiva está contemplada en el Código Civil dominicano; sin embargo, solo produce efectos frente a inmuebles no registrados. Luego de que se registra el inmueble, a consecuencia de la prescripción no es posible adquirir el derecho de propiedad u otro derecho real.

En algunos ordenamientos jurídicos internacionales, como el caso de España, se permite la prescripción adquisitiva contra un derecho registrado, como la denominada usucapión contra tabulas o prescripción contra el registro, la cual se refiere a un mecanismo que busca asegurar que la realidad extrarregistral sea mínima y fomentar el mercado inmobiliario.

En ese tenor, a pesar de que el derecho comparado implica que las reglas que rigen en otros regímenes jurídicos puedan ser valoradas para mejorar las regulaciones de un país, estas deben ser aceptadas o adaptadas a la realidad social y jurídica del país donde se implementan. Por tanto, en el sistema registral dominicano, conforme a lo regulado en este principio, no es posible el ejercicio de esta prescripción.

En las circunstancias presentes en la República Dominicana en relación con las ocupaciones ilegales de inmuebles registrados, la necesidad de reforzamiento de instituciones jurídicas, desinformación de gran parte de la población de los procedimientos y procesos de índole jurídico, así como la protección constitucional del derecho de propiedad, especialmente titulado, la realidad no permite que se modifique la imprescriptibilidad del derecho registrado.

Debido a estas incidencias y fortalezas (salvaguarda constitucional) se necesita de la protección absoluta al derecho real, salvo excepciones mínimas y justificadas por la carta magna; la imprescriptibilidad es uno de los medios para brindar este amparo y, por ende, otorgar seguridad jurídica.

La solicitud directa al Registro de Títulos de la prescripción extintiva, como modo de cancelar un derecho registrado, no es posible. En efecto, tomando en consideración la referida Ley núm. 327 y la imprescriptibilidad de los derechos registrados establecida en el principio cuarto, no procede la cancelación de derechos reales registrados por el alegato de la prescripción, en vista de que las partes contratantes determinaron un plazo para la vigencia de la acción o el derecho, como, por ejemplo, la solicitud de cancelar un asiento de hipoteca convencional por prescripción.

Para que la parte interesada pueda cancelar una actuación registral inscrita es necesario que se presente como sustento la autorización expresa del titular del asiento registral, o, en su defecto, una decisión judicial con carácter ejecutorio que instruya de modo expreso su extinción.

No obstante, por efecto de disposiciones en normas inmobiliarias complementarias a la presente ley, existen algunas actuaciones registrales que pueden cancelarse luego de que transcurra el plazo de su vigencia. Son

estas las anotaciones preventivas o inscripciones provisionales con plazos de vigencia definidos por las normas, entre los que se enuncian, en especial, el asiento generado por la certificación de reserva de prioridad y el asiento de hipoteca judicial provisional.

Estos asientos registrales no generan un derecho propiamente, sino que tienen el efecto de reservar la prioridad hasta tanto sea legitimado el negocio jurídico o un tribunal establezca definitivamente la existencia, liquidez y exigibilidad del crédito, respectivamente, siempre que se cumpla con los procedimientos que correspondan dentro del plazo identificado en las disposiciones. Ante lo planteado, al referirse este principio general a los “derechos reales inmobiliarios”, escapan de su alcance las citadas actuaciones por su naturaleza y efectos, además de que se encuentra estipulado de modo expreso en el Reglamento General de Registro de Títulos, el cual es complemento de la Ley 108-05.

Lo planteado ha sido ratificado por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, según se aprecia en el conocimiento de un recurso jerárquico respecto a un caso de cancelación de una hipoteca judicial provisional inscrita conforme a las reglas del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, mediante el cual valoró y confirmó que el Registro de Títulos está facultado para cancelar estos asientos registrales sin la presentación de un acto suscrito por el beneficiario que figura en el asiento registral o una decisión judicial que así lo ordene, siempre que se presenten estos dos escenarios:

- i) Cuando transcurren tres (3) años desde su inscripción, y que no haya mediado previamente una renovación o conversión a definitiva; y, ii) Cuando transcurren dos (2) meses desde la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, sin que el acreedor solicite la conversión de la inscripción provisional en inscripción definitiva (Resolución núm. DNRT-R-2020-00012, 2020).

18 La actuación de hipoteca judicial provisional que se registre puede presentar dos modalidades distintas para prescribir: si está sustentada por autorización de un juez o tribunal de conformidad con el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil dominicano, tendrá un plazo de tres años; si está asentada en virtud de una sentencia condenatoria y suspendida su ejecución, se aplicará la prescripción establecida en el artículo 2154 del Código Civil, de un plazo de diez años.

A pesar de que existan actuaciones a las que por su naturaleza no les sea aplicable el principio de imprescriptibilidad, cabe resaltar que para el Registro de Títulos cancelarlas debe ser rogado por parte interesada y cumpliendo con los requisitos de forma y fondo señalados en la norma aplicable, salvo en aquellos casos en que el registrador de títulos esté facultado de manera expresa para actuar de oficio (asiento generado por la certificación de reserva de prioridad).

Se evidencia de este modo que la protección y las garantías que brinda el Estado dominicano no solo beneficia a los derechos, sino que también se extiende a toda inscripción de actuaciones registradas, independientemente de su naturaleza o sus efectos.

PRINCIPIO V

Ningún acuerdo entre partes está por encima de la presente ley.

La noción de este principio general consolida el criterio de legalidad. Si bien la autonomía de la voluntad de las partes está consagrada por el derecho común, quienes suscriban una operación que involucre un inmueble registrado no pueden consensuar apartarse de los preceptos establecidos en esta ley.

El alcance de este principio se extiende inclusive a la aplicación de los reglamentos y normas que emitan las autoridades competentes, que complementan esta ley de Registro Inmobiliario.

Es decir, que, al momento de suscribir un negocio jurídico, las partes deberán valorar y cumplir con los requisitos de forma y fondo señalados en el ordenamiento que regula el derecho inmobiliario registral.

Como forma de comprender el alcance de este principio se presenta el siguiente escenario: Dos personas suscriben un contrato de hipoteca convencional, y convienen expresamente en el acto que el registrador de títulos debe cancelar

de oficio el asiento de hipoteca que se genere producto de la actuación al transcurrir cinco años desde su inscripción y por efecto de la prescripción del derecho de garantía acordado. En este caso, el registrador de títulos deberá valorar que lo establecido por las partes es contrario a la ley, en atención a la vulneración del principio de imprescriptibilidad y rogación y, por tanto, no debe acoger la actuación registral.

Resulta imperativo señalar que lo referido en este principio general no implica que los derechos inscribibles en el Registro de Títulos sean considerados como *numerus clausus*, toda vez que la presente ley u otra norma no establecen de modo expreso esta particularidad; de igual modo, en ella no se tipifica la gama de derechos reales inmobiliarios susceptibles de registro.

La modalidad *numerus clausus* consiste en una "rígida tasación legal del número y contenido de los derechos reales", y se consideran admisibles solo aquellos derechos reales previstos en las leyes, sin que pueda ser alterado por las partes en su contenido típico (Gordillo Cañas, 2020).

Por su parte, el citado especialista Gordillo Cañas, al referirse a los *numerus apertus*, plantea que "permiten la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, pueden ser objeto del contrato y como una manifestación de la libertad contractual" (2020, p. 117).

Al analizar e interpretar las normas que regulan el sistema registral dominicano y la práctica ejercida en el tiempo, se aprecia que puede ser considerado *numerus apertus*, puesto que esta ley no identifica de manera taxativa los derechos reales susceptibles de registro, lo cual, en consonancia con el principio de la voluntad de las partes, implica que puedan ser inscritas actuaciones (derechos reales inmobiliarios) que no constan tipificadas en las leyes. Un ejemplo de actuaciones que en el pasado fueron registradas sin estar sustentadas en el ordenamiento jurídico es la enfiteusis.

La enfiteusis figura reglada en las disposiciones emitidas por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, órgano que posee facultad reglamentaria en materia registral, según lo ha ratificado el Tribunal Constitucional en su sentencia TC/0477/15. A pesar de que estas actuaciones hoy están reguladas por la norma citada, previamente se registraban sin sustento normativo.

Por último, ciertamente, en ocasiones se necesita incorporar nuevas figuras jurídicas dentro de los derechos reales que permitan la comerciabilidad y el auge del mercado inmobiliario. Empero, para evitar confusiones sobre sus efectos en inmuebles registrados y prevenir derechos contradictorios inscritos, aun estén tipificados de modo diferente, es necesaria la intervención del Estado.

La mayoría de las actuaciones inscribibles en los Registros de Títulos surgen por efecto de las obligaciones; sin embargo, para que el órgano registral pueda reconocer nuevas figuras jurídicas, estas deben cumplir con algunos criterios mínimos para su aceptación, además del factor lícito: i) incidencia directa sobre un inmueble registrado; ii) verificación fiscal, siendo necesario demostrar al Registro de Títulos el pago del impuesto por la operación consensuada o, en su defecto, certificación de exención del órgano recaudador.

En el caso de la especie, además de lo enunciado como criterios mínimos, el Registro de Títulos deberá valorar minuciosamente que estén acorde a los principios registrales y la Ley 108-05, así como la naturaleza y modalidad del derecho real, para confirmar en sus efectos la inexistencia de figuras previamente tipificadas, con la finalidad de proteger el patrimonio inmobiliario y para propiciar la seguridad jurídica.

REFERENCIAS

Blanco Urzáiz, J. (mayo-junio de 2018). El principio de inscripción constitutiva y convalidante. Una aproximación desde el derecho registral dominicano y español. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (767), 1403-1436.

Casado Pallarés, J. (1959). El registro de la propiedad en Australia actualmente. (Cien años del sistema Torrens). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1-27 / 297-330.

Código Civil. 17 de abril de 1884. (República Dominicana).

Coghlan, A. R. (1984). *Teoría general del derecho inmobiliario registral*. Abeledo Perrot.

Cuello Shanlatte, R. (2010). Estudio del derecho de propiedad y de los derechos reales inmobiliarios en la legislación dominicana. Editorial s/n.

Faudos Pons, P., Gómez Valle, M. B., González García, I., Martín Alías, J., y Santos Lloro, M. (2008). *Lecciones de derecho inmobiliario registral*. Atelier.

Gordillo Cañas, A. (2006). El principio de fe pública registral (I). *Anuario de Derecho Civil* (vol. 59), 509-656.
<https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/2123329.pdf>.

Gordillo Cañas, A. (2020). *El registro de la propiedad, principios y sistema*. Reus Editorial.

Government of South Australia - Attorney-General's Department. (2021). *Property and Land Management - History and evolution [Gestión de la propiedad y la tierra - Historia y evolución]*.
https://dit.sa.gov.au/land/org/safe_title/the_history_of_the_torrens_title_system.

Hernández Perera, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central): sentencias - ordenanzas - resoluciones (2017-2019)*. Librería Jurídica Internacional.

Hernández Perera, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento central: sentencias - ordenanzas - resoluciones 2019-2021*. Librería Jurídica Internacional.

Juárez Torrejón, Á. (2016). *Temas de derecho inmobiliario registral*. Editorial Tecnos.
Medina Pabón, J. (2019). *Derecho civil. Bienes. Derechos reales*. Editorial Universidad de Rosario.

Méndez González, F. P. (2013). Derechos reales y titularidades reales. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 763-859.
<https://app.vlex.com/#/vid/439674306>.

Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920 [Gobierno Militar de Santo Domingo]. Ley de Registro de Tierras. 1 de julio de 1920. G. O. núm. 3138.

Perdomo Cordero, N. (2015). *Jurisprudencia del Tribunal Constitucional dominicano (2012 – 2014)*. Librería Jurídica Internacional.

Read Ortiz, A., y Hernández Perera, Y. (2017). *La Jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central): selección de precedentes relevantes (2015-2017)*. Ángel Potentini, ed.

Resolución núm. DNRT-R-2020-00003 [Dirección Nacional de Registro de Títulos]. 13 de enero de 2020.

Resolución núm. DNRT-R-2020-00012. [Dirección Nacional de Registro de Títulos]. 20 de febrero de 2020.

Resolución núm. DNRT-R-2020-00077 [Dirección Nacional de Registro de Títulos]. 10 de noviembre de 2020.

Suprema Corte de Justicia. Expediente núm. 001-033-2018-RECA-00584; sentencia núm. 033-2020-SSEN-00298, 8 de julio de 2020.

Suprema Corte de Justicia. Expediente núm. 2013-1540; sentencia núm. 2070, 30 de noviembre de 2017.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 164; 15 de marzo de 2017.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 2170; 31 de agosto de 2021.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 73; 8 de febrero de 2017.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm.11; 15 de abril de 2014.

Tribunal Constitucional. Expediente núm. TC-04-2012-0080. TC/0209/14; 8 de septiembre de 2014.

Tribunal Constitucional. Expediente núm. TC-04-2013-0047. TC/0093/15; 7 de mayo de 2015.

Tribunal Constitucional. Expediente núm. TC-04-2014-0208. TC/0195/17; 10 de abril de 2017.

Tribunal Constitucional. Expediente núm. TC-05-2019-0160. TC/0243/20; 7 de octubre de 2020.

PRINCIPIOS
COMENTADOS
DEL VI AL X

Por Rigoberto Lorenzo Ybert

PRINCIPIO VI

La presente ley de Registro Inmobiliario para su aplicación se complementa de reglamentos y normas complementarias, que son aquellos que la Suprema Corte de Justicia dicte de acuerdo a las características y necesidades particulares del medio en el cual se aplica.

De este principio se desprende la facultad reglamentaria otorgada a la Suprema Corte de Justicia para dictar los reglamentos que entienda de rigor y de acuerdo a las necesidades surgidas en materia inmobiliaria.

Es precisamente esa la razón por la cual la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha 23 de marzo de 2005, modificada por la Ley núm. 51-07 de fecha 23 de abril de 2007, fue concebida como una ley tipo marco para ser complementada por los indicados reglamentos.

La potestad reglamentaria puede ser definida como la facultad atribuida a la Administración pública con el objetivo de crear normas subordinadas

jerárquicamente a las leyes, como son los reglamentos, decretos, resoluciones o cualquier otra norma que pueda servirle de complemento.

En palabras del Tribunal Constitucional, la facultad reglamentaria debe limitarse a producir normas que sean indispensable para asegurar el cumplimiento de la ley (sentencia núm. TC/0048/20, 2020).

En armonía con lo anterior, se puede establecer que en la aplicación de la facultad reglamentaria no puede haber excesos; debe limitarse a desempeñar estrictamente su rol, que no es otro que servir de complemento para la aplicación de las leyes ya que versan sobre cuestiones generales no contempladas en la ley y sin entrar en contradicción con esta.

En tal sentido, el precedente constitucional ha establecido:

En virtud del principio de separación de poderes, la potestad normativa es la función que propiamente corresponde al Poder Legislativo; sin embargo, de manera excepcional, esta potestad puede resultar atribuida a las otras ramas del poder, incluida aquella en la que se enmarca la administración, atendiendo a la necesidad de que la misma complete las tareas del legislador [...] del universo temático que el legislador tiene que analizar para llevar a cabo la función que la Constitución le encomienda, deriva su imposibilidad práctica de regular todos los detalles que la materialidad de la ley requiera para que se dé cumplimiento efectivo a la norma. De esto surge la denominada potestad reglamentaria, habilitada a la administración para dictar reglamentos... (TC/0415/15, 2015.).

Una condición indispensable para que la potestad reglamentaria surta su efecto a cabalidad es que se encuentre debidamente expresada en la norma. Es por esto que el Tribunal Constitucional ha sostenido el siguiente criterio: "... la potestad reglamentaria no se presume, sino que debe estar prevista por la ley de manera expresa" (TC/0415/15, 2015).

Como es bien sabido, la fuente por excelencia de esta facultad es la propia Constitución, que es la ley de leyes, sin dejar de reconocer otras fuentes, como las leyes ordinarias. Sobre este particular, el Tribunal Constitucional estableció:

... la potestad reglamentaria es atribuida, en principio por la Constitución, pero puede ser atribuida también por el legislador, en cuyo caso queda sujeta al ámbito y condiciones fijados previamente por la ley... (TC/0205/20, 2020).

En cuanto a la facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia, el artículo 122 de la Ley núm.108-05 expresa:

Facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia. La Suprema Corte de Justicia queda facultada para dictar los reglamentos y normas complementarias requeridos para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en la presente ley y dictará dentro de los ciento ochenta (180) días después de promulgada y publicada los reglamentos y normas requeridos (Ley 108-05, 2005).

Se pudiera interpretar que esta facultad reglamentaria de manera primigenia tiene su fundamento en el artículo 14, literal h, de la Ley 25-91 del 15 de octubre de 1991, ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, la cual establece que le compete a la Suprema Corte de Justicia determinar el procedimiento a seguir en todos los casos en que la ley no lo establezca; era aplicable, porque evidentemente en ese momento no existía ninguna ley que de manera expresa le otorgara dicha facultad reglamentaria en materia inmobiliaria a la Suprema Corte de Justicia (Ley 25-91, 1991).

El principio en cuestión ha sido objeto de debate en reiteradas ocasiones. Respecto de algunos reglamentos dictados por el Consejo del Poder Judicial, cabe precisar que al momento de promulgarse la Ley 108-05, el 23 de marzo de 2005, no existía el Consejo del Poder Judicial; en tal sentido, la facultad reglamentaria, tanto en el ámbito jurisdiccional como en el ámbito administrativo, le correspondía a la Suprema Corte de Justicia.

Esto cambió significativamente con la creación del Consejo del Poder Judicial, a partir de la promulgación de la Constitución del 26 de enero del 2010, fundamentado en su artículo 156 y en virtud de su ley orgánica núm. 28-11, del 20 de enero del 2011. Este es considerado como el órgano permanente de administración y disciplina del Poder Judicial.

En cuanto a la facultad reglamentaria del Consejo del Poder Judicial, el Tribunal Constitucional en su sentencia núm. TC/415/15, emitida el 28 de octubre de 2015, indicó lo siguiente:

Esta facultad reglamentaria reconocida legítimamente por el legislador al Consejo del Poder Judicial, en la citada Ley núm. 28-11, no es más que la concretización de la autonomía que la Constitución le atribuye en su condición de órgano de gobierno del Poder Judicial y acorde con el principio de la potestad organizativa, reconocida a distintos órganos para dictar normas relativas a su funcionamiento (Perdomo, 2015, p. 490).

Dentro de las resoluciones emitidas por el Consejo del Poder Judicial que han sido objeto de debate figura la Resolución núm. 01/2016, de fecha 8 de febrero de 2016, que modificó el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, instituido por la Resolución núm. 1737-2007 de fecha 12 de julio de 2007.

Esta resolución fue declarada inconstitucional mediante sentencia núm. TC/0268/20, emitida por el Tribunal Constitucional el 9 de diciembre del 2020 en virtud de una acción directa de inconstitucionalidad interpuesta el 19 de mayo de 2017.

Dentro de las fundamentaciones del Tribunal Constitucional, y tomando como base el artículo 122 de la ley 108-05, figuran las siguientes:

... la Suprema Corte de Justicia conserva competencia para dictar reglamentos y normas relativas al funcionamiento de la jurisdicción inmobiliaria, y no así el Consejo del Poder Judicial, pues se trata de una facultad jurisdiccional delegada expresamente a esta alta corte, más no así de un asunto de carácter administrativo, caso en el que el Consejo del Poder Judicial sí sería competente para emitir los reglamentos que fueren necesarios (sentencia TC/0268/20, 2020).

En esa misma tesitura se pronunció el Tribunal Constitucional mediante sentencia núm. TC/0205/20, de fecha 9 de diciembre de 2020, al declarar no conforme con la carta magna la Resolución núm. 21/2018, que aprueba el Reglamento sobre Registro de Actos Notariales y sus equivalentes, emitida por el Consejo del Poder Judicial el 6 de junio del 2018. Aunque no era exclusiva para los aspectos inmobiliarios, dicha resolución tenía una gran repercusión por la naturaleza de los actos a inscribir y por la propia aplicación del artículo 122 de la Ley 108-05.

Mediante los citados precedentes del Tribunal Constitucional queda evidenciada la facultad reglamentaria exclusiva de la Suprema Corte de Justicia para complementar la Ley 108-05 y, en otro tenor, la facultad transferida al Consejo del Poder Judicial en asuntos de carácter presupuestario, financiero y de gestión administrativa del Sistema de Carrera Judicial y la Carrera Administrativa Judicial, así como los aspectos disciplinarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Constitución dominicana, en sus numerales 2 y 8, en combinación con los artículos 3, 8, 13 y 29, párrafo, de la Ley núm. 28-11 de fecha 20 de enero del 2011, Ley Orgánica del Consejo del Poder Judicial.

El referido artículo 156 de la carta magna expresa en sus numerales 2 y 8 lo siguiente:

Funciones. El Consejo del Poder Judicial es el órgano permanente de administración y disciplina del Poder Judicial. Tendrá las siguientes funciones:

2) La administración financiera y presupuestaria del Poder Judicial;

8) Las demás funciones que le confiera la ley (Constitución de la República Dominicana, 2015).

Por su parte, el párrafo del artículo 29 de la Ley 28-11 dispone: "Párrafo. - El Consejo podrá crear mediante reglamento aquellas dependencias que sean necesarias para el mejor funcionamiento del servicio de justicia" (Ley 28-11, 2011).

El Tribunal Constitucional se había pronunciado con respecto al carácter meramente administrativo mediante sentencia núm. TC/0279/13, de fecha 30 de diciembre 2013, criterio que fue ratificado posteriormente en la sentencia núm. TC/002/18.

PRINCIPIO VII

Cuando existe contradicción entre esta ley y sus reglamentos, prevalece la presente ley.

La jerarquía de la norma puede ser definida como la ordenación jerárquica o escalonada de las normas jurídicas de modo que las normas de rango inferior no pueden contradecirse ni vulnerar lo establecido por una norma de rango superior que tiene mayor valor.

El principio de jerarquía normativa permite establecer el orden de aplicabilidad de las normas jurídicas y el criterio para solucionar las posibles contradicciones entre normas de distinto rango. (Diccionario Espasa, 1999).

En el ordenamiento jurídico dominicano, la jerarquía de la norma se traduce en primer término en la superioridad de la Constitución sobre las demás normas. En ese orden, la carta magna dispone en su artículo 6 lo siguiente:

Supremacía de la Constitución. Todas las personas y los órganos que ejercen potestades públicas están sujetos a la Constitución, norma suprema y fundamento del ordenamiento jurídico del Estado. Son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrarios a esta Constitución (Constitución de la República Dominicana, 2015).

Es preciso indicar que las normas reglamentarias, al no tener rango de ley, están supeditadas al principio de la jerarquía normativa, es decir que se encuentran en un plano inferior y, por ende, poseen un carácter secundario y complementario de las leyes.

En aquellos casos en que los reglamentos dictados por la Suprema Corte de Justicia se contrapongan a lo establecido por la Ley 108-05, se aplicará esta última, poniendo en práctica en su justa medida el principio de la jerarquía de la norma.

De lo anterior se desprende que, ante cualquier contradicción existente entre la Ley 108-05 y los reglamentos que la componen, deberán subsumirse estos últimos a la ley.

En efecto, el Tribunal Constitucional estableció en su sentencia núm. TC/0064/20, de fecha 21 de febrero del 2020, lo siguiente:

Lo determinante en el presente caso no radica en la indiscutible facultad reglamentaria de la administración, sino en el hecho de que las normas reglamentarias, al no tener rango de ley, están afectadas por el principio de jerarquía normativa que las subordina, precisamente, a la ley, dado que el reglamento es secundario y complementario de las leyes por cuanto es producto de la administración, a diferencia de la ley que se legitima en la voluntad popular (sentencia TC/0064/20, 2020).

La señalada subordinación de los reglamentos a la Ley núm. 108-05, como bien se ha indicado, se fundamenta en que los primeros persiguen la ejecución de la segunda, desarrollando y complementando de manera detallada las disposiciones contenidas en la ley.

En consonancia con lo indicado, el Tribunal Constitucional en su sentencia núm. TC/0032/12 del 15 de agosto de 2012 estableció:

El reglamento no puede exceder el alcance de la ley ni tampoco contrariarla, sino que debe respetarla en su letra y espíritu. El reglamento es a la ley lo que la ley es a la Constitución, por cuanto la validez de aquél debe estimarse según su conformidad con la ley. El reglamento es la ley en el punto en que ésta ingresa en la zona de lo ejecutivo; es el eslabón entre la ley y su ejecución, que vincula el mandamiento abstracto con la realidad concreta (sentencia TC/0064/20, 2020).el reglamento es secundario y complementario de las leyes por cuanto es producto de la administración, a diferencia de la ley que se legitima en la voluntad popular (sentencia TC/0064/20, 2020).

Este principio de la jerarquía de la norma debe tomarse en cuenta en todo momento, a fin de no crear incongruencias e incompatibilidades entre la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos complementarios.

PRINCIPIO VIII

Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común, y la facultad legal que tienen los tribunales superiores de tierras y la Suprema Corte de Justicia a estos fines.

En sentido lato, el derecho supletorio se encuentra formado por aquellas normas que se caracterizan por regir situaciones que no le son propias, obligadas por el hecho de que la norma especial que rige una materia determinada obvió regular un asunto de su competencia.

Es por esto que, como bien expresa este principio VIII, el carácter supletorio del derecho común se encargará de regir o cubrir cualquier laguna o insuficiencia jurídica que presente la Ley 108-05. De igual forma se faculta a los tribunales superiores de tierras y a la Suprema Corte de Justicia para suplir las falencias de la ley.

Este carácter de supletoriedad del derecho común se reitera en el artículo 3, párrafo II de la Ley 108-05: "El derecho común será supletorio de la presente ley" (Ley 108-05, 2005).

Solamente cuando la Ley de Registro Inmobiliario resulte insuficiente, oscura o ambigua, se acudiría de manera supletoria al derecho común, y a esa facultad atribuida por ley tanto a la Suprema Corte de Justicia como a los tribunales Superiores de Tierras.

En el sentido estricto el derecho común es el derecho privado, es decir el Código Civil, el Código de Procedimiento Civil y la Jurisprudencia como fuente creadora de derecho. Si bien es cierto, que tanto el Principio VIII, como el párrafo II del artículo 3 de la ley de Registro Inmobiliario, prevén que para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley se reconoce el carácter supletorio del derecho común; ahora bien, por muy especializada que sea una ley, no puede cerrarle el paso al derecho común, ya que donde el legislador de la ley no alcanzó ver o tuvo miopía procesal, el legislador del derecho común pudo ver más lejos (Santana, 2008, pp. 577, 578).

En la praxis registral se suelen presentar actuaciones en las que se acude al derecho común aun siendo la Ley núm. 108-05 lo suficientemente clara, por lo que en dichos casos no se aplicaría el referido carácter supletorio del derecho común, pues, como se ha expresado, debe primar el carácter normativo y jerárquico que posee la Ley 108-05 en materia inmobiliaria y registral, y partir del hecho de que se trata de una jurisdicción especializada.

De igual forma, se podría hacer un mal uso de este carácter supletorio del derecho común cuando, acudiendo al principio de la autonomía de la voluntad estatuido por el artículo 1134 del Código Civil, las partes envueltas en un contrato pretendan someter alguna actuación registral que se contraponga a lo establecido en la Ley 108-05. En tal supuesto no surtiría efecto, pues ningún acuerdo entre particulares puede prevalecer sobre esta ley especial. Un ejemplo palpable lo constituyen aquellas transferencias de porciones de parcelas, en virtud de un contrato de venta, cuyo derecho de propiedad está amparado en una constancia anotada intransferible, pues las partes alegan el citado principio de la autonomía de la voluntad ignorando que, en estos casos, la Ley 108-05, prohíbe de manera expresa la emisión de otras constancias anotadas, de acuerdo a lo estipulado en su artículo 129, el cual establece:

A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio. La Suprema Corte de Justicia determinará el proceso de titulación de los mismos, de conformidad con la establecido en la presente ley (Ley 108-05, 2005).

La supletoriedad establecida en este principio se aplica frecuentemente en materia registral. Por citar un caso a modo de ilustración, el registrador de títulos, al momento de inscribir un embargo inmobiliario ordinario, seguirá las pautas establecidas en el artículo 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil dominicano.

En la mayoría de los casos en los que es necesario ese carácter supletorio del derecho común, la propia ley se encarga de señalarlos; por ejemplo, cuando se trata de una recusación o inhibición de jueces, según lo dispone el artículo 34 de la Ley 108-05.

Para la utilización de los medios de inadmisión, actuará de conformidad con el artículo 62, así como las infracciones en materia inmobiliaria seguirán las pautas del derecho común de acuerdo a lo contemplado por el artículo 113 de la norma de registro inmobiliario.

Así las cosas, la efectividad o no del carácter supletorio del derecho común en materia inmobiliaria estará supeditado a que se respete su alcance y no sea desvirtuado, es decir, que sea aplicado estrictamente en aquellos casos en los que la Ley 108-05 ha sido oscura, ambigua o insuficiente.

PRINCIPIO IX

En aquellos procedimientos de orden público contemplados por la presente ley se admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia.

El orden público es considerado como un conjunto de principios, normas y disposiciones legales en que se apoya el régimen jurídico para preservar los bienes y valores que requieren de su tutela, por corresponder estos a los intereses generales de la sociedad, mediante la limitación de la autonomía de la voluntad; hace así prevalecer dichos intereses sobre los de los particulares (<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3834/9.pdf>, 2021).

El principio IX de la Ley 108-05 es una derivación del principio de legalidad, considerado como un principio fundamental, el cual se impone a todo poder público y cuyo ejercicio debe estar supeditado a la ley vigente: es lo que se conoce como el imperio de ley.

El orden público debe prevalecer sobre cualquier interés particular. Sobre este aspecto, la sentencia núm. 1399-2018-s-00075, dictada el 17 de agosto del 2018 por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, recoge el siguiente criterio:

Las partes no pueden, pretextando autonomía de la voluntad, pretender suscribir un acuerdo en base a documentaciones irregulares. El tribunal, si detecta una irregularidad, está facultado a rechazar un acuerdo en esas condiciones. La autonomía de la voluntad instituida en el artículo 1134 del Código Civil no es ilimitada; tiene como limitantes el orden público y las buenas costumbres (Hernández, 2017, p. 176).

La prueba, en sentido general, se entiende como la demostración de la existencia de un hecho material o de un acto jurídico en las formas admitidas por la ley (Potentini, 2004, p. 536).

La prueba civil se puede definir como la comprobación, demostración, corroboración de la verdad o falsedad de las proposiciones formuladas en un proceso (Monción, 2011, p. 129).

Entre los tipos de pruebas aplicados tanto en material civil como en materia inmobiliaria figuran la prueba literal, la testimonial, el peritaje, las presunciones, confesión, juramento, etc.

La prueba literal es aquella producida mediante la presentación de un documento escrito (2004, p. 537).

La prueba testimonial es la que reposa sobre declaraciones de testigos (2004, p. 537).

El peritaje es catalogado como un informe o estudio realizado por un experto o perito en la materia, cuya finalidad es aclarar aspectos técnicos de hechos específicos.

El peritaje es muy utilizado en materia inmobiliaria; un ejemplo de esto son las inspecciones cartográficas ordenadas por un juez en el curso de un proceso judicial. Asimismo, las partes envueltas en el proceso podrán nombrar a su costo los peritos que entiendan necesarios. Sobre este particular, el artículo 65 de la Ley 108-05 dispone:

En caso de que se ordene un peritaje dentro de un proceso judicial ante esta jurisdicción, el juez designará un perito oficial y las partes podrán nombrar, a su costo, los peritos que estimen convenientes, los cuales deben ser juramentados por el tribunal (Ley 108, 2005).

La presunción, en tanto, es considerada un medio de prueba en virtud del cual se obtienen conclusiones a partir de un hecho conocido a uno desconocido; en ocasiones la presunción puede derivarse de la ley, cuando sea contemplada de manera expresa por ella.

En la misma tesitura, el artículo 1349 del Código Civil establece:

Son presunciones las consecuencias que la ley o el magistrado deduce de un hecho conocido a uno desconocido (1884).

La confesión es el reconocimiento que hace una parte de la exactitud de un hecho alegado contra ella (Capitant, 1930, p.141).

Esta puede ser judicial o extrajudicial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1354 del Código Civil.

El juramento es definido como una afirmación solemne y originariamente religiosa, por lo cual una persona atesta la verdad de un hecho a objeto de probarlo, o la sinceridad de una promesa que obligará su conducta futura (1930).

En lo relativo a los procesos de orden público en el ámbito inmobiliario, la Ley núm. 108-05 contempla de manera expresa el saneamiento como proceso de orden público, de acuerdo con lo establecido en su artículo 20; a pesar de esto, en materia probatoria para los reclamantes se debe tomar en cuenta el recurso de revisión por causa de fraude, como lo señala el doctrinario Rafael Ciprián en su Tratado de derecho inmobiliario, por ser exclusivo para el saneamiento y cuyo procedimiento se sigue como un nuevo saneamiento, es decir, que de igual forma en este procedimiento se debe admitir la más amplia libertad probatoria (2013, p. 203).

Esta libertad probatoria se traduce en que no habrá limitaciones para los reclamantes al momento de aportar sus pruebas en el saneamiento con el fin de hacer valer su posesión y tratar de que dichos derechos sean adjudicados

e inscrita la sentencia ante el Registro de Títulos competente, una vez se haya realizado una efectiva depuración de los derechos. Lo antes dicho será fundamental en el ámbito registral para calificar los actos posteriores a dicho saneamiento y que estos se encuentren revestidos de fe pública a partir de su inscripción.

Es importante destacar en este principio la figura del deslinde, en que, aunque no es un proceso de orden público, el juez tiene un papel activo, fundamentado en el artículo 130 de la Ley 108-05, que dispone: "Pueden aplicarse sobre inmuebles registrados las características y principios del proceso de saneamiento para depurar los derechos amparados en constancias anotadas". (108-05, 2005).

Este artículo hace referencia a que podrán aplicarse sobre inmuebles registrados las mismas características y principios del proceso de saneamiento (proceso de orden público con amplia libertad probatoria) para depurar los derechos amparados en constancias anotadas y que el deslinde es un proceso de principalía en la depuración de dichas constancias anotadas.

Ciertamente, el principio general en materia probatoria contempla que todo aquel que alega un hecho en justifica debe probarlo, como lo estatuye el artículo 1315 del Código Civil. Esta máxima del derecho civil es aplicable en materia inmobiliaria.

Sobre este particular, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central estableció en la sentencia núm. 1399-2020-s-0005, del 1 de julio de 2020, lo siguiente:

"Alegar no es probar", en el proceso inmobiliario aplica el principio general de la prueba instituido por el artículo 1315 del Código Civil, conforme al cual, en derecho, alegar no es probar. Aplica al proceso inmobiliario el principio general de la prueba previsto en el artículo 1315 del Código Civil, el cual aplica extensivamente, en virtud del principio VIII y del párrafo II del artículo 3 de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; principio que reza: en derecho, alegar no es probar (Hernández, 2019, p. 321).

Continuando con la diversidad de pruebas aplicadas en materia inmobiliaria, en especial en los procesos de orden público, los actos jurídicos como los contratos se probarán por escrito; los hechos jurídicos se podrán demostrar por cualquier medio lícito. En ese tenor se expresó la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en la sentencia núm. 1399-2021-s-00009, del 5 de febrero de 2021:

Igual que en el proceso de derecho común, los actos jurídicos se prueban por escrito y los hechos jurídicos por todos los medios lícitos. En el caso de la JI, los derechos reales registrados y los asuntos técnicos se encuadran en las reglas de los actos jurídicos; por tanto, se prueban por escrito: certificaciones del Registro, trabajos técnicos de agrimensores, etc. Conforme al sistema de pruebas vigente y aplicable a la materia inmobiliaria, los actos jurídicos, tales como los contratos, se prueban por escrito; en tanto que los hechos jurídicos, se pueden (y deben) probarse por todos los medios (comparecencias, informativos, etc.) (...) (2019, p. 321).

Finalmente, en lo relativo a este principio, cabe resaltar que esa amplia libertad probatoria en aquellos procesos de orden público está sedimentada en las garantías de los derechos fundamentales consagrados en el artículo 68 de la Constitución, en especial el derecho tutelado de manera efectiva, respetando el derecho a la defensa y el debido proceso que le conciernen a las partes envueltas en todo proceso al amparo del artículo 69 de la carta magna.

PRINCIPIO X

La presente ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera ejercicio abusivo de derechos el que contraría los fines que la ley ha tenido en mira al reconocerlos, o al que exceda los límites impuestos por las leyes vigentes, la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

En este principio queda evidenciado el respeto estricto por la ley y el Estado de derecho. Bajo ninguna circunstancia se debe permitir el exceso en el ejercicio de los derechos, y sobre este particular el Estado dominicano a través de sus órganos competentes, en este caso la Jurisdicción Inmobiliaria, debe ejercer plenamente su rol de garante por excelencia del derecho de propiedad:

El artículo 31 de la ley 108-05 contempla la demanda reconvenzional para que el demandado de manera infundada reclame al demandante temerario la reparación de los daños y perjuicios sufridos por él por el uso abusivo de las vías de derecho.

Por otro lado, la Jurisdicción Inmobiliaria debe siempre actuar con sumo cuidado y cautela en los casos de simulaciones de actos o de acciones realizadas con la finalidad de traspasar derechos de propiedad sobre inmuebles, aparentando los compradores ser terceros adquirentes de buena fe, cuando en realidad no son más que inescrupulosos que pretenden apropiarse de bienes inmobiliarios por medio de maniobras que atentan contra la moral y las buenas costumbres (Hernández, 2016, p. 30).

Definitivamente son escenarios en los que se traspasa el límite de la ley y por tanto se tornan contrarios a ella. Es por esto que el legislador, consciente de los grandes intereses que implica la propiedad inmobiliaria, ha previsto este principio para evitar a toda costa el ejercicio abusivo de los derechos.

Por otra parte, la Ley núm. 108-05 debe ser aplicada teniendo siempre presente el principio de legalidad y el principio de juridicidad, cumpliendo a cabalidad el espíritu del legislador y aplicándola de la manera más razonable posible en favor de los intereses sociales:

El Tribunal Constitucional ha señalado sobre el particular que el principio de legalidad es uno de los principios pilares del estado constitucional de derecho, de la seguridad jurídica, del cual no están exentos los poderes públicos, y que su finalidad es que las personas tengan, de antemano, conocimiento de cómo deben conducirse, qué pueden o no hacer, cuál será la consecuencia de su acción u omisión y a qué se van a enfrentar en caso de no actuar conforme a un determinado precepto legal, pues la ley, al acordar una pena, tiene como propósito evitar lesiones de derecho, por acogerse la amenaza que entraña al anunciado castigo (sentencia núm. TC/0667-16, 2016).

La Ley núm. 107-13 de fecha 6 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración pública y de Procedimiento Administrativo dispone: "Principio de juridicidad: En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado" (Ley 107-13, 2013).

En el caso concreto de la función calificadora, facultad otorgada al registrador de títulos, se pretende que los derechos que ingresen al registro sean sometidos a un profundo escrutinio con la finalidad de asegurar que los documentos que ingresen cumplan estrictamente con los requerimientos exigidos por la normativa aplicable.

Al ejercitar dicha función y a propósito del principio X, se debe aplicar de la manera más razonable y proporcionalmente posible, no cayendo en excesos al momento de realizar cualquier requerimiento en las diversas operaciones registrales y respetando siempre los límites de la ley.

Acorde con lo planteado en cuanto al principio de racionalidad en las actuaciones administrativas, dispone la citada Ley núm.107-13:

Principio de racionalidad: Que se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática (Ley 107-13, 2013).

En el mismo tenor se expresa el principio de proporcionalidad de la Ley 107-13:

Principio de proporcionalidad: Las decisiones de la Administración, cuando resulten restrictivas de derechos o supongan un efecto negativo para las personas, habrán de observar el principio de proporcionalidad, de acuerdo con el cual los límites o restricciones habrán de ser aptos, coherentes y útiles para alcanzar el fin de interés general que se persiga en cada caso (Ley 107-13, 2013).

En síntesis, en este principio se enfatiza que se debe desechar cualquier fin que subvierta el orden público y que atente contra la moral, la buena fe y las buenas costumbres. Toda operación en el campo registral debe estar en consonancia con las buenas costumbres, en favor de los mejores intereses sociales y estrictamente sometida al imperio de la legalidad.

REFERENCIAS

Capitant, H. (1995). Vocabulario jurídico. Editora Temis.

Ciprián, R. (2013). *Tratado de derecho inmobiliario*. Editora Centenario.

Constitución de la República Dominicana. 13 de junio de 2015; G. O. núm. 10805 (República Dominicana).

Diccionario Espasa. (1999). Editorial Espasa Calpe.

Hernández, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central 2017-2019*. Librería Jurídica Internacional.

Hernández, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central 2019-2021*. Librería Jurídica Internacional.

Ley 107-13, de 2013. Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración pública y de Procedimiento Administrativo. 6 de agosto de 2013. G. O. núm.10722.

Ley 108-05, de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.

Ley 140-15, de 2015. Del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios. 7 de agosto de 2015. G. O. núm.10809.

Ley 155-17, de 2017. Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo. 1 de junio de 2017. G. O. núm. 10886.

Ley 25-91, de 1991. Orgánica de la Suprema Corte de Justicia. 19 de marzo de 1991. G. O. núm. 9818.

Ley 28-11, de 2011. Orgánica del Consejo del Poder Judicial. 20 de enero de 2011. G. O. núm. 10604.

Ley 327-98, de 1998. De Carrera Judicial. 11 de agosto de 1998. G. O. núm. 10722.

Monción, S. (2011). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria: formularios y jurisprudencias*. Editora Centenario.

Perdomo, N. (2017). *Jurisprudencia del Tribunal Constitucional dominicano 2015*. Librería Jurídica Internacional.

Potentini, S. (2004). Diccionario jurídico. Editora Dalis.

Santana, V. (2008). *Derecho procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria*. Editora Corripio.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0064/20. 21 de febrero de 2020.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0205/20. 14 de agosto de 2020
Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0268/20. 9 de diciembre de 2020.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0279/13. 30 de diciembre de 2013.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0415/15. 28 de octubre de 2015.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0667/16. 14 de diciembre de 2016.

TÍTULO I

Objeto de la ley

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 1 AL 12**

Por Janny de los Santos

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1.- Objeto de la ley. La presente ley se denomina “Ley de Registro Inmobiliario” y tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario (en lo adelante Ley 108-05), vigente en la República Dominicana ha constituido un gran avance en el acceso a la propiedad titulada, ya que regula todos los procesos y procedimientos que afectan los derechos reales registrados dentro del territorio nacional.

Cabe destacar que la finalidad de la indicada norma guarda una estrecha relación con lo que perseguía la Ley núm. 1542, de Registro de Tierras, del 11 de octubre del año 1947: lograr el registro de los terrenos que forman el territorio de la República Dominicana y de todos los derechos reales que les puedan afectar, a

través del sistema inmobiliario y registral. Ambas tienen su base en el sistema Torrens, cuya característica principal es que recae sobre una cosa —in rem—, en este caso sobre un inmueble, y que condiciona el reconocimiento de los derechos a que estos se encuentren debidamente registrados, en el entendido de que lo que no se encuentre publicitado en un registro público no existe.

Este sistema incorpora un medio de publicidad inmobiliaria basado en los siguientes criterios:

a) especialidad: Característica que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho por registrar;

b) legalidad: Indica que para un derecho ser registrado debe ser debidamente depurado con anterioridad;

c) legitimidad: Derivada de la medida de publicidad del asiento registral, el cual debe evidenciar al titular del derecho y ratifica su existencia;

d) publicidad: Establece la presunción de exactitud del registro y dota de fe pública su constancia (Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005).

Este sistema tipo Torrens está contenido y regulado dentro de la misma Ley 108-05 y sus reglamentos de aplicación; se estructura una jurisdicción especializada, denominada Jurisdicción Inmobiliaria, compuesta por los tribunales superiores de tierras y tribunales de jurisdicción original, la Dirección Nacional de Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, a través de los cuales se ejercen todos los procesos y procedimientos que dan lugar a que efectivamente los derechos reales inmobiliarios, especialmente el derecho de propiedad, así como sus afectaciones, mutaciones, entre otros, sean debidamente reconocidos, conforme a lo que establece la norma.

Cabe aclarar, en cuanto a lo que la norma refiere como derechos reales, que se puede decir que el derecho real constituye una relación jurídica entre una persona y una cosa: la persona en calidad de sujeto activo y la cosa en calidad de sujeto pasivo.

Es preciso, entonces, indicar qué es un derecho real:

Un poder jurídico de una persona sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, algún o algunas de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas, y que, con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado (Cedeño J., 2006).

Los derechos reales se clasifican en mobiliarios e inmobiliarios, dependiendo de la naturaleza de la cosa sobre la cual recaen, sean bienes muebles o bienes inmuebles, y se subdividen en derechos reales principales y derechos reales accesorios:

Son derechos reales principales: El derecho de propiedad y sus desmembraciones, de los cuales se reconoce como derecho real por excelencia el derecho de propiedad, siendo las desmembraciones del derecho real las siguientes: El usufructo, el uso, habitación, las servidumbres reales, y las enfiteusis.

Se conocen como derechos reales accesorios: La hipoteca, la prenda y la anticresis, conocidos también como derechos de garantías reales (Concepción, et al., 2007).

Es importante acotar que el derecho de propiedad permite disfrutar y disponer de una cosa —en este contexto, un inmueble— en provecho propio y excluyendo a las demás personas.

En ese sentido, el derecho de propiedad está contemplado en el artículo 51 de la Constitución dominicana, el cual establece lo siguiente: “El Estado reconoce el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes” (2015). Es decir, el derecho de propiedad es fundamental, con rango constitucional, y debe ser resguardado y tutelado por el Estado dominicano.

El Tribunal Constitucional, en relación a este derecho real, ha fijado el siguiente criterio jurisprudencial:

Que se trata de un derecho fundamental consagrado en el artículo 51 de la Constitución y que ha sido continuamente desarrollado por este tribunal constitucional... que es el derecho exclusivo al uso de un objeto o bien aprovecharse de los beneficios que este bien produzca y a disponer de dicho bien, ya sea transformándolo, distrayéndolo o transfiriendo los derechos sobre los mismos; de ahí que su efectividad se encuentra íntimamente ligada a sus tres dimensiones, que son el goce, el disfrute y la disposición (sentencia núm. TC/0297/19, 2019).

A partir de lo que el Tribunal Constitucional ha fijado como precedente, a fin de que se tenga un entendimiento de lo que el derecho de propiedad implica y de lo que la Ley 108-05 procura, es preciso distinguir lo que establece el Código Civil dominicano en su artículo 544 en cuanto a la propiedad, la cual define como “el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos” (1884).

De ahí se desprende que derecho de propiedad y la propiedad están íntimamente relacionados, ya que el primero se refiere al goce, uso y disfrute sobre cosas materiales; la propiedad, a la cosa material —en este contexto llamada inmueble—, pero en este caso el inmueble registrado. Así, el artículo 1 de la Ley 108-05 se refiere al derecho a la propiedad inmobiliaria registrada.

Cabe resaltar que la vida registrada de un inmueble en la República Dominicana comienza con el proceso de saneamiento, razón por la cual el primer tópico que menciona el objeto de esta ley es regular esta figura que da origen a lo que se llama inmueble registrado, garantizando su seguridad jurídica, su oponibilidad a los terceros, su mutación y todo lo que a su histórico se refiere.

Es a partir de este procedimiento único de saneamiento cuando se incorpora el inmueble al sistema registral, dotándolo de reconocimiento y oponibilidad y evitando la existencia de cargas o gravámenes ocultos que puedan afectar al titular del inmueble o a terceros que quieran ostentar una titularidad o ser beneficiarios de derechos sobre este a través de la inmatriculación o inscripción por primera vez; se habilitan los primeros asientos y se emite su primer certificado de título.

Este es definido por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario 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” (Ley núm. 108-05, 2005).

Son tres las etapas que involucran a los órganos que componen la Jurisdicción Inmobiliaria en su tramitación, ya que corresponde a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales individualizar, ubicar y determinar el terreno sobre el que se reclama el derecho de propiedad a registrar; a los tribunales de la Jurisdicción

Inmobiliaria, depurar el derecho a registrar por primera vez, y al Registro de Títulos, ejecutar la sentencia de adjudicación habilitando los asientos en el Registro Complementario y generando una matrícula única para el inmueble; finalmente, se expide por primera vez el certificado de título que ampara la titularidad sobre este.

El artículo 1 de la Ley 108-05 constituye una síntesis de la naturaleza de esta norma marco, que es dejar establecida, reglada y regulada una estructura que busca fortalecer la seguridad jurídica de los derechos reales inmobiliarios, facilitando el acceso para que sean registrados y publicitados mediante el uso de las diferentes formas de publicidad (formal y material) para proteger tanto a los que ostentan la calidad de propietarios o beneficiarios de estos, como a los terceros adquirentes, con la garantía del Estado como interventor y mediador.

Se puede concluir que el derecho de propiedad es un derecho real por excelencia, cuyo acceso, conforme a lo que establece este artículo, debe estar institucionalizado (siempre con sometimiento a la realidad sociojurídica y económica del país).

Por ello, conforme a lo que dice esta ley marco y con apego a ella, el Estado está en la obligación de promover el acceso a la propiedad inmobiliaria titulada, siendo esto una prioridad fundamental en las políticas públicas de promoción de la vivienda y del tráfico socioeconómico.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 2.- (Mod. por la Ley núm. 51-07 del 23 de abril de 2007). Composición de la jurisdicción. La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los siguientes órganos:

- a) Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original;
- b) Dirección Nacional de Registro de Títulos;
- c) Dirección Nacional de Mensuras Catastrales;
- d) Comisión Inmobiliaria.

Este artículo enuncia los órganos que componen la Jurisdicción Inmobiliaria, que es una institución dependiente del Poder Judicial con competencia exclusiva para conocer lo relativo a los derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana. Los detalles, funciones, características y demás pormenores de estos órganos son ampliados más adelante en los preceptos de esta ley.

Es importante acotar que, tal como se observa en el organigrama del Poder Judicial, es una jurisdicción especializada y que dentro de una misma estructura

1 Combinación armonizada de lo que establecen los artículos 51.2 y 59 de la Constitución dominicana.
2 Aquí se establece una relación de lo que indica la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; la Jurisdicción Inmobiliaria agrupa a estos tres órganos en su estructura.

agrupa órganos de naturaleza jurisdiccional, entre los que figuran los tribunales superiores de tierras y tribunales de jurisdicción original; también son de naturaleza administrativa la Dirección Nacional de Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. De esto se desprende que la Jurisdicción Inmobiliaria constituye en una organización única y atípica dentro de este poder del Estado dominicano.

En cuanto al desarrollo de la estructura, los tribunales de jurisdicción original y tribunales superiores de tierra, por su parte, como sus nombres lo indican, son los órganos jurisdiccionales dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Los primeros constituyen el primer grado dentro de esta estructura organizacional; son unipersonales, con jurisdicción dentro del distrito judicial al que pertenecen. Estos atienden todos los casos que deben ser conocidos por los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria; su apoderamiento es directo y depende de su delimitación territorial.

Los segundos son tribunales colegiados que están compuestos por no menos de cinco jueces. Tienen la atribución de conocer de las apelaciones que sean interpuestas en contra de las decisiones emanadas de los tribunales de jurisdicción original. También hay acciones que le confiere la ley expresamente, las cuales son conocidas por estos en última instancia.

En la celebración de audiencias esta corte debe estar conformada por tres jueces y sus son decisiones firmadas por todos y adoptadas por mayoría simple; puede existir entre ellos votos disidentes o salvados (Registro Inmobiliario de la República Dominicana, 2021).

Los jueces de los tribunales superiores de tierras y tribunales de jurisdicción original, así como los demás jueces del Poder Judicial, son designados por la Suprema Corte de Justicia o por el Consejo del Poder Judicial, según corresponda.

La función principal de los tribunales superiores de tierras y tribunales de jurisdicción original consiste en administrar justicia para decidir los conflictos relativos a inmuebles o derechos registrados que se puedan suscitar entre personas, así como hacer ejecutar lo juzgado, que es lo que caracteriza a los órganos de naturaleza jurisdiccional del Poder Judicial en general.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos está a cargo de un director nacional, su sede se encuentra en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y los órganos que están supeditados jerárquicamente a ella son los registros de títulos.

Entre sus funciones se encuentran las de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas del Registro de Títulos; velar por el fiel cumplimiento de lo que prescriben la Ley de Registro Inmobiliario y sus normas complementarias dentro del ámbito de su competencia, así como procurar que los órganos registrales ejerzan sus funciones de manera coordinada y armonizada, además de fomentar la uniformidad de criterios, en todas las oficinas a nivel nacional que son de su dependencia, en la interpretación de las normas aplicables a la materia registral.

También tiene a su cargo reglamentar lo relativo a la materia registral, o sea, sobre los asuntos de su competencia y otros asuntos relacionados; también está facultada para establecer los requisitos a los trámites y documentaciones a ser inscritos en las oficinas del Registro de Títulos que tiendan a afectar a los inmuebles registrados.

Por otra parte, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales está a cargo de un director nacional, su sede se encuentra en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y los órganos que están supeditados jerárquicamente a ella son las direcciones regionales de mensuras catastrales.

Entre sus funciones están las de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las direcciones regionales de mensuras catastrales, así como velar por el fiel cumplimiento de lo que prescriben la Ley de Registro Inmobiliario y sus normas complementarias dentro del ámbito de su competencia.

Asimismo, la norma faculta a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para establecer la unificación y estandarización de los requisitos de los trámites y documentaciones a ser depositados ante los órganos técnicos de la Jurisdicción Inmobiliaria y que complementan los que se encuentran establecidos en la Ley

³ Será desarrollado en el comentario al artículo 5.

núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, su reglamentación complementaria y demás normas en materia inmobiliaria.

La vinculación entre los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y los demás órganos que la conforman es jurídica y depende de la ubicación física del inmueble. Esta conexión está íntimamente relacionada con la determinación de la tramitación de los casos, del apoderamiento y para el conocimiento de las acciones, conforme corresponda.

Igualmente, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria desempeña funciones la figura del Abogado del Estado, incorporado a la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, a través de la modificación realizada mediante la Ley núm. 51-07, que derogó la Comisión Inmobiliaria.

Este Abogado del Estado, si bien tiene establecidas funciones que debe ejercer ante la Jurisdicción Inmobiliaria, no constituye un órgano de esta estructura per se, sino que pertenece y forma parte del cuerpo especializado del Ministerio Público (Ley núm. 133-11 Orgánica del Estatuto del Ministerio Público, 2011).

Esto ha sido corroborado por la Suprema Corte de Justicia mediante criterio jurisprudencial, según el cual se ratifica el hecho de que el Abogado del Estado no es un órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria, sino una entidad autónoma e independiente ante esta estructura especializada, que forma parte del Ministerio Público (sentencia, 2016).

Una de las funciones que ejerce el Abogado del Estado dentro de esta jurisdicción especializada es representar los intereses del Estado y del Ministerio Público cuando sea requerido, de conformidad con la ley que rige la materia, así como realizar las investigaciones y ejecutar las acciones penales cuando se pueda comprobar que se han cometido infracciones dentro de los órganos que la componen.

4 Esta capacidad reglamentaria le fue reconocida en el precedente constitucional contenido en la sentencia núm. TC/0477/15, de fecha 5 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Constitucional.

Artículo 3.- Competencia. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley.

Párrafo I. Los embargos inmobiliarios y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga o con cualquier derecho susceptible de registrar, y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento.

Párrafo II. Derecho supletorio. El derecho común será supletorio de la presente ley.

Como bien indican el principio I y el artículo 1 de la Ley 108-05, todo lo que tiene que ver con los derechos reales inmobiliarios, desde la génesis del inmueble y de los derechos que de este derivan como toda la vida jurídica que lo envuelve, es competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria a través de los órganos técnicos, registrales y jurisdiccionales que la conforman.

Cabe destacar que el registro de los derechos inmobiliarios en la República Dominicana no es obligatorio, sino voluntario, pues, aunque el Estado tiene la obligación constitucional de garantizar, reconocer, asegurar y promover el derecho de propiedad, así como de proveer una estructura organizada para el acceso a la propiedad titulada, el mismo artículo 51, numeral 2, deja entrever el carácter facultativo y no obligatorio. No obstante, la falta de inscripción ante un registro público no permite que el derecho sea oponible a terceras personas ni le otorga seguridad jurídica.

Es justamente el registro lo que dota de seguridad jurídica a los derechos, cargas, gravámenes, anotaciones y demás afectaciones inscritas, porque es considerado como cierto y válido todo aquello que se puede consultar en un registro público, como lo es el derecho de propiedad publicitado en los registros de títulos.

Continuando con la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria como estructura especial, es importante acotar que, conforme a la legislación, de manera excepcional se pueden conocer acciones de naturaleza mixta, o sea, acciones sobre inmuebles que en principio son de carácter personal, como, por ejemplo, el desalojo de inmuebles registrados.

Pero, en principio, todos los procedimientos que se conocen van dirigidos a los inmuebles, sea a través del proceso de saneamiento, las construcciones edificadas dentro de los terrenos registrados o por registrar (régimen de condominio), así como de establecer el registro del derecho de propiedad, tomando en cuenta sus limitaciones, tanto legales como judiciales y de otra naturaleza, además de las cargas, gravámenes, anotaciones, entre otras, que afectan a los inmuebles, tanto registrados como susceptibles de registro.

Ahora bien, la Jurisdicción Inmobiliaria es la llamada a conocer todo cuanto involucre derechos reales registrados; sin embargo, este mismo artículo tres de la Ley 108-05, en su párrafo I, excluye la competencia de sus órganos jurisdiccionales en los procesos de embargo inmobiliario debido a que lo que se busca con este procedimiento es que el acreedor recupere su crédito.

Cabe resaltar que esta previsión ha estado vigente en la normativa desde que se organizó legalmente la jurisdicción de tierras en la República Dominicana, lo cual se puede advertir si se hace una revisión de la Ley núm. 1542 en su artículo 10:

Los Tribunales ordinarios serán competentes para conocer de toda demanda que se establezca con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario o de un mandamiento de pago tendiente a ese fin, aun cuando se relacione esta demanda con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando esté en proceso de saneamiento dicho inmueble (Ley num. 1542 de Registro de Tierras, 1947).

Al respecto, los tribunales inmobiliarios son una jurisdicción especializada llamada a conocer aquello que la ley le otorga expresamente, que es “todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro” (Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005), a diferencia de los tribunales ordinarios, que conocen todo lo que no está expresamente atribuido en una ley a algún tribunal especializado.

Esta Ley de Registro Inmobiliario indica, en este mismo artículo, que se suple del derecho común; sin embargo, en lo tocante a los procesos de embargo inmobiliario, ella misma se declara incompetente por el motivo de que lo que regula la Ley 108-05 recae sobre el inmueble (derecho real inmobiliario), pero las prescripciones del embargo inmobiliario y su procedimiento de ejecución están reglados por otras ramas del derecho.

Cabe destacar que lo que persigue el embargo inmobiliario es la satisfacción del crédito por parte del perseguido, lo que afecta de manera directa derechos de naturaleza personal y no de naturaleza inmobiliaria.

A ese respecto, el Tribunal Constitucional ha aclarado que es el embargo inmobiliario el que permite determinar la razón principal por la que debe ser un tribunal ordinario el que le conozca:

El embargo inmobiliario... es la vía de ejecución en virtud de la cual el acreedor pone en manos de la justicia y hace vender el o los inmuebles de su deudor, a fin de obtener el pago de su crédito del precio de venta de los mismos (sentencia TC/0530/20, 2015).

Esto quiere decir que el embargo se sustenta en un crédito exigible, nace con una obligación y debe ser validado por el juez que lo conoce; es este un aspecto de índole personal (*in personae*) y no de índole real (*in real*), lo cual se escapa de la competencia de los tribunales que componen la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que no conoce de acciones personales, salvo lo prescrito expresamente en la ley.

Se tiende a pensar que el proceso de embargo inmobiliario por entero debe ser conocido por la Jurisdicción Inmobiliaria y sus tribunales especializados, ya que puede conllevar acciones que involucran al Registro de Títulos, como es la inscripción, conforme al tipo de embargo que se esté conociendo ; pero este, por su naturaleza, debe ser conocido por los tribunales ordinarios.

Si bien el proceso de embargo inmobiliario culmina con la expedición de una sentencia que adjudica la propiedad —y conforme al párrafo I del artículo 89 de esta ley es un documento registrable en el Registro de Títulos porque “transmite” el derecho de propiedad sobre el inmueble—, queda evidenciado que este proceso comienza como una acción personal para conseguir el pago de un crédito previamente reconocido.

Con la decisión que le pone fin al procedimiento de embargo inmobiliario se origina una actuación vinculada a la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria en la figura de uno de sus órganos —el Registro de Títulos—, con el fin de que el derecho que nazca producto de la transmisión de la propiedad y de la extinción de las garantías reales inscritas se constituya en un nuevo derecho de propiedad (por efecto del registro) público, legítimo, oponible a los terceros y que cuenta con la protección y garantía del Estado.

De acuerdo a lo planteado respecto al embargo inmobiliario, así como al análisis e inscripción de otras actuaciones, se concluye que la Ley 108-05 se auxilia de otras normas de derecho común para el correcto funcionamiento de sus órganos. Es por esto que se encuentra entre sus disposiciones el párrafo II de su artículo 3, el cual se complementa con el principio VIII de la misma ley, los cuales, de manera armónica y combinada establecen: “Para suplir duda, oscuridad, ambigüedad o carencia de la presente ley, se reconoce el carácter supletorio del derecho común” (Ley 108-05, 2005).

Este principio se torna un poco extenso en cuanto a que muchas ramas del derecho complementan el ámbito de aplicación de esta ley y su normativa complementaria, pues interactúa en primer lugar con el derecho constitucional, dado que en las últimas décadas se ha desarrollado la tendencia a extender el derecho constitucional a las demás áreas del derecho para que sean incorporados los principios y preceptos contenidos en la carta magna y así facilitar la resolución de las lagunas que a veces se encuentran en el análisis de las leyes, así como la tipificación y la comprensión más ampliada de los casos que se puedan presentar en el haber jurídico nacional.

Lo antes descrito parte del entendido de que la Constitución es la carta suprema y fundamento del ordenamiento jurídico del Estado y son nulos de pleno derecho toda ley, decreto, resolución, reglamento o acto contrarios a ella (artículo 6 de la Constitución dominicana, 2015).

5 Ver proceso de embargo inmobiliario ordinario, de conformidad con lo que establecen los artículos 2126 al 2170, 2204 al 2218 del Código Civil dominicano y artículos 673 al 779 del Código Procesal Civil dominicano. Asimismo, ver artículos 149 y siguientes de la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y artículos 148 y siguientes de la Ley núm. 1686 de Fomento Agrícola de la República Dominicana.

Por ejemplo, son aplicables a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria los principios del derecho civil y procesal civil, con la finalidad de proteger el derecho de propiedad o, más bien, a través de los conceptos y procedimientos que regulan el acceso a la propiedad, los medios de probar la posesión, etc., así como los procedimientos que no están expresamente reglamentados por su legislación especial.

Asimismo, se aplican en toda su extensión las ramas del derecho privado, dado que las relaciones entre particulares (personas físicas y jurídicas) se concretizan en actos y acciones muchas veces jurídicas a las que, al momento de ser presentadas ante la Jurisdicción Inmobiliaria y entrar dentro del ámbito de aplicación de la Ley 108-05, les son oponibles reglas y requisitos que se encuentran contemplados en esta ley. También interactúa con ramas del derecho público, así como del derecho internacional, tanto público como privado.

En ese mismo orden, los órganos de naturaleza administrativa como la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y la Direcciones regionales de mensuras catastrales, así como la Dirección Nacional de Registro de Títulos, los registros de títulos y los tribunales de jurisdicción inmobiliaria —en cuanto a los procesos administrativos o gratuitos— también se auxilian de otras ramas del derecho que, aunque no son parte del derecho común, les pueden servir de manera supletoria, como son las previsiones del derecho administrativo y del procedimiento administrativo.

No hay que dejar de lado el hecho de que estos órganos cuentan con una ley especial que tiene establecidos principios y procesos que deben ser considerados, y que pueden, siempre en aplicación del principio de favorabilidad, valerse de las previsiones, por ejemplo, del procedimiento administrativo establecido en la Ley 107-13 sobre Procedimiento Administrativo para resolver casos como los de recursos jerárquicos. Tales recursos son admitidos por las direcciones nacionales sin la necesidad de haber agotado la acción en reconsideración, pues esta ley lo permite (Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, 2013).

Otra rama del derecho con la que interactúa y que le sirve de carácter supletorio es el derecho tributario, el cual tiene injerencia directa en el registro de la propiedad,

así como, por ejemplo, en los derechos reales de garantía, los cuales no pueden ser ejecutados sin el comprobante del pago de los impuestos (Ley núm. 11-92 Código Tributario de la República Dominicana, 1992).

La necesidad de que el derecho común sea supletorio respecto a las formalidades del procedimiento que instituye esta ley se debe a que los derechos reales nacen del derecho común y, como se ha explicado, muchas previsiones, procedimientos y actuaciones que son correspondientes a otras ramas del derecho inciden de manera directa o indirecta en el sistema inmobiliario y registral.

Artículo 4.- Administración de la jurisdicción. Para el manejo integral de la Jurisdicción Inmobiliaria los servicios comunes y administrativos serán prestados por la administración general cuyo titular será designado por la Suprema Corte de Justicia.

La Administración General se encarga del manejo de la actividad administrativa y de gestión de la Jurisdicción Inmobiliaria, como el mismo articulado indica; también de los servicios comunes y de carácter administrativo de la Jurisdicción Inmobiliaria. Asimismo, es la encargada de coordinar, programar y dirigir el correcto cumplimiento de las políticas, estrategias y objetivos de la institución.

Para esto, la Administración General debe contar con una estructura que le ofrezca un soporte sólido para la planificación, la toma de decisiones y su control administrativo. Dicho control debe ser ejercido con eficiencia, transparencia y de manera integral sobre la organización.

Asimismo, la Administración General se constituye en una estructura que busca simplificar y optimizar los procesos de índole administrativa a través de un principio de unidad para que los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria trabajen de manera coordinada con el fin de satisfacer de manera eficiente las necesidades de los usuarios internos y externos.

Conforme a lo que establece este artículo 4 de la Ley 108-05, le corresponde a la Administración General establecerse como ente de gestión, planificación (estratégica y operativa), organización y administración, mediante la definición de políticas, estrategias y planes institucionales.

Cuenta con unidades de apoyo para un óptimo funcionamiento en ejercicio de sus funciones, ya que la actividad administrativa en general, de gestión del capital humano, presupuestaria y financiera de la Jurisdicción Inmobiliaria es responsabilidad de la Administración General, bajo la dependencia de la Dirección General de Administración y Carrera Judicial del Poder Judicial.

Esto es debido a que entre las responsabilidades que recaen sobre esta organización se encuentran las tareas de administración del capital humano y la administración efectiva y eficiente de los recursos financieros y presupuestarios de que dispone la institución.

A lo indicado en el párrafo anterior se agrega que la parte final del artículo 117 establece que los recursos producto de la recaudación obtenida de las tasas por servicio servirán para el mantenimiento y sostenibilidad de la Jurisdicción Inmobiliaria (Ley 108-05, 2005), así como los aportes realizados por el Consejo del Poder Judicial de la partida presupuestaria del Poder Judicial destinada a este fin (artículos 2 y 3 de la Ley núm. 28-11, Orgánica del Consejo del Poder Judicial, 2011).

En ese orden, es importante señalar que, en la práctica, la Administración de la Jurisdicción Inmobiliaria es responsable del mantenimiento general de las edificaciones, equipos, servicios y demás a cargo de la institución, a través de la compra y contratación de servicios y suministros, así como como de obras y asistencia para el mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo de las dependencias de la organización.

Otra de sus funciones es que, dado que la institución ha incorporado nuevas tecnologías para la ejecución de las labores de los empleados, le corresponde asegurar que se cuente con una infraestructura tecnológica que sirva de apoyo a dichas labores, y que esta tenga un funcionamiento óptimo, seguro y eficaz.

La asistencia a los usuarios de la Jurisdicción Inmobiliaria también es responsabilidad de esta administración; por lo tanto, está obligada a establecer y poner en marcha los mecanismos que permitan la orientación, información y tramitación de las operaciones ante las dependencias de esta institución.

Asimismo, está bajo su control el realizar y mantener un esquema para establecer objetivos estratégicos para que las actividades de las áreas de la institución sean cubiertas de manera oportuna y en favor de su correcto desenvolvimiento.

Igualmente, le corresponde el control de las vías de comunicación de la institución, así como los recursos de vigilancia y seguridad — sea interna de las instalaciones y de los sistemas o de acceso de los usuarios— deben ser provistos por esta.

En otro orden, es importante acotar que, según prescribe la ley, encabeza esta administración la figura de un administrador general, quien es designado por el Consejo del Poder Judicial, aunque la Ley 108-05 establece que su nombramiento corresponde a la Suprema Corte de Justicia. Esto se debe a que a partir de la reforma constitucional del año 2010 y de la entrada en vigor de la Ley núm. 28-11 Orgánica del Poder Judicial, se designó al Consejo del Poder Judicial como órgano permanente de administración y disciplina del Poder Judicial, que tiene a su cargo, entre otras atribuciones, su administración financiera y presupuestaria, así como las demás funciones que le confiera la ley (2015).

Producto de la indicada reforma constitucional, la designación de los servidores administrativos pasó a ser manejada por el Consejo del Poder Judicial, lo cual será explicado a continuación, en el comentario al artículo 5 de esta Ley de Registro Inmobiliario.

Artículo 5.- Jueces y funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria. Los jueces y funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria son designados por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a los procedimientos establecidos para tales fines.

Párrafo I. Los jueces de los tribunales superiores de tierras y los de los tribunales de jurisdicción original deben reunir las condiciones requeridas por la ley, cumplir con los deberes y gozar de los derechos establecidos por la Constitución de la República Dominicana, la Ley de Organización Judicial, la Ley de Carrera Judicial, la presente ley y sus reglamentos.

Párrafo II. Los requisitos para todos los demás funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria son los establecidos por vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia.

Párrafo III. Los agrimensores, cuando ejecutan mensuras o modificaciones parcelarias, se convierten en oficiales públicos y auxiliares de la justicia, sometidos al cumplimiento de la ley.

Párrafo IV.- Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En relación con la primera parte de este artículo, es importante acotar que esta ley fue promulgada el 23 de marzo del año 2005, modificada por la Ley núm. 51-07, del 23 de abril de 2007, y no ha sufrido ninguna otra actualización a la fecha. No obstante, la Constitución dominicana fue modificada en el año 2010 y luego en el año 2015, trayendo consigo varias figuras que afectan de manera directa el contenido de esta ley, entre las que se puede mencionar la creación del Consejo del Poder Judicial como órgano de gobierno y que se establece cuáles son las dependencias de apoyo operativo que permiten el correcto desenvolvimiento, tanto de los entes jurisdiccionales como de los administrativos del Poder Judicial.

En ese sentido, la Ley 108-05 instituye en este artículo 5 que los jueces y funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria son designados por la Suprema Corte de Justicia; sin embargo, la modificación a la Constitución dominicana del año 2010 creó el Consejo del Poder Judicial como órgano constitucional y permanente de administración y disciplina del Poder Judicial de la República Dominicana, al cual se le asignaron las cuestiones de índole administrativa.

Entre sus competencias se encuentran las siguientes:

- Presentar al Pleno de la Suprema Corte de Justicia los candidatos para nombramiento, determinación de jerarquía y ascenso de los jueces de los diferentes tribunales del Poder Judicial;
- El control disciplinario sobre jueces, funcionarios y empleados del Poder Judicial, con excepción de los integrantes de la Suprema Corte de Justicia;

6 Combinación armónica de lo que establecen los artículos 156 de la Constitución dominicana y 2 de la Ley 28-11 Orgánica del Consejo del Poder Judicial, del 20 de enero de 2011.

- El traslado de los jueces del Poder Judicial;
- A creación de los cargos administrativos del Poder Judicial;
- El nombramiento de todos los funcionarios y empleados que dependan del Poder Judicial (Constitución de la República Dominicana, 2015, artículo 156).

Mediante el análisis de lo indicado se puede concluir en que:

1) La elección de los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria se realiza conforme al siguiente procedimiento:

- a) Por la Suprema Corte de Justicia, conforme a lo que establecen la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, y la Ley núm. 327-98, sobre la Carrera Judicial, y sus reglamentos de aplicación.

Estas normas en conjunto establecen que se toman en cuenta méritos acumulados, años de servicio, preparación académica, producción bibliográfica y resultados de evaluaciones de desempeño para que los jueces, de acuerdo al escalafón judicial, puedan ascender a los cargos inmediatamente superiores.

- b) Por el Consejo del Poder Judicial, el cual, en cuanto a los traslados, debe velar por el correcto funcionamiento del Poder Judicial y asegurar que los puestos vacantes sean completados.

Cabe resaltar que la provisión de cargos dentro del Poder Judicial debe ser realizada por ascensos; sin embargo, de manera excepcional, puede producirse el traslado a solicitud de la parte interesada, o cuando el Consejo del Poder Judicial lo apruebe.

Para el entendimiento de la Ley.108-05, en cuanto a esta parte, deben tomarse en cuenta y analizarse de manera armonizada los preceptos de la Constitución dominicana y la Ley de Carrera Judicial.

En cuanto a los funcionarios y demás servidores de la Jurisdicción Inmobiliaria —a saber: director nacional de Registro de Títulos y registradores de títulos;

7 Por la aplicación de los artículos 18, párrafo, y 23 numeral 2, de la Ley 327-98 sobre Carrera Judicial.
8 Artículo 6, numeral 4.

director nacional de Mensuras Catastrales y directores regionales de Mensuras Catastrales; empleados administrativos—, sus nombramientos también se encuentran entre las atribuciones conferidas al Consejo del Poder Judicial para “designar y/o contratar, trasladar y desvincular a los servidores judiciales administrativos” (Reglamento de Control Administrativo Interno del Consejo del Poder Judicial, 2019) . De esto se desprende que ya no es responsabilidad de la Suprema Corte de Justicia designar a los empleados administrativos de la Jurisdicción Inmobiliaria, sino responsabilidad del Consejo del Poder Judicial. Los requisitos para ocupar estos cargos de funcionarios y servidores de la Jurisdicción Inmobiliaria son establecidos por la vía reglamentaria.

SOBRE LOS AGRIMENSORES Y ALGUACILES

Existen otros auxiliares o profesionales que ejecutan los actos de levantamiento parcelario para trabajos de mensura, modificaciones parcelarias y constitución de condominios. Estos son los agrimensores habilitados legalmente para ese ejercicio profesional, los cuales están sometidos al régimen establecido por la Ley 108-05 y su normativa complementaria.

Estos profesionales se constituyen en oficiales públicos y auxiliares de la justicia cuando ejecutan las mensuras, previamente autorizadas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente.

Es a partir de esa autorización que se le inviste con el carácter de oficial público para el acto solicitado; la aprobación de los trabajos queda bajo el control y dependencia de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, que le otorga la autorización.

La importancia de esta investidura de oficial público y de auxiliar de la justicia radica en que los trabajos de mensuras levantados por los agrimensores, en el ejercicio de esas calidades, dan fe de los hechos verificados y documentados por ellos hasta prueba en contrario.

9 Ver normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria en cuanto al ejercicio de las funciones de los agrimensores como profesionales habilitados.

Pero la presunción de exactitud no tiene como único recurso para su impugnación la inscripción en falsedad, sino que existen varias vías probatorias para que sean refutados los trabajos realizados por los agrimensores, puesto que, como indica la normativa al respecto y ha confirmado la Suprema Corte de Justicia en criterio jurisprudencial:

Los agrimensores son auxiliares de justicia y están investidos con la condición de oficiales públicos, los documentos realizados por ellos en un levantamiento parcelario dan fe de su contenido hasta prueba en contrario, así lo establece el artículo 20 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, es decir, admiten ser refutados por otras vías probatorias, a fin de demostrar que lo plasmado no corresponde con la realidad del inmueble (sentencia núm. 70, 2021).

Es por ello que el agrimensor, así como el personal del que se auxilie, deben levantar sus trabajos con fiel apego a los criterios establecidos en la normativa que los rige y actuar de manera íntegra, responsable, respetuosa, con decoro y exhibiendo una conducta intachable para que sea lo más fidedigna posible la información levantada por ellos.

La veracidad o legitimación de los actos presentados por los agrimensores los compromete con algún tipo de responsabilidad, sea disciplinaria, civil o penal, según la gravedad del caso y de acuerdo con la legislación vigente.

Estos profesionales, además, están sometidos al régimen de responsabilidades reguladas por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) y conocidas por su Tribunal Disciplinario, en cuanto a su ejercicio profesional.

Por esto, al iniciar un trabajo de mensura o de levantamiento parcelario deben firmar un contrato con la persona que los contrate, conforme a la norma que rige al CODIA, con el riesgo de que, si no lo hace, puede ser sometido al régimen de responsabilidades que tiene establecido este colegio.

Cabe resaltar que los agrimensores son pasibles de enfrentar las consecuencias que conlleva el régimen disciplinario instituido para los oficiales públicos por el Poder Judicial, en cuanto al ejercicio de sus trabajos técnicos dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, y esto lo deja claro la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 116:

Los agrimensores y otros oficiales públicos al ejecutar trabajos en el ámbito de la Jurisdicción Inmobiliaria, bajo dependencia o supervisión de los órganos de la misma, son pasibles de las sanciones disciplinarias, que se aplicarán conforme al reglamento que las rija (Ley 108-05, 2005).

Otros auxiliares cuyas actuaciones tienen preponderancia en esta materia son los alguaciles, ya que las actuaciones procesales que serán conocidas en la Jurisdicción Inmobiliaria, como bien indica la norma, deben ser notificadas por actos de alguacil.

Al respecto, tanto el párrafo IV del artículo 5 como el artículo 73 de la Ley de Registro Inmobiliario establecen que “todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria” (Ley 108-05, 2005).

En ese mismo tenor, la Ley de Organización Judicial expresa:

Solo los Alguaciles tienen calidad para hacer notificaciones de actos judiciales o extrajudiciales, con excepción de aquellas que por disposición expresa de la ley pueden y deben ser hechas por otros funcionarios... Asimismo indica que las funciones de estos auxiliares deben ser ejercidas dentro de los límites territoriales del tribunal en el cual actúan, a menos que sean comisionados por algún Tribunal, con permiso de éste, por causa de necesidad (Ley núm. 821 de Organización Judicial, 1927).

La misma Ley núm. 821-27 establece que el “Tribunal de Tierras se organizará y funcionará de acuerdo con las leyes especiales que lo rigen” (Ley núm. 821 de Organización Judicial, 1927); se reconoce así la jurisdicción especializada organizada y regulada por la Ley 108-05 y sus reglamentos de aplicación, razón por la cual los alguaciles adscritos a esta estructura organizacional deben circunscribirse a realizar las notificaciones de los actos que instrumenten dentro del ámbito de la competencia de la jurisdicción en la que ejercen sus actividades y donde legalmente se le está permitido actuar.

No obstante, es importante acotar y resaltar a ese respecto que mediante sentencia interpretativa del Tribunal Constitucional se modificó la esencia de este párrafo del artículo 5 de la Ley 108-05, a fin de que se lea de la siguiente manera: “PARRAFO IV. Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria. No podrán dichos ministeriales,

10 Artículos 81 y 82.

hacer notificaciones en las demás jurisdicciones” (sentencia TC/0134/20, 2020).

Esto quiere decir que el Tribunal Constitucional, al realizar esta interpretación, fijó como precedente vinculante que los ministeriales circunscritos a esta materia no están facultados para notificar en ninguna otra jurisdicción: solo pueden actuar dentro del ámbito de la materia a la que están vinculados, lo cual, de no ser así, podría constituir una falta.

En cuanto a la jurisdicción de los alguaciles, si bien el precedente constitucional indica que deben actuar dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, algunos de los votos disidentes, y es el criterio que se comparte en este escrito, indican que no solo se circunscribe a la materia, sino al ámbito de competencia dentro de la Jurisdicción del distrito judicial. Por tanto, la limitación del ámbito de ejercicio de los alguaciles violentaría no solo su derecho a la igualdad, sino su derecho al trabajo, pues están siendo muy restringidos en sus actuaciones, poniéndolos en desventaja ante sus pares, quienes sí actúan con base en el principio de competencia territorial.

En aplicación combinada de lo que establecen la Ley núm. 327-98 y la Constitución dominicana al respecto, se evidencia lo siguiente:

La Suprema Corte de Justicia queda facultada para determinar el número de alguaciles de estrados y ordinarios de cada tribunal, establecer normas especiales para su organización y funcionamiento, así como todo lo relativo a un régimen de supervisión que asegure el correcto ejercicio de sus funciones (Ley núm. 327-98 sobre Carrera Judicial, 1998).

Pero, la Constitución dominicana deja claro que el Consejo del Poder Judicial es el órgano permanente de administración y disciplina del Poder Judicial, y tendrá entre sus funciones la siguiente: “El nombramiento de todos los funcionarios y empleados que dependan del Poder Judicial” (Constitución de la República Dominicana, 2015, artículo 156, numeral 7). Este régimen de consecuencias, aunque no está contenido dentro de una regulación en específico, entra bajo el control del Consejo del Poder Judicial, conforme a lo que establece la Constitución dominicana en sustitución de las funciones establecidas en la Ley núm. 327-98 sobre Carrera Judicial.

11 Análisis armonizado y combinado de lo que establecen la Ley núm. 327-98 sobre Carrera Judicial y el artículo 156, numeral 7, de la Constitución dominicana.

CAPÍTULO II

TRIBUNALES SUPERIORES DE TIERRAS

Artículo 6.- Definición. Los tribunales superiores de tierras son tribunales colegiados compuestos por no menos de cinco (5) jueces designados por la Suprema Corte de Justicia, entre los cuales debe haber un presidente.

Párrafo I. Para celebrar audiencia el tribunal estará integrado por tres jueces y sus decisiones serán firmadas por los mismos.

Párrafo II. Las decisiones del tribunal superior de tierras serán adoptadas por mayoría simple.

Párrafo III. Habrá no menos de cinco (5) tribunales superiores de tierras y serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a las necesidades del sistema, tal como lo establece la Ley Núm. 267-98 de fecha 24 de mayo de 1998, en su artículo 1 y sus literales a, b, c y d, y sus párrafos.

La ley de Organización Judicial constituye como órganos especializados a los que componen el Tribunal de Tierras, actualmente tribunales superiores de tierras y de jurisdicción original, pues indica que se "organizarán y funcionarán

de acuerdo con las leyes especiales que lo rigen” (Ley núm. 821 de Organización Judicial, 1927). De lo que se colige que le atribuye su competencia la normativa de Registro Inmobiliario (la presente ley y los reglamentos que la complementan).

Como un símil entre estos y las cortes de apelación, los tribunales superiores de tierras están constituidos por un mínimo de cinco jueces, uno de los cuales debe ser su presidente. La integración de más miembros a este órgano judicial dependerá del departamento que corresponda, en atención a las necesidades del sistema judicial en cuanto a la carga laboral.

El juez presidente, además de las funciones jurisdiccionales, ejerce las funciones administrativas que le confieren las leyes y los reglamentos.

Para el conocimiento de las audiencias estos tribunales se integran por tres jueces, y es necesario que las decisiones estén firmadas por todos los miembros de la terna.

La Constitución dominicana establece que los jueces son “independientes, imparciales, responsables e inamovibles y están sometidos a la Constitución y a las leyes” (artículo 151 de la Constitución de la República Dominicana, 2015), de lo cual se desprende que, aunque estos tribunales son colegiados, no todos los integrantes deben estar de acuerdo con la decisión de la mayoría en el conocimiento de un asunto; en tal caso, el magistrado en desacuerdo deberá fundamentar su voto disidente y entregar sus motivaciones a los demás integrantes de la terna. En el caso de que esté de acuerdo con la decisión de la mayoría, pero no comparta los motivos, sustentará por escrito su voto salvado y también entregará copia de este a los demás integrantes.

Por otro lado, previamente mediante la ley núm. 267-98 se regulaba la división del Tribunal Superior de Tierras en cuatro departamentos. A partir de la ley de Registro Inmobiliario, se establece que deben funcionar al menos cinco tribunales superiores de tierras, conforme a la demanda de casos presentados en cada demarcación. No obstante, por la vía reglamentaria se efectúa la división en cinco departamentos, de los cuales se encuentran habilitados los departamentos central, norte, noreste y este. La Suprema Corte de Justicia determina cuáles provincias que se encuentran dentro de la competencia de un departamento del Tribunal Superior de Tierras.

Es importante destacar que la normativa inmobiliaria prevé la creación del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur, el cual no se encuentra en funcionamiento en la actualidad. Por tanto, los casos correspondientes a esa jurisdicción son asignados a otros departamentos por las autoridades correspondientes.

Artículo 7.- Competencia. Los tribunales superiores de tierras conocen en segunda instancia de todas las apelaciones que se interpongan contra las decisiones emanadas de los tribunales de jurisdicción original bajo su jurisdicción, así como también en última instancia de las acciones que le son conferidas expresamente por esta ley.

Párrafo I. Si se presentare conflicto de jurisdicción entre tribunales superiores de tierras es competencia de la Suprema Corte de Justicia atribuir la competencia.

Otro punto a considerar es la competencia de atribución de los tribunales superiores de tierras, los cuales son cortes de apelación especializadas en lo que a derechos reales inmobiliarios se refiere. Tienen a su cargo el conocimiento de los recursos de apelaciones en contra de las decisiones emitidas por los tribunales de jurisdicción original, así como de los recursos jerárquicos de los citados tribunales de primer grado y jurisdiccional, y de las actuaciones administrativas de estos y los demás órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. También conocen de otras acciones conferidas por la ley que regula la materia y los reglamentos complementarios.

Los conflictos de competencia entre los tribunales superiores de tierras los dirime la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con lo que establece el artículo 29, numeral cinco, de la Ley núm. 821 de 1927 de Organización Judicial.

Cabe destacar que las oficinas de Registro de Títulos y las direcciones regionales de Mensuras Catastrales están vinculadas a un único tribunal superior de tierras, el cual conoce los asuntos dentro de ese ámbito de competencia.

Artículo 8.- Composición. Para conocer de los asuntos de su competencia, el tribunal superior de tierras será integrado por jueces escogidos de acuerdo a los mecanismos establecidos por la vía reglamentaria.

Párrafo I: El presidente de cada corte determinará el orden que debe seguir en el estudio de los expedientes y el tiempo que necesite cada juez para su estudio.

En los tribunales superiores de tierras los jueces que conocerán un asunto son elegidos por sorteo aleatorio; estos deberán permanecer como integrantes de la terna hasta el fallo del caso de que estén apoderados. Sin embargo, la ley tiene previsto que, si alguno de los jueces no se encuentre en la posibilidad de integrar la terna por alguna causa, sea ausencia temporal, ausencia definitiva, inhabilitación, renuncia, destitución, muerte, recusación o por cualquier otro motivo que se lo impida, el juez presidente podría sustituirlo mediante auto (artículo 34, Ley núm. 821 de Organización Judicial, 1927).

CAPÍTULO III

TRIBUNALES DE JURISDICCIÓN ORIGINAL

Artículo 9.- Definición. Son tribunales unipersonales que constituyen el primer grado de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Los tribunales de jurisdicción original son órganos jurisdiccionales de primera instancia que tienen plenitud de jurisdicción en cuanto a derechos reales inmobiliarios se refiere, dentro del distrito judicial al que pertenecen.

Estos tribunales son unipersonales, o sea, cada tribunal lo compone un juez. No obstante, existen departamentos judiciales en los que los tribunales de jurisdicción original se dividen en salas, de acuerdo a las necesidades dentro de esa delimitación territorial.

Artículo 10.- Competencia. Los tribunales de jurisdicción original conocen en primera instancia de todas las acciones que sean de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, mediante el apoderamiento directo por parte del interesado y de acuerdo a su delimitación territorial. La competencia territorial se determina por la ubicación física del inmueble, conforme a lo establecido en el capítulo de esta ley relativo a la Secretaría de los Despachos Judiciales.

Párrafo I. Los tribunales de jurisdicción original serán puestos en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo a las necesidades del sistema.

Párrafo II. Todo tribunal de jurisdicción original se encuentra dentro de la jurisdicción de un tribunal superior de tierras.

Párrafo III. Los tribunales de jurisdicción original gozan de plenitud de jurisdicción dentro del distrito judicial al que pertenecen.

Según lo que establece la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario (en lo adelante Ley 108-05) y sus reglamentos complementarios, los tribunales de jurisdicción original conocen en primera instancia de todas las acciones que tengan que ver con derechos reales inmobiliarios, sean litigiosas o administrativas, y reciben las apelaciones interpuestas contra sus decisiones, para remitirlas al tribunal superior de tierras correspondiente.

Así como ocurre con los tribunales superiores de tierras, su competencia territorial está determinada por la ubicación física del inmueble objeto del proceso. Sin embargo, en aquellos lugares donde el tribunal de jurisdicción original se divida en salas le corresponde a la secretaría de los despachos judiciales realizar un sorteo para la asignación de los expedientes.

En el sistema registral dominicano existen inmuebles que se caracterizan como complejos por diversos motivos, entre los que se encuentran el estar compuestos por múltiples porciones de terreno o presentar una gran extensión de superficie que lo ubica dentro de más de una demarcación territorial donde no es posible determinar el distrito judicial al que pertenece la acción, caso en que se regula por la vía reglamentaria la facultad que tiene el interesado de interponer su acción en el tribunal de jurisdicción original que le sea conveniente dentro de las demarcaciones que correspondan.

Sin embargo, a pesar de que por la vía reglamentaria se otorga la facultad de elegir el tribunal que estime conveniente a la parte que promueve la acción, conforme al ámbito que corresponda, es importante tomar en cuenta las reglas de las excepciones de litispendencia y conexidad que establece la Ley núm. 834, las cuales pueden ser promovidas sea de oficio o por la parte que se encuentre afectada, dependiendo del tipo de excepción.

Algo que no da lugar a dudas es que todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, incluyendo los tribunales superiores de tierras y de jurisdicción original como órganos de administración de justicia, se encuentran en la obligación de tutelar los derechos registrados de manera eficiente, principalmente el derecho de propiedad por ser un derecho fundamental, lo cual les da un rol preponderante en lo que a seguridad jurídica respecta.

CAPÍTULO IV

EL ABOGADO DEL ESTADO (MOD. POR EL ART. 2 DE LA LEY NO. 51-2007 DEL 23 DE ABRIL DE 2007)

Artículo 11.- (Mod. por el art. 2 de la Ley No. 51-2007 del 23 de abril de 2007). Definición. El Abogado del Estado es el representante del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo I. Para ser Abogado del Estado o adjunto del Abogado del Estado se requieren las mismas condiciones que para ser Ministerio Público por ante la corte de apelación en la jurisdicción ordinaria.

Párrafo II. Cuando deba participar el Abogado del Estado en un procedimiento o en el ejercicio de sus funciones, este podrá ser representado por sus adjuntos, quienes deben reunir las mismas condiciones requeridas para el titular.

Párrafo III. Como mínimo habrá tantos abogados del Estado como tribunales superiores de tierras. Dicho funcionario tendrá los abogados adjuntos que fueren necesarios para asistirlo en el correcto desempeño de sus funciones por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

El Abogado del Estado es el representante del Ministerio Público ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Esta figura fue incorporada a la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario con la modificación realizada por la ley núm. 51-07, que derogó la Comisión Inmobiliaria.

Este, aunque la ley le establece funciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria, es parte del cuerpo que integra el Ministerio Público (artículo 18, Ley núm. 78-03 que Aprueba el Estatuto del Ministerio Público, 2003).

En la práctica se tiende a pensar que el Abogado del Estado es un órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria; no obstante, esto ha sido aclarado por la Suprema Corte de Justicia, mediante criterio jurisprudencial que ratifica el hecho de que es una entidad autónoma e independiente ante la estructura especializada que forma parte del Ministerio Público (sentencia, 2016).

Para ser abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria se establecen los mismos requisitos que para ser procurador general de la corte de apelación, a saber:

1. ser dominicana o dominicano de nacimiento u origen;
2. hallarse en el pleno ejercicio de los derechos civiles y políticos;
3. poseer aptitud física y mental para desempeñar el cargo;
4. ser licenciado o doctor en Derecho;
5. pertenecer a la carrera del Ministerio Público y haber desempeñado el cargo de procurador fiscal por un período no menor de cuatro años;
6. satisfacer los estándares de desempeño y de capacitación previstos en la reglamentación interna del escalafón (artículo 37 de la Ley núm. 133-11 Orgánica del Ministerio Público G. O. 10621, 2011).

Conforme al escalafón del Ministerio Público, el abogado del Estado es designado por el Consejo Superior del Ministerio Público para un período de cuatro años, el cual puede ser reconfirmado por un segundo y único período consecutivo, previa evaluación de desempeño (artículo 36, Ley núm. 133-11, 2011).

Similar a los procuradores ante las cortes de apelación, debe haber tantos abogados del Estado como tribunales superiores de tierras. Esto quiere decir que, dependiendo de la cantidad de tribunales que se encuentren funcionando, habrá abogados del Estado, pues estos funcionarios son asignados a los referidos órganos jurisdiccionales a medida que estén habilitados.

Asimismo, la ley contempla que, de acuerdo a las necesidades del sistema, también podrán ser nombrados procuradores (abogados del Estado) adjuntos, para el correcto desenvolvimiento de sus funciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 12.- (Mod. por el art. 2 de la Ley No. 51-2007 del 23 de abril de 2007). Funciones del Abogado del Estado. El Abogado del Estado tiene las funciones de representación y defensa del Estado dominicano en todos los procedimientos que así lo requieran ante la Jurisdicción Inmobiliaria; a la vez ejerce las funciones de Ministerio Público ante la jurisdicción en función de esto.

Párrafo I. El Abogado del Estado es competente para someter ante la jurisdicción que corresponda a los autores de las infracciones castigadas por la ley para que se le impongan, si procede, las sanciones establecidas.

Párrafo II. Emite dictámenes, opiniones, mandamientos y todas las demás atribuciones que como Ministerio Público le correspondan.

Párrafo III. Ejecuta las sentencias penales dictadas por la Jurisdicción Inmobiliaria y las demás decisiones que sean susceptibles de ejecución forzosa, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública.

Párrafo IV. Emite su opinión en el proceso de saneamiento.

Párrafo V. Participa como Ministerio Público en el proceso de revisión por causa de fraude.

Entre las funciones que ejerce el abogado del Estado dentro de esta jurisdicción especializada está la de representar los intereses del Estado y del Ministerio Público cuando sea requerido, de conformidad con la ley que rige la materia, así como realizar las investigaciones y ejecutar las acciones penales cuando se pueda comprobar que se han cometido infracciones dentro de los órganos que la componen.

Como bien se indicó, el Abogado del Estado ejerce la función del Ministerio Público ante la Jurisdicción Inmobiliaria, lo que quiere decir que realiza la representación y defensa del Estado dominicano en todos los procesos y procedimientos que lo requieran.

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario le otorga expresamente una serie de facultades, detalladas en el artículo 12 y sus párrafos, las cuales no son limitativas, ya que el mismo texto normativo también expresa que el procedimiento de desalojo que contempla puede llevarse a cabo ante el Abogado del Estado.

En la práctica, y de acuerdo a la normativa, cuando el registrador de títulos o el director regional de Mensuras Catastrales, al ejercer la calificación de una actuación, presumen que alguno de los documentos que la conforman se encuentra adulterado proceden a remitirlo al órgano inmediatamente superior, a fin de que este tome las previsiones de lugar.

Ese órgano inmediatamente superior hace las indagatorias que considere pertinentes y, de conformidad con lo que establece el artículo 12, párrafo I de esta ley, debe informar al representante del Ministerio Público ante esta Jurisdicción, dígase, Abogado del Estado, de ese intento de comisión de infracción, que pudiera sancionarse por la vía del derecho común —en este caso, la materia penal— para que, de ameritarlo, se inicie el proceso correspondiente y por consiguiente sean impuestas las penas pertinentes.

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario no establece un régimen disciplinario al abogado del Estado. Por ser este funcionario parte del Ministerio Público, se le aplican los procedimientos del régimen de control dispuesto en la Ley núm. 133-11, Orgánica del Ministerio Público, aplicable a los miembros de dicha entidad.

A la fecha no existe un reglamento que regule las funciones del Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria. En fin, se puede indicar que esta figura, la cual ejerce funciones dentro de la estructura de la Jurisdicción Inmobiliaria, tiene responsabilidades que expresamente le confiere la ley de Registro Inmobiliario, pero igualmente realiza tareas que están contempladas dentro de la ley que rige el organismo al que pertenece.

REFERENCIAS

Cedeño J., V. L. (2006). *Derecho registral y jurisprudencial inmobiliario*. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.

Código Civil de la República Dominicana. 17 de abril 1884 (República Dominicana).

Concepción, A. V., Castro, C. Z., Ferrera Cuevas, C., Guerrero Bautista, F., Bonetti, L. A., Castillo, R., y Gómez, W. (2007). *Derecho inmobiliario*. Escuela Nacional de la Judicatura.

Constitución de la República Dominicana. 13 de junio de 2015 (República Dominicana).

Ley 107-13 de 2013. Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración pública y de Procedimiento Administrativo. 6 de agosto de 2013. G. O. núm. 10722.

Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.

Ley 1542 de 1947. De Registro de Tierras. 7 de noviembre de 1947. G. O. 6707.

Ley 327-98 de 1998. De Carrera Judicial. 11 de agosto de 1998. G. O. núm. 10722.

Ley núm. 133-11 de 2011. Orgánica del Ministerio Público. 9 de junio de 2011. G. O. 10621.

Ley núm. 28-11 de 2011. Orgánica del Consejo del Poder Judicial. 24 de enero de 2011. G. O. núm. 10604.

Ley núm. 51-07 de 2007. Que modifica la Ley 108-05. 23 de abril de 2007. G. O. 10416.

Ley núm. 821 de 1927. De Organización Judicial. 21 de noviembre de 1927.
G. O. 3921.

Normativa de la Jurisdicción Inmobiliaria. (2017) Centro de Documentación e
Información Judicial.

Reglamento de Control Administrativo Interno del Consejo del Poder Judicial.
23 de julio de 2019.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 183; 20 de abril de 2016.

Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala. Máximo Manuel Bergés Dreyfous vs.
Inversiones y Proyectos Caribeños, S. R. L. Sentencia núm. 70; 24 de
febrero de 2021.

Tribunal Constitucional. Expediente TC-01-2013-0035. TC/0530/20; 19 de
noviembre de 2015.

Tribunal Constitucional. Expediente TC-01-2013-0064. TC/0297/19; 8 de
agosto de 2019.

Tribunal Constitucional. Expediente TC-01-2017-0021. TC/0134/20; 13 de
mayo de 2020.

TÍTULO II
Marco institucional
de la Jurisdicción
Inmobiliaria

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 13 AL 19**

Por Zunilda Ant. Reyes de los Santos

CAPÍTULO V

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

Artículo 13.- Definición y funciones. La Dirección Nacional de Registro de Títulos es el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de registro de títulos, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Registros de Títulos.

Párrafo I. La Dirección Nacional de Registro de Títulos está a cargo de un director nacional;

Párrafo II. La Dirección Nacional de Registro de Títulos es un órgano de carácter nacional; el lugar de su sede y sus funciones son establecidas por la Suprema Corte de Justicia, por la vía reglamentaria.

La tenencia de la tierra, en el transcurrir de los años y con todas sus afectaciones, siempre ha ocupado un papel preponderante en la sociedad dominicana, no solo para el Estado, sino también para el interés privado en atención a las inversiones turísticas, comerciales y personales, como el caso de las viviendas.

El derecho de propiedad se fue desarrollando y operando desde los inicios de la República, con aciertos y desaciertos, pasando de un sistema informal al sistema ministerial con la aplicación de diversos métodos cuyos resultados aumentaban la inseguridad jurídica en la obtención de la tierra. Esta situación dio paso a la implementación del sistema Torrens, que data del año 1920 con la Orden Ejecutiva 511 y fue modificado posteriormente con la Ley núm.1542 en el año 1947.

Con esta Ley núm. 1542 operaba el registro sobre los derechos reales inmobiliarios a través de la Jurisdicción de Tierras, conformada por los tribunales de tierra, la Dirección General de Mensuras Catastrales y las oficinas de registros de títulos. Estos últimos eran dirigidos y coordinados por el Tribunal Superior de Tierras.

A partir del año 2001, el Poder Judicial, en busca de fortalecer la seguridad jurídica y la calidad de la administración de justicia del país con la transformación de la jurisdicción de tierras, inició la implementación de mecanismos puntuales para adaptarse a los nuevos tiempos y a procesos más óptimos, simplificados y con la eficiencia y celeridad adecuadas.

Producto de estas reformas y del proceso de modernización se aprueba la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, promulgada el 23 de marzo del 2005, que deroga la Ley núm.1542 de Registro de Tierras del 1947, la cual llega

-
- 1 Sistema Informal instaurado hasta el año 1890; realizado sin formalidad alguna, incluso de manera verbal, apoyados en la buena fe de las partes y cuyas consecuencias generaron conflictos judiciales frecuentes.
 - 2 Sistema ministerial, de origen francés, iniciado con la Ley núm. 2914 sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas del 21 de junio del 1890. De carácter facultativo, operaba por transcripción de actos declarativos; no facilitaba informaciones posteriores, generándose conflictos mientras se cumplía con el principio de prioridad bajo la máxima romana de prior tempore, potior iure (primero en el tiempo, mejor en el derecho).
 - 3 Sistema Torrens, creado en Australia por Robert Richard Torrens, basado en la presunción de exactitud que se le otorga al asiento registral; no admite prueba en contrario, lo que lo hace constitutivo y convalidante. Considera al Estado dominicano propietario originario de todos los inmuebles y que un particular debe probar su titularidad con el saneamiento, del que se emite un certificado de títulos que acredita un derecho y su titular, lo que lo hace inatacable y con un contenido imprescriptible que igual goza de la garantía del Estado.
 - 4 Con la Ley sobre Terrenos Comuneros, del 21 de abril del año 1911, surgió con la finalidad de eliminar la copropiedad existente en los terrenos comuneros, individualizando los predios y determinando sus límites y su superficie, así como simplificando el procedimiento de partición, que se hacía con el Código de Procedimiento Civil.

para revolucionar el registro de los derechos reales inmobiliarios y con ello la reformulación de los órganos que impactan la materia registral, a los cuales redefine o crea dentro de una institución especializada, la Jurisdicción Inmobiliaria: tribunales superiores de tierras y de jurisdicción original, la Dirección Nacional de Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales. Separa las funciones jurisdiccionales de las administrativas, pero mantiene enlazadas sus funciones y organizaciones, ya que se complementan entre ellos, con el fin primordial de robustecer la seguridad jurídica y la administración de justicia, de cara a la inversión privada y al bienestar ciudadano.

Uno de los novedosos resultados de esta modernización es el nacimiento de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, que vino a reforzar la técnica del folio real y a afianzar el sistema de organización registral.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos es uno de los tres órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria que tienen carácter nacional. Su sede se encuentra en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y está a cargo de un director nacional. Este órgano se creó para organizar, supervisar, dirigir y coordinar las oficinas del Registro de Títulos desde un ámbito administrativo, revolucionando completamente su funcionamiento sin apartarse de la esencia que indicaban los preceptos constitucionales.

El sentir del legislador con la creación de este órgano se fundamentó en procurar la unificación de los registros de títulos para optimizar la calificación registral y el desempeño oportuno frente al servicio social y público que están llamados a ofrecer, de acuerdo a lo consagrado en la carta magna y en cumplimiento cabal de la seguridad jurídica preventiva frente al derecho de propiedad, que abarca en principio al titular registral, y alcanza también al llamado tercero registral, que forma parte del desarrollo inmobiliario, lo cual se traduce en un mejoramiento económico y la satisfacción común.

5 Implementado a través del Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (PMJT, 1997-2007), seguido del Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria (PCJI, 2007-2011), pasando a llamarla Jurisdicción Inmobiliaria y que resultara en un nuevo marco legal e institucional, la adecuación de instalaciones físicas, mobiliario, equipos, moderna plataforma tecnológica y capacitación de recursos humanos que generaron grandes mejorías en el servicio tanto para el usuario interno como para el externo.

6 Definición dada por los artículos 13 de la Ley núm. 108-05 y 5 del Reglamento General de Registro de Títulos.

Entre las funciones de la Dirección Nacional de Registro de Títulos figura la de ser el órgano encargado de coordinar, supervisar, regular las operaciones y funcionamiento de los registros de títulos. Vela por el buen mantenimiento de estas oficinas, estandarizando los documentos oficiales que se generen en ellas con el objeto de que sean emitidos con características afines y no difieran por su competencia territorial, en el entendido de que ostentan igual naturaleza y de que se constituyen y poseen una misma finalidad. Igualmente, tiene del deber de salvaguardar y mantener en buen estado y asequibles los archivos y documentos que formalizan y publicitan el derecho real inmobiliario.

Del mismo modo, dicho órgano debe dirigir, organizar, perseguir y promover actividades encaminadas a la capacitación y desarrollo que perfeccionen el desempeño eficiente de los registradores de títulos, así como contribuir con la unificación de los criterios, procedimientos y técnicas registrales relacionados con la correcta aplicación de esta Ley de Registro Inmobiliario, sus reglamentos y leyes afines, siempre con miras a alcanzar resultados convenientes a nivel nacional, vigilando el cumplimiento cabal de las disposiciones garantistas y de protección del derecho de propiedad consagradas en los artículos 51 acápites 2 y 59 de la Constitución, que conllevan al registro y publicidad del derecho de propiedad, haciéndolo oponible a terceros.

Otro aspecto importante de la Dirección Nacional de Registro de Títulos es la potestad de reformular y emitir disposiciones que contribuyan al perfeccionamiento de las funciones de los registros de títulos y que pauten las directrices que hay que seguir, cuyo cumplimiento íntegro por parte de los encargados de estas oficinas —los registradores de títulos— será fiscalizado en atención a las facultades comprendidas en el presente artículo de la Ley 108-05, objeto de este análisis.

-
- 7 Seguridad definida como el principio del *ius gentium* o fruto de la recta razón humana, del derecho de gentes, diferenciado del *ius naturale*, pues trataba del consenso jurídico de la garantía de las leyes y reglamentos.
 - 8 Conforme se expone magistralmente en la sentencia RC 0477-15, la cual reconoce la facultad reglamentaria de la Dirección Nacional de Registro de Títulos para establecer los requisitos de las actuaciones ante los registros de títulos, visto en la página 17 de 43 de dicho documento. El tribunal toma como fundamento la facultad reglamentaria que ostenta la Dirección Nacional de Registro de Títulos para establecer las exigencias de los requisitos de las actuaciones que son sometidas ante los registros de títulos y con las cuales se pretende la oponibilidad ante terceros.

De igual forma, que pueda realizar adecuaciones que mejoren la labor general de los registradores de títulos, recomendando cambios y readaptaciones reglamentarias, así como elaborando las disposiciones técnicas ante la existencia de contradicciones que dificulten la aplicación clara y precisa de las normas. Esta facultad normativa ha sido reconocida y ratificada por el Tribunal Constitucional , al pronunciarse respecto a lo contemplado en el artículo 13 de la Ley núm.108-05 indicando que este órgano de la Dirección Nacional de Registro de Títulos puede regular todo lo relativo a las inscripciones que acrediten un derecho real sobre un inmueble y que contribuyan a la protección y seguridad jurídica registral que ameriten.

Está facultada también la Dirección Nacional de Registro de Títulos para coordinar la interacción de los recursos humanos, propiamente entre estos funcionarios y entre los demás órganos pertenecientes a la Jurisdicción Inmobiliaria, para la existencia de una armonía funcional, de modo que se mantenga un flujo activo de comunicación y se pueda ofrecer un servicio efectivo, eficiente, oportuno y certero.

Otras funciones de gran importancia y que no se pueden dejar de puntualizar son las que figuran en las responsabilidades del director nacional del Registro de Títulos, tales como las autorizaciones de reconstrucción de los asientos registrales que se destruyeron, se omitieron o no se asentaron en el folio registral de un inmueble y son necesarios para su confiabilidad y una adecuada aplicación del tracto sucesivo, así como remitir a los órganos de investigación correspondientes los casos notificados por los registradores de títulos ante los posibles fraudes y presuntas falsificaciones de documentos que atentan contra la seguridad jurídica registral.

Igualmente, el director nacional es el encargado de administrar y custodiar los formatos de formularios, además de regular, dentro de su competencia, los procedimientos aplicables tanto en la Dirección Nacional como en los Registros de Títulos y gestionar su cumplimiento, así como de conocer y calificar el recurso jerárquico contra las decisiones definitivas emitidas por los registradores de títulos a nivel nacional.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos y su encargado, el director nacional, se constituyen en parte de la solución a uno de los grandes desafíos que enfrenta el Estado dominicano respecto a la seguridad jurídica preventiva del derecho de propiedad, garantizando su protección y la de los demás derechos reales inmobiliarios con miras al desarrollo económico sostenido que representan las inversiones nacionales y extranjeras en todas las áreas de la economía.

Artículo 14. -Oficinas de registro de títulos. Las oficinas de registro de títulos están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos y sus funciones son registrar los derechos inmobiliarios, velar por la correcta aplicación de la ley dentro de su competencia y cumplir con todas aquellas funciones que se les asigne por la vía reglamentaria.

Párrafo I. La composición y competencia territorial de estos órganos y sus funciones son las que establezca la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

Párrafo II. En relación con su delimitación territorial las oficinas de registro de títulos se encuentran vinculadas a uno o varios tribunales de jurisdicción original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

Párrafo III. Las oficinas de registro de títulos están a cargo de un registrador de títulos.

Párrafo IV. Las oficinas de registro de títulos se crearán y serán puestas en funcionamiento por la Suprema Corte de Justicia de acuerdo con las necesidades del sistema.

La Oficina de Registro de Títulos era considerada en sus inicios un libro que recogía la vida registral de todo inmueble con carácter judicial-administrativo, como una institución de naturaleza inmobiliaria y de jurisdicción territorial, a la que representaba un funcionario llamado registrador de títulos nombrado por el Poder Ejecutivo, dependiente directamente por los tribunales superiores de tierras para todas sus instrucciones y decisiones .

9 Recurso Jerárquico contemplado tanto en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario como de manera reglamentaria, y consiste en la acción que se interpone ante el órgano jerárquicamente superior al que dictó el acto o resolución recurrida, y en este caso ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, por quien se considera afectado por un acto administrativo definitivo y emanado de un registro de títulos, o por motivo del silencio administrativo en los casos establecidos en la normativa vigente.

Con esta revolucionaria Ley de Registro Inmobiliario, los registradores de títulos pasaron a ser designados por el Poder Judicial, y en estos momentos tanto esta oficina como su representante se encuentran supeditados a la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Por su funcionalidad, el Registro de Títulos, concebido desde sus inicios como oficina pública de la propiedad, se concentra en registrar y asentar los derechos de propiedad y demás derechos reales, cargas y anotaciones, que estén relacionados con un inmueble registrado. Además, está enfocado en el buen manejo, mantenimiento y actualización de los libros y registros que sustentan la publicidad inmobiliaria, velando por el cumplimiento de la norma registral, la custodia y conservación hasta la entrega de manera definitiva de estos al archivo central. Igualmente, emite los certificados de título con sus correspondientes duplicados (o extractos) y, de la misma forma, las certificaciones que le sean requeridas. También ofrece toda la orientación solicitada por los usuarios internos y externos en los trámites de su competencia.

Estas oficinas fueron creadas por la Suprema Corte de Justicia conforme a la demanda del sistema, y nombradas las primeras catorce con la Ley núm. 1542-47 como departamentos que procuraban otorgar seguridad y protección jurídica a las operaciones inmobiliarias, distribuidas por las provincias más estratégicas en todo el país y vinculadas a un único tribunal superior de tierras, que se desprende de su competencia territorial. Con la presente ley de Registro Inmobiliario se ha establecido vía reglamentaria la división de las oficinas de Registro de Títulos vinculadas a uno o más tribunales de jurisdicción original y a un solo tribunal superior de tierras, de acuerdo a su mencionada territorialidad.

10 Históricamente se remonta a los textos de Platón, el Código de las Leyes de Manú, que sirvió de fundamento en la redacción de los papiros registrales, desde los siglos XVIII y XIX, cuando resurge con nuevos perfiles, mencionándose incluso en el Macondo de Cien años de soledad y cuyo desarrollo fue de la mano con la evolución del derecho de propiedad. Es clasificado por grandes doctrinarios de la materia en varios períodos que inician con la bula inter caetera para el 1493, la Ley de Amparo Real del 1578, el Tratado de Basilea del 1795, la proclamación de la Independencia Nacional en 1844, la Ley sobre Terrenos Comuneros del 1911, la Orden Ejecutiva 511 del 1920 que instituyó el sistema Torrens y que fue derogada por la Ley núm. 1542 del 1947, sendas modificaciones constituciones del año 1994 que llevaron al surgimiento de la Suprema Corte de Justicia en el 1997, y finalmente la implementación del PMJT.

11 Conforme se contempla en los artículos 157 al 167 de la citada Ley de Registro de Tierras, teniendo estos funcionarios la posibilidad de consultar cuantas veces lo consideren necesario, por dudas surgidas respecto de los asuntos que le fueren sometidos, sin libre toma de decisión. De igual manera, el art. 167 de esta ley facultaba al público con poder de examinar los expedientes y documentos depositados en las oficinas de registros de títulos y requerir copias de estos, que el registrador de títulos debía expedir debidamente certificadas.

En la actualidad presentan una estructura física y tecnologías modernas, que permiten un mejor manejo de sus actividades, lo que hace sus funciones más expeditas, con tiempos de respuestas y orientaciones a los interesados más efectivos.

Su representante por excelencia es el registrador de títulos, funcionario responsable de la correcta aplicación de los principios registrales, de la actuación que se inscribe en el asiento y de cuidar su contenido con apego a la normativa registral inmobiliaria existente.

En aquella época, el registrador de títulos tenía limitaciones en su quehacer y funcionalidad frente a la oficina a su cargo, en cuanto a la calificación, y algunas actuaciones que hoy son administrativas eran asentadas por mandato expreso del tribunal, como es el caso de las solicitudes por pérdida de duplicados o extractos del certificado de título, constitución de condominio, modificaciones parcelarias, entre otras. Los interesados depositaban estas actuaciones y las tramitaban en sede del órgano jurisdiccional competente, el que luego las remitía al registrador de títulos para su inscripción, resultando la emisión del asiento registral del derecho de propiedad o anotación.

Con la entrada en vigor de la ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, las facultades y responsabilidades del registrador de títulos se afianzan y amplían en gran medida, dándole un carácter expreso de fe pública a las inscripciones que conozca al ejercer la función calificadora; le dotan de nuevas funciones administrativas, por lo que es el encargado, gestor y coordinador del Registro de Títulos, dependiente directamente de la Dirección Nacional de Registro de Títulos. Su facultad primordial es la función calificadora, la cual está ceñida al principio de legalidad y es obligatoria, indelegable, de responsabilidad exclusiva y ejercida con independencia funcional y apoyada en el marco de esta ley.

De igual manera, la doctrina registral señala al registrador de títulos como el protagonista de la correcta aplicación de la seguridad jurídica preventiva. Algunos tratadistas y la propia Suprema Corte de Justicia lo catalogan como

12 De acuerdo con los articulados 96 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 43 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos, vigentes a este momento.

el juez de la legalidad de dichos actos, puntualizando que, no obstante estas fortalezas, su facultad se encuentra limitada ante los actos emanados de la autoridad judicial, sobre los cuales solamente se valoran los vicios de forma, no así los de fondo, debiendo en consecuencia este funcionario comunicar al tribunal competente de la situación y los impedimentos encontrados para que las actuaciones sean debidamente asentadas.

También es preciso señalar que la importancia de la facultad esencial de todo registrador de títulos está representada en su alcance y su resultado. El registrador de títulos es un garante de la seguridad jurídica de los derechos reales registrados y quien dota de publicidad los asientos registrales que se generan y se pretenden mediante los actos y documentos que le son sometidos, revistiéndolos de la eficacia oponible como consecuencia de su juicio crítico sobre los principios registrales y la conjugación de hechos y situaciones jurídicas arrojados de su análisis y estudio, sin importar su carácter público o privado . Por tanto, todo registrador de títulos opera conforme al ordenamiento jurídico vigente y sobre la base del conocimiento de las técnicas registrales.

Por igual se hace oportuno acotar que la función calificadora se ejerce sobre todas las actuaciones registrales y se encuentra fundamentada en normas y leyes afines, cuyo ámbito de aplicación es en igual medida para todos los rincones de la República Dominicana.

De lo dicho se colige que el alcance de la competencia de la función calificadora trasciende la territorialidad asignada; la calificación respecto a la documentación que valora no está limitada a la jurisdicción en la que se emite el documento que sustenta la actuación registral, por lo que se hace factible que, respecto a esta facultad, su ámbito de competencia sea más amplio y que pueda asumirlo a nivel nacional .

CAPÍTULO VI

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURAS CATASTRALES

Artículo 15.- (Mod. por el art. 3 de la Ley núm.51-2007 del 23 de abril de 2007). Definición y funciones. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano de carácter nacional, dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las direcciones regionales de Mensuras Catastrales, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Párrafo I. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales es el órgano que ofrece el soporte técnico a la Jurisdicción Inmobiliaria en lo referente a las operaciones técnicas de mensuras catastrales; el lugar de su sede y sus funciones son establecidos por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

Párrafo II. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales está a cargo de un director nacional que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.

13 El registrador de títulos tiene independencia calificadoradora con la capacidad y legalidad no solamente para aprobar esos documentos y actos para generar asientos registrales, sino que podrá observarlos o hasta rechazarlos, de corresponder, por el no cumplimiento de los requisitos para la actuación de que se trate.

14 Un registro nacional no afecta de manera negativa las inversiones nacionales y extranjeras; se entiende que eficientiza los procesos y facilita el desarrollo inmobiliario en cualquier punto del país.

En el inicio de su recorrido histórico, este órgano, de acuerdo con la Ley núm. 1542, de fecha 11 de octubre de 1947, llevaba por nombre Dirección General de Mensuras Catastrales. Sin embargo, mediante la Ley núm.5276, de fecha 24 de diciembre de 1959, pasó a llamarse Oficina Revisora de Mensuras Catastrales. Luego, con la promulgación de la Ley núm. 6071, de fecha 9 de octubre de 1962, volvió a denominarse Dirección General de Mensuras Catastrales. Ha de observarse que esta dependencia técnica durante varios años era conocida por otro nombre, pero, en virtud de las destacadas atribuciones que ejerce, se entendió que este último es la denominación más adecuada.

Así, su carácter nacional y sede en el Distrito Nacional, la naturaleza técnica y funciones contempladas de manera detallada en la ley, se tradujeron en una oficina técnica adscrita al Tribunal de Tierras, dependiente de este último en todo el desarrollo operativo de sus actividades, conforme a las disposiciones de la ley y a los reglamentos que dictaba dicho tribunal.

Su operatividad estaba bajo la tutela judicial, pues en cada proceso era necesaria la aprobación del Tribunal Superior de Tierras, lo que se traducían en la constante espera de los trabajos técnicos practicados y finalmente para la decisión de aprobación o rechazo por parte del tribunal. De igual forma, se agregaban condiciones internas operativas que afectaban el funcionamiento del órgano y de los procedimientos técnicos, tales como una estructura física limitada al espacio donde se agrupaban los archivos cartográficos y el personal (por demás escaso).

A las situaciones planteadas se suma la problemática de atrasos en el conocimiento y verificación de los procedimientos técnicos, lo cual motivó las transformaciones y modernizaciones que se instituyeron a partir de la Ley núm.108-05, de Registro Inmobiliario, con el fin de descentralizar y reorganizar todo lo concerniente a esta oficina para convertirla en uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. Este órgano técnico se renombró como

15 Mediciones topográficas, cálculos y confecciones de dibujos que se traducían en inspecciones cartográficas para determinar anomalías físicas existentes en uno o varios inmuebles mensurados o en proceso, levantamientos técnicos para encontrar límites de inmuebles, elaboraciones de informes de lo practicado, entre otros.

Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, a cargo de un director nacional, con igual carácter y estructura física ampliada, tecnología cartográfica a la vanguardia, uso de la georreferenciación con GPS, cambios que revolucionaron y eficientizaron los procesos de mensuras en todo el país.

Sus funciones comprenden la coordinación, regulación, dirección y supervisión de todos los asuntos propios de mensuras a nivel nacional y el desenvolvimiento de las direcciones regionales de mensuras catastrales. Se convierte así en un verdadero y efectivo soporte técnico de toda la Jurisdicción Inmobiliaria, lo que da como resultado constantes avances significativos para una correcta aplicación del principio registral en cuanto al objeto y en tiempos de respuestas oportunas de los procedimientos presentados. De igual manera, esta oficina es la encargada de conocer el recurso jerárquico contra las actuaciones emitidas por las direcciones regionales, no solamente los actos definitivos negativos, sino también las ejecuciones o actos definitivos positivos.

De igual manera, se encarga de la estandarización y supervisión del mantenimiento adecuado del registro de firmas y sellos de los funcionarios habilitados para emitir documentos oficiales desde las direcciones regionales de mensuras catastrales —control de este registro de firmas que lleva a cabo en conjunto con el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA)—, así como unificar procedimientos técnicos mediante la facultad normativa de emitir disposiciones dentro de su competencia, que complementan la presente ley y los reglamentos.

La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales también promueve convenios interinstitucionales con entidades nacionales e internacionales, a través de la Suprema Corte de Justicia y el Consejo del Poder Judicial, de acuerdo con las disposiciones vigentes, así como de proponerle a esta alta institución, en los casos que corresponda, las modificaciones que persigan mejorar y actualizar la reglamentación aplicable a los procedimientos técnicos que le competen, con el fin de mejorar el servicio que ofrecen la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus oficinas regionales. Igualmente, tiene facultad regulatoria

16 Considerada como un procedimiento sencillo que utiliza coordenadas de mapa para asignar ubicación espacial a entidades cartográficas, con el uso del GPS (sistema de posicionamiento global), el cual permite posicionar un objeto sobre la Tierra con una precisión fiable y satelital.

técnica mediante la emisión de técnicas que sirven para reglamentar sus procedimientos y hacerlos más efectivos y eficientes, así como registrar a los profesionales habilitados (agrimensores) para presentar los trabajos que correspondan ante las direcciones regionales de mensuras catastrales.

Artículo 16.- (Mod. por la Ley núm.51-07 del 23 de abril de 2007). Las direcciones regionales de Mensuras Catastrales. Las direcciones regionales de Mensuras Catastrales están supeditadas jerárquicamente a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y su función es velar por la correcta aplicación de esta ley y del Reglamento General de Mensuras Catastrales.

Párrafo I. La composición y competencia territorial de este órgano y sus funciones son determinadas por la Suprema Corte de Justicia por la vía reglamentaria.

Párrafo II. Las direcciones regionales de Mensuras Catastrales están a cargo de un director regional de Mensuras Catastrales.

Estas direcciones regionales, como bien lo expresa el presente artículo, son órganos subordinados a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, que surgieron con la entrada en vigor de la Ley núm.108-05, y que tienen como objeto principal velar por el cumplimiento cabal de la Ley de Registro Inmobiliario, sus reglamentos y demás normas que la complementan, conociendo los trabajos técnicos de mensuras, tales como los deslindes, subdivisiones, modificaciones parciales, constituciones de condominios, entre otras operaciones técnicas. Una vez valorados estos trabajos, deben aprobarlos o rechazarlos, y por igual observarlos cuando así lo consideren y la situación detectada lo amerite.

Dichas direcciones tienen un carácter regional, como su nombre lo indica; se encuentran a cargo de un director regional de Mensuras Catastrales, y entre sus funciones figuran la de otorgar las designaciones catastrales de los inmuebles (parcelas y unidades de condominio), apoderar a los tribunales de jurisdicción original o remitir al Registro de Títulos aquellos levantamientos y modificaciones parcelarias en un proceso, sea judicial o administrativo, según corresponda, para poder registrar el objeto resultante.

Artículo 17.- (Mod. por la Ley núm.51-07 del 23 de abril de 2007). Competencia territorial. La Suprema Corte de Justicia tiene la facultad de crear las direcciones regionales de Mensuras Catastrales que considere necesarias y de asignar la demarcación territorial de las mismas.

La Suprema Corte de Justicia crea la jurisdicción que enmarca las direcciones regionales, dependiendo de la necesidad y de las condiciones imperantes en la demarcación territorial a la cual sean asignadas; tanto sus funciones como la división territorial de estos órganos son reguladas por la vía reglamentaria.

Se encuentran vinculadas a un único tribunal superior de tierras y a los tribunales de jurisdicción original, de acuerdo a la competencia territorial para el apoderamiento de las actuaciones técnicas y el conocimiento de los recursos jurisdiccionales que les competen. Además, sus procesos se han afianzado desde la virtualidad con una operatividad más asequible, rápida y eficiente, contribuyendo con la celeridad de dichos procesos.

CAPÍTULO VII

LA SECRETARÍA DE LOS DESPACHOS JUDICIALES

Artículo 18.- Definición. La Secretaría es la unidad operativa que asiste a uno o varios despachos judiciales en la función administrativa y jurisdiccional.

Párrafo I. La Secretaría está a cargo de un secretario.

Párrafo II. Los requisitos para ser secretario son los mismos establecidos en la Ley de Carrera Judicial y textos complementarios.

Párrafo III. El apoderamiento del tribunal se hace por intermedio de la Secretaría quien asigna el caso por sistema *aleatorio*.

La Secretaría de los Despachos Judiciales es la figura contemplada desde la Ley núm. 821-27, a cargo de un secretario general a nivel nacional, quien está revestido de fe pública en los documentos bajo su responsabilidad; colabora con los despachos judiciales recibiendo los apoderamientos y asignándolos de manera aleatoria, entre otras funciones.

En sus inicios, y con la Ley núm. 1542-47, solamente estaba a cargo de un único secretario general, situación que congestionaba y centralizaba las actividades judiciales, lo que dificultaba el seguimiento a los procedimientos, que se tornaban incluso tediosos y largos; además, no existía capacidad física para la custodia y control de los documentos recibidos diariamente, y el personal tampoco daba abasto para mantener el orden y la organización requerida.

Llegada la Ley núm.108-05, se revolucionaron y mejoraron significativamente los servicios y funciones de la Secretaría General.

Artículo19.- Funciones de la Secretaría de los Despachos Judiciales. Las funciones de la Secretaría son las establecidas en la Ley de Organización Judicial para los secretarios judiciales y aquellas que explícitamente les confiere esta ley y sus reglamentos.

Las funciones de la Secretaría de los Despachos Judiciales no se circunscriben al trabajo directo con los jueces y expedientes judiciales; también tiene a su cargo el desempeño y cumplimiento de los empleados bajo su mando, a quienes deben supervisar y comunicar a sus superiores aquellas situaciones que se les presenten y que ocurran en sus labores.

Es por todo lo anterior que con la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario amplía el organigrama de esta oficina y se redistribuyen sus funciones con abogados ayudantes, pues es en esta unidad operativa donde se lleva el control de los roles de audiencias, se colabora en la elaboración de las actas de audiencias, se publicitan y comunican las decisiones y resoluciones de los tribunales en los medios y plazos establecidos en la ley y se tramitan entre los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria. En fin, todas las actividades y notificaciones, publicaciones, estadísticas, controles de gestión, sorteos aleatorios y equitativos de los expedientes, y las funciones judiciales que cada uno de los tribunales de jurisdicción original y tribunales superiores de tierras ameriten.

17 Era necesario reportarse a diario y puntualmente a su oficina, permanecer en ella, comunicar la correspondencia y demás documentos recibidos al tribunal, juez o funcionario del Ministerio Público del que dependía, velar por que los empleados bajo su dependencia tuvieran un desempeño fiel a sus deberes, mantener el orden y conservar con seguridad los archivos, de acuerdo a lo establecido en la Ley núm. 821-27.

Toda esa funcionalidad ha transformado el desempeño operativo de dicha unidad, demostrando que ha mejorado y que se sigue eficientizando; además, contribuye al buen trato entre el personal interno, con resultados efectivos y eficaces.

REFERENCIAS

- Agenda IV. (1997). Recomendaciones para la Reforma a la Ley de Tierras y otras disposiciones legales relacionadas. Comisión para la Reforma y Modernización de la Justicia, Colección Forum Permanente.
- Bonilla, J. A. Legislación de tierras dominicana. El sistema Torrens. (2.ª edición).
- Cabanellas, G. (1998). Diccionario enciclopédico de derecho usual (t. II).
- Casanova, F. (31 de julio de 2005). Algunos aspectos de la nueva Ley de Registro Inmobiliario. *Diario Libre*.
- Constitución de la República Dominicana*. (2010). Editorial Alfa y Omega para la Cámara de Diputados de la República Dominicana.
- Gómez, W. (2003). Derecho inmobiliario registral: *Introducción a su estudio*. Ed Claridad.
- Headrick-Rizik, Álvarez y Fernández. (2010). *Balance de la reforma inmobiliaria: Novedades, avances y ajustes necesarios en la nueva normativa*.
- Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.
- Ley 1542 de 1947. De Registro de Tierras. 7 de noviembre de 1947. G. O. 6707.
- Ley 821-27 de 1927. De Organización Judicial. 21 de noviembre de 1927. G. O. núm. 3921.
- Memorias del Poder Judicial de la República Dominicana* (2008-2009). Poder Judicial.
- Memorias del Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras*. (1997-2007). Poder Judicial.
- Tribunal Constitucional. Sentencia TC/0477-15; 5 de noviembre de 2015.

TÍTULO III
Los procedimientos
ante la Jurisdicción
Inmobiliaria

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 20 AL 27**

Por Massiel E. Lizardo Pérez

CAPÍTULO I

PROCESO DE SANEAMIENTO

Artículo 20.- Definición. 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 estos quedan registrados por primera vez.

Párrafo I. Pueden iniciar este proceso:

- a) El Estado Dominicano;
- b) Toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado.

Párrafo II. En el proceso de saneamiento no se requiere el ministerio de abogado, salvo que el mismo técnica y jurídicamente se torne litigioso.

SANEAMIENTO. CONCEPTO Y NATURALEZA

El saneamiento es el proceso de orden público que da lugar al nacimiento de un inmueble. Ha sido definido por numerosos doctrinarios dominicanos y por la presente ley en su artículo 20, el cual aporta una definición más amplia sobre esta figura.

En su concepto, el artículo 20 se refiere, en primer lugar, a la cualidad erga omnes que identifica al saneamiento, cuando menciona que se trata de un proceso de orden público. De inmediato distingue las tres etapas del proceso: a) mensura, cuando indica que se determina e individualiza el terreno, b) judicial, cuando expresa que se depuran los derechos que recaen sobre él, y c) registro, cuando refiere que quedan registrados por primera vez. Estas tres etapas se desglosan más adelante con mayor detalle en los artículos 24 y siguientes de la misma ley.

Se entiende que el proceso de saneamiento posee el carácter erga omnes porque es oponible a todo el mundo. La sentencia que lo pronuncia adquiere la autoridad de la cosa juzgada una vez vencido el plazo para incoar el recurso de apelación sin que este haya sido interpuesto, y podrá ser atacada únicamente por el recurso de revisión por causa de fraude dentro del plazo de un año contado a partir de la emisión del certificado de título.

Es de orden público, porque cualquier persona interesada que reúna las condiciones y requisitos para poder accionar como reclamante de un terreno puede iniciar el proceso y provocar que nazcan derechos de propiedad sobre un inmueble no registrado.

Conforme al principio III de la Ley núm. 108-05, "el Estado dominicano es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana. Se registran a nombre del Estado Dominicano todos los terrenos sobre los que nadie pueda probar derecho de propiedad alguno".

De acuerdo con este principio, se considera que todos los inmuebles no registrados de la República Dominicana pertenecen al Estado, quien es el primero reconocido con calidad para reclamar cualquier terreno sobre el cual

tenga interés, siempre y cuando sobre él no se haya reconocido previamente un derecho de propiedad a favor de un particular. Es por esto, como se detallará más adelante, que resulta obligatoria la intervención del Abogado del Estado en cualquier proceso de saneamiento iniciado por particulares, quien deberá expresar su opinión de acuerdo o desacuerdo, en representación de los intereses del Estado.

Además del Estado, cualquier persona con interés legítimo en un terreno podrá, sin necesidad de constituir abogado, iniciar su proceso de saneamiento, a excepción de que el proceso se torne litigioso a causa del concurso de más de un reclamante de derechos sobre el mismo terreno, en cuyo caso entonces será necesario el ministerio de abogado.

Para iniciar el proceso, la persona interesada tendrá que demostrar que posee las condiciones y requisitos necesarios, conforme a lo establecido en los artículos 2229 al 2269 del Código Civil dominicano y los artículos 21 al 27 de la Ley núm. 108-05, para justificar el surgimiento de un derecho de propiedad legítimo, libre, pacífico y sin amenazas.

Artículo 21.- Posesión. A los fines del 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. Para que la posesión sea causa de un derecho de propiedad, debe ser pública, pacífica, inequívoca e ininterrumpida por el tiempo fijado por el Código Civil según la posesión de que se trate. Se consideran actos posesorios cuando los terrenos se hallen cultivados o dedicados a cualquier otro uso lucrativo, la percepción de frutos, la construcción que se haga en el inmueble, la materialización de los límites.

El artículo 2228 del Código Civil dominicano define la posesión como “la ocupación o el goce de una cosa o de un derecho que tenemos o ejercemos por nosotros mismos, o por otro que tiene la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre”. A partir de este articulado se destina un capítulo completo para regular las condiciones en las que una persona podrá justificar o reclamar un derecho de posesión a través de la prescripción adquisitiva .

1 Remitirse al Capítulo II: De la posesión. Artículos 2229 y siguientes del Código Civil dominicano.

En el derecho romano, el concepto de posesión configura dos elementos sustanciales: el cuerpo (corpus) y el animus (animus domini). El cuerpo representa el control, la detentación sobre lo material. Según el autor Villarán es “una relación completamente material de poder físico entre el poseedor y la cosa poseída” (Villarán Duany, 1937, p. 339).

Por su parte, el animus, según refiere el mismo autor Villarán, “es el elemento intencional que consiste en el creer proceder como el dueño y propietario” (1937, p. 339). Puede considerarse como el deseo o la intención del poseedor de convertirse en propietario.

La Ley 1542 de Registro de Tierras reconocía dos tipos de posesión para saneamiento: a) la posesión material, que venía dada por los actos posesorios evidenciados sobre el terreno, y b) la posesión teórica, caracterizada por el reclamo de un derecho de posesión por el hecho de haber practicado una mensura sobre él (1947).

Con la promulgación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario se valida únicamente la posesión material sobre el inmueble para poder iniciar un proceso de saneamiento, la cual deberá reunir las condiciones establecidas en el Código Civil para ser reclamada por prescripción adquisitiva o usucapión.

La prescripción adquisitiva o usucapión, como comúnmente se denomina, es el modo de adquisición de un derecho de propiedad a través de la prueba de una posesión útil que se ha mantenido en el tiempo. Es definida también como “el medio por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere el derecho de propiedad sobre esa cosa, por efecto de la posesión prolongada durante un plazo legalmente establecido” (Concepción et al., 2007, p. 18).

El Código Civil dominicano se refiere a tres plazos distintos de tiempo que se necesitan para prescribir, de acuerdo a las particularidades de cada caso. En su artículo 2262 dispone:

Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. Sin embargo, esta prescripción será solo de diez años cuando se aplique a terrenos comuneros objeto de saneamiento catastral, quedando reducido este último plazo a cinco años si la persona que invoca la prescripción establece la prueba de que inició y mantuvo su posesión en calidad de accionista del sitio comunero de que se trata.

Sin importar el tiempo que corresponda para poder reclamar en saneamiento, el poseedor deberá demostrar que su posesión es real, de acuerdo a los cinco elementos constitutivos de esta prescripción, a saber: debe ser continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario.

La posesión es continua cuando no ha sido interrumpida natural ni civilmente. El Código Civil considera interrumpida naturalmente la posesión cuando esta se le ha privado al poseedor por más de un año, mientras que la interrupción civil ocurre a consecuencia de una citación judicial, un mandamiento o un embargo .

Se dice que la posesión es pacífica cuando no ha sido detentada con violencia o cuando en el transcurso de esta no ha recibido ninguna turbación. El Código Civil agrega en su artículo 2233, parte final, que “la posesión útil no empieza sino cuando ha cesado la violencia” (Código Civil de la República Dominicana, 1845).

La posesión es pública cuando es ejercida a la vista de todos y sin ocultamiento. Con la prueba testimonial, el juez comprobará que la posesión del reclamante es de público conocimiento de las personas que residen o de las que son poseedoras de los predios contiguos o aledaños al que se pretende sanear.

Para que sea inequívoca, la posesión debe ser precisa en cuanto a la identidad del poseedor, así como del terreno que ocupa. Es inequívoca cuando conjuga claramente los elementos del corpus y el animus, vinculados a la persona que acciona como reclamante. De manera inequívoca, el reclamante puede hacer valer, a su vez, una posesión teórica o jurídica, basada en un acto jurídico, como prueba de su identidad como poseedor, ligado a la prueba de su posesión material.

En ese sentido, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en sentencia dictada el 10 de marzo del 2020, refiere lo siguiente:

En el marco de la posesión teórica —o jurídica— (basada en un acto jurídico), para que proceda el saneamiento debe probarse, primero, que el contrato es válido y, segundo, que se ha poseído el inmueble adquirido (posesión material). Para verificar la pertinencia de la adjudicación de los derechos reclamados en el saneamiento, sobre

2 Ver artículos 2243 y 2244 del Código Civil dominicano.

la base de contratos, resulta útil examinar si se han dado los presupuestos legales, de la buena fe y de hecho, que caracterizan la posesión teórica, necesarios para admitir el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva, de cara a la sinceridad de las pruebas testimoniales ofrecidas (Hernández Perera, 2021, p. 372).

Por último, pero no menos importante, la posesión debe ser ejercida a título de propietario. Esto quiere decir que el poseedor no puede accionar en nombre de otro, sino que, al momento de reclamar y presentar sus medios de prueba, lo hará con la intención de ser declarado adjudicatario del derecho de propiedad del inmueble sobre el cual ha mantenido la posesión.

Resulta importante mencionar, bajo este aspecto, que existe una distinción marcada entre la posesión con fines de usucapión y la ocupación de inmuebles registrados. Comúnmente se presta a confusión la reclamación de derechos por prescripción del tiempo establecido para ocupar un inmueble cuya titularidad ha sido previamente registrada, ignorando el reclamante el carácter imprescriptible que entraña el derecho registrado.

A estos efectos, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante sentencia núm. 1399-2020-S-00010 del 24 de enero del 2020, sobre la base de que los inmuebles registrados “se ocupan”, no se “poseen”, esclarece esta distinción al añadir:

Según la religión del caso, la parte recurrente ha estado ocupando, no poseyendo, una porción de terreno cuya titularidad ya ha sido registrada a favor de la parte recurrida. Por regla general de derecho inmobiliario, los inmuebles registrados no se poseen (con vocación de usucapión), ya que el derecho de propiedad, si está registrado, es imprescriptible. Simplemente, se ocupan durante el tiempo que el titular consienta en ello, pero tan pronto el propietario desee hacer valer sus derechos, tal como ha ocurrido al efecto, el ocupante no tendría derecho qué reclamar (Hernández Perera, 2021, p. 281).

Pero ¿qué ocurriría en el caso de que más de un reclamante alegue la posesión del terreno? En muchas ocasiones el proceso de saneamiento se torna litigioso cuando se presenta un conflicto de posesiones, es decir, que dos o más personas se constituyen en reclamantes del mismo terreno y alegan tener el derecho de posesión por prescripción adquisitiva.

En todos los casos la jurisprudencia ha establecido que “los jueces de fondo aprecian soberanamente la existencia de las circunstancias, actos y condiciones que caracterizan la posesión, por lo que están facultados a decidir si los actos de ocupación y de goce invocados constituyen o no una posesión útil para adquirir por prescripción” (Boletín Judicial 1134, 2005). Esto quiere decir que, ante la existencia de un conflicto de posesiones, el juez apoderado adjudicará el inmueble a aquel que tenga la posesión más caracterizada y efectiva, valorando los medios de prueba de la posesión que demuestre ser más real.

Artículo 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.

Aunque en la etapa judicial la prueba testimonial es considerada la prueba por excelencia, existen otros medios de prueba que el juez apoderado del saneamiento valorará para determinar que la posesión del reclamante es real y efectiva.

Las acciones posesorias, tales como las mejoras fomentadas o construidas, el establecimiento de límites materiales y la percepción de frutos, de la mano con la prueba testimonial, constituyen los principales medios de prueba en el proceso de saneamiento para establecer la posesión.

No obstante, conforme al principio IX de la Ley núm. 108-05, “en aquellos procedimientos de orden público contemplados por la presente ley se admite la más amplia libertad de prueba para el esclarecimiento de la verdad y la sana administración de justicia”. Esto quiere decir que el juez valorará cualquier medio de prueba, ya sea literal o documental, testimonial, confesión de parte, presunciones, etc., que pudieran arrojar luz o reforzar la acción incoada por el reclamante.

Una particularidad interesante del proceso de saneamiento en materia de pruebas es que la jurisprudencia ha sido constante en señalar que, a diferencia de las litis sobre derechos registrados, en los casos de saneamiento “los jueces pueden obtener las pruebas u ordenar que les sean administradas” (Boletín

Judicial 1103, 2002). “Solo en el saneamiento gozan los jueces del Tribunal de Tierras de un poder activo para requerir la presentación de las pruebas y para procurar las mismas” (Boletín Judicial 1146, 2006).

Como parte del papel activo de los tribunales en esta materia, mediante sentencia dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central en fecha 11 de julio del 2019, la jurisprudencia ha destacado la facultad de solicitar al abogado del Estado que, valiéndose de la fuerza pública, si existen circunstancias adversas en el terreno, emita un informe estableciendo que, cuando existen situaciones en el terreno que deben ser cotejadas, “este tribunal requiere a dicho funcionario que proceda por sí, a instrumentar un informe, en caso de no edificarse, esta alzada consideraría la posibilidad de trasladarse al terreno, en la modalidad de un descenso” (Hernández Perera, 2021, p. 369).

Esto significa que, en cuanto a medios de prueba se refiere, el juez del Tribunal de Tierras posee una facultad absoluta para obtener o requerir, por sus propios medios, las pruebas que estime necesarias para comprobar la calidad del reclamante y la realidad de su posesión. Entre los medios de prueba que el juez tiene la potestad de requerir destacan los informes periciales, la citación a particulares para fines testimoniales, la solicitud de historiales sobre inmuebles colindantes relacionados al inmueble objeto de saneamiento, solicitud de informes cartográficos, la solicitud de certificaciones del alcalde pedáneo cuando se trate de terrenos ubicados en zonas rurales, el descenso del tribunal al lugar donde se establece la posesión, así como cualquier otro a discreción del propio juez.

Artículo 23.- Competencia. Sólo los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son competentes para conocer del proceso de saneamiento.

El juez del tribunal de jurisdicción original territorialmente competente, según la ubicación del inmueble reclamado para saneamiento, será el encargado de conocer el proceso o etapa judicial del saneamiento. Será también competente para conocer del recurso de revisión por causa de error material en caso de presentarse algún error de forma contenido en el acto judicial emanado a consecuencia del proceso.

En el caso de presentarse recurso de apelación en contra de la sentencia de saneamiento pronunciada por el tribunal de jurisdicción original, este será conocido por el tribunal superior de tierras del departamento judicial al cual pertenece el tribunal de jurisdicción original que evacuó la sentencia.

Este tribunal superior de tierras conocerá, además, el recurso de revisión por causa de fraude, que es la única acción que podrá interponerse dentro del tiempo definido de un año, una vez vencido el plazo para el recurso de apelación.

Artículo 24.- Etapas del saneamiento. En el proceso de saneamiento se identifican las siguientes etapas: mensura, proceso judicial y registro.

Las etapas del saneamiento se encuentran a cargo de los diferentes órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria; la etapa de mensuras, bajo la responsabilidad y vigilancia de la dirección regional de mensuras catastrales con competencia en la provincia donde se encuentre ubicado el inmueble. Actualmente, las direcciones regionales de mensuras catastrales se encuentran divididas en departamentos, división que se produjo por la vía reglamentaria.

Artículo 25.- Mensura. 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.

Párrafo I.- 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.

Párrafo II.- En la solicitud de autorización para la realización de la mensura, el reclamante solicita que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* correspondiente autorice al agrimensor a realizar los trabajos de mensura, la cual debe pronunciarse dentro de un plazo de veinte (20) días. La solicitud lleva implícita la petición de que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* apodere al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente.

Párrafo III.- La Dirección Regional de Mensuras Catastrales* debe pronunciarse con relación a los trabajos de mensura dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la presentación de los trabajos realizados.

Párrafo IV.- Esta autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público y auxiliar de la justicia sujeto a la presente ley y sus reglamentos.

Párrafo V.- Toda negativa de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* a autorizar los trabajos de mensura debe estar técnica y jurídicamente fundamentada.

Párrafo VI. - Una vez otorgada, la autorización tiene una vigencia de sesenta (60) días durante los cuales el agrimensor debe ejecutar la mensura y presentar los documentos y elementos justificativos a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* para su revisión y aprobación. Con la debida justificación, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales interviniente puede prorrogar este plazo por un único término de treinta (30) días.

Párrafo VII.- Dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de la aprobación, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* debe apoderar al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente para el inicio del proceso judicial del saneamiento.

Párrafo VIII.- Salvo las excepciones previstas en la presente ley, se establece que desde el momento que se fije la fecha para la mensura catastral, todas las cuestiones relacionadas con el título o posesión de cualquier terreno comprendido en el área abarcada por la autorización para la mensura, son de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo IX.- Cuando una cuestión está sometida o en estado de ser fallada por ante los tribunales ordinarios y estos dejen de ser competentes para conocer de ella, por efecto del comienzo de una mensura catastral, el tribunal al cual se haya sometido la cuestión debe declinarla, acompañado del expediente relativo a la causa, por ante la jurisdicción competente, para que lo falle junto con los demás asuntos en relación con la misma, o separadamente según proceda.

El primer requisito para iniciar el proceso ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, anterior a la solicitud de autorización para iniciar los trabajos, es la constatación de que el inmueble no se encuentre registrado a favor del Estado o de ningún particular.

Como prueba de esto, el agrimensor contratado para iniciar los trabajos de mensura, antes de solicitar la autorización, requerirá ante el Registro de Títulos de la jurisdicción correspondiente una certificación del estado jurídico

del inmueble que acredite la existencia o inexistencia de derechos registrados sobre el inmueble que le compete sanear.

En caso de no existir derechos registrados sobre la designación solicitada, el registrador de títulos emitirá un oficio certificando a la parte interesada que, en sus originales, no se evidencia la existencia de derechos registrados sobre el inmueble objeto de saneamiento. Con este documento, el agrimensor procederá a solicitar la autorización para realizar los trabajos de mensura para determinar, ubicar e individualizar el terreno que se pretende sanear.

La ley es explícita en cuanto a los plazos y la Dirección Regional de Mensuras Catastrales vela por el cumplimiento de estos entre cada uno de los pasos del proceso. Los agrimensores autorizados deberán presentar sus trabajos respetando los plazos establecidos y cuentan con una única oportunidad de prórroga de treinta días, la cual deberá estar bien justificada para que pueda ser concedida.

Cabe añadir que la Dirección Regional de Mensuras Catastrales verificará con alto nivel de escrutinio los trabajos presentados por el agrimensor, comprobando, para su posible aprobación, la regularidad de los puntos de coordenadas levantados, los cuales deberán estar en consonancia con la normativa aplicable de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como también con las leyes especiales que intervienen en la materia, como es el caso de las leyes que regulan las áreas protegidas, las aguas y las minas.

Sin necesidad de requerimiento previo, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez constatados y aprobados los trabajos de saneamiento presentados por el agrimensor, apoderará de manera automática al tribunal de jurisdicción original territorialmente competente para de este modo dar paso a la próxima etapa del proceso.

En el expediente que será remitido al tribunal, dando cumplimiento a las condiciones para su procedencia, la dirección regional de mensuras catastrales competente acompañará el documento de aprobación de mensura para saneamiento con el correspondiente plano individual contentivo de la designación catastral posicional que corresponda a la porción saneada, la

constancia de la citación de rigor a los colindantes que figuran en el plano individual elaborado al efecto y la previa constatación de que el agrimensor actuante ha procedido a realizar su trabajo técnico de acuerdo a las medidas de publicidad establecidas, de conformidad con la normativa nacional aplicable.

Artículo 26.- El proceso judicial. Es el procedimiento por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que depura el derecho a registrar.

Párrafo I.- En un plazo no mayor de quince (15) días, el tribunal de jurisdicción original apoderado debe notificar a los reclamantes que se ha iniciado el proceso judicial del saneamiento para que estos, antes de la primera audiencia cumplan con los requisitos de publicidad precisados en esta ley y en la vía reglamentaria.

Párrafo II.- La primera audiencia del saneamiento debe celebrarse dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción del apoderamiento por parte del tribunal de jurisdicción original.

Párrafo III.- El tribunal apoderado debe poner en conocimiento del Abogado del Estado* del inicio del proceso judicial del saneamiento e informarle la fecha de la primera audiencia, para que este emita su opinión. La falta de comparecencia o falta de opinión del Abogado del Estado* se considera como la falta de interés y la no objeción del Estado al proceso de saneamiento. La falta de opinión del Abogado del Estado* no impide, sin embargo, que el inmueble sea adjudicado.

Párrafo IV.- Cualquier litigio referente al terreno en proceso de saneamiento es competencia del tribunal apoderado.

Párrafo V.- Todo proceso de saneamiento termina con una sentencia de adjudicación del inmueble, la cual será notificada mediante acto de alguacil, momento a partir del cual comienza a correr el plazo para interponer el recurso de apelación. En caso de que ningún particular pueda probar su derecho de propiedad sobre el inmueble, el mismo debe adjudicarse al Estado Dominicano.

Párrafo VI.- Si vencido el plazo de apelación nadie recurre la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original, esta adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, excepto en el caso de que se intente el recurso extraordinario de revisión por causa de fraude dentro del plazo establecido en la presente ley.

Párrafo VII.- La sentencia irrevocable de saneamiento, acompañada del plano definitivo de mensura aprobado y toda aquella documentación complementaria, establecida por la vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia, debe ser remitida al Registro de Títulos que corresponda, dentro de los quince (15) días a la recepción de los planos aprobados, para que se efectúen los registros correspondientes y se expida el Certificado de Título.

La etapa judicial está a cargo de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria. Inicialmente, es el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente el que conocerá del proceso, aun en el caso de que se torne litigioso.

El primer paso para el inicio de esta etapa es dar cumplimiento al carácter erga omnes del proceso. Es decir, agotar todas las medidas de publicidad necesarias para dotarlo del orden público que lo caracteriza. Los aspectos relativos a la publicidad y notificación de las actuaciones y decisiones, así como las medidas de publicidad que se llevan a cabo, son reguladas por la vía reglamentaria a través del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Entre las medidas de publicidad que se pueden adoptar, el juez podrá, antes de la primera audiencia:

- a) Colocar un aviso público en la puerta del tribunal;
- b) Ordenar notificaciones por actos instrumentados por los ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria;
- c) Citar, mediante sentencia in voce, para una próxima audiencia, a las partes presentes;
- d) Ordenar la publicación en un periódico de circulación nacional;
- e) Ordenar la colocación de avisos en un lugar visible del terreno por sanear y en las instalaciones del ayuntamiento o el juzgado de paz territorialmente competente.

También podrá, a su propia discreción, enviar comunicaciones a través de fax o correo electrónico u otro medio tecnológico apto para avisos individuales, siempre que cuente con la anuencia previa de la persona para ser informada por esta vía.

Además de estas medidas, el juez está obligado a notificar mediante auto al abogado del Estado, antes de la primera audiencia, sobre el inicio del proceso de saneamiento para fines de que comparezca. La misma ley precisa que la no comparecencia o falta de opinión de este funcionario no constituirá un impedimento para continuar con el proceso, sino que se interpretará como una falta de interés por parte del Estado.

A diferencia de la litis sobre derechos registrados, en el saneamiento, por tratarse de un proceso de orden público, el juez apoderado podrá celebrar todas las audiencias que estime pertinentes para valorar y gestionar la presentación de los medios de prueba necesarios para ponderar, instruir y decidir el caso.

Desde el punto de vista constitucional y garantista es bien sabido que las audiencias deben ser orales, públicas y contradictorias, lo que quiere decir que serán celebradas a puertas abiertas, facilitando el acceso y la participación de cualquier persona interesada, independientemente de que haya sido notificada o no.

Al momento de la evacuación de la sentencia, el juez apoderado deberá velar porque este documento cumpla con las formalidades de forma y de fondo previstas en la ley y el reglamento de tribunales y la hará acompañar de los planos, el oficio de aprobación de los trabajos técnicos y cualquier otra documentación complementaria que estime pertinente, ordenando en su dispositivo su comunicación y remisión al registro de títulos competente para su ejecución. La sentencia de saneamiento se remitirá al registro de títulos correspondiente, una vez vencido el plazo establecido para la interposición del recurso de apelación.

Sobre la decisión que pronuncia el saneamiento, quedarán abiertas las siguientes vías de recursos:

- a) El recurso de apelación, el cual quedará a cargo del tribunal superior de tierras del departamento judicial al cual pertenezca el tribunal de jurisdicción original que dictó la sentencia. Este recurso contará con un plazo de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación de la sentencia, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 80 y 81 de la Ley núm. 108-05.

b) Recurso de revisión por causa de fraude: de acuerdo a lo establecido en los artículos 86 y siguientes de la Ley núm. 108-05, esta acción podrá ser interpuesta por cualquier persona que se considere afectada por una sentencia de saneamiento, con el fin de impugnarla por haber sido obtenida de forma fraudulenta. Contará con el plazo de hasta un año, calculado a partir de la fecha de la emisión del primer certificado de título, para interponerlo. Su conocimiento queda a cargo del tribunal superior de tierras del departamento judicial correspondiente.

c) Recurso de revisión por causa de error material: el artículo 83 de la Ley núm. 108-05 define este recurso como “la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material”. Su objetivo no es modificar la esencia del derecho, sino corregir un error tipográfico contenido en el documento judicial. No existe un plazo límite para interponerlo; sin embargo, conforme al artículo 85 de la misma ley, una vez interpuesto, el tribunal cuenta con un plazo de quince días para conocer de la acción. Será conocido por el mismo órgano que generó el error.

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

Párrafo I.- En el Certificado de Título se deben incorporar los elementos esenciales del derecho de propiedad adjudicado en la sentencia definitiva e irrevocable.

Párrafo II.- En los asientos complementarios de registros se deben incorporar la totalidad de los derechos adjudicados en la sentencia y sus respectivos titulares.

Párrafo III.- Dentro de un período no mayor de treinta (30) días contados a partir del recibo de la sentencia definitiva e irrevocable, la oficina de Registro de Títulos correspondiente debe proceder a realizar las operaciones anteriormente señaladas.

El registro es el último paso del proceso, y consiste en el asentamiento en los libros del Registro de Títulos del derecho de propiedad del adjudicatario que ha resultado favorecido en el proceso de saneamiento.

Desde el punto de vista de la calificación, en esta etapa del proceso el registrador de títulos se limitará únicamente a verificar que en el acto judicial no existan vicios o irregularidades de forma sustanciales que constituyan un impedimento para su ejecución. En este caso, comprobará que el principio de especialidad se cumpla en cuanto al sujeto y objeto del derecho a registrar, constatando que el nombre y generales del adjudicatario, así como la designación catastral del inmueble, se encuentren correctamente precisados conforme a las pautas previstas en el reglamento general de registros de títulos.

En caso de encontrar algún impedimento para proceder con el registro, el registrador de títulos detallará la situación observada mediante oficio motivado dirigido al tribunal, solicitando impartir las instrucciones que considere pertinentes y absteniéndose de la ejecución hasta tanto reciba las instrucciones expresas del juez o del tribunal.

Al momento de la emisión del certificado de título producto del saneamiento, en cumplimiento de los artículos 86 y siguientes de la Ley núm. 108-05 y de acuerdo a lo previsto en el Reglamento General de Registro de Títulos y el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, el registrador de títulos hará constar la siguiente leyenda: "La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente Certificado de Título puede ser impugnada mediante el Recurso de Revisión por Causa de Fraude durante un (1) año a partir de la emisión del mismo", continuando en cumplimiento con el párrafo siguiente: "no se reputará tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiere un inmueble durante el plazo previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude".

Si se presentare alguna transferencia sobre el inmueble saneado, el registrador de títulos verificará si el plazo del año previsto para la interposición del recurso de revisión por causa de fraude aún se encuentra vigente. En caso afirmativo, transcribirá en el nuevo certificado de título transferido la mención de la fecha

de vencimiento del plazo, incluyendo la nota aclaratoria previamente indicada, para poner sobre aviso al nuevo titular del derecho, sobre la advertencia dirigida al tercer adquirente, quien no podrá alegar buena fe en caso de que la sentencia sea impugnada.

Aun estando pendiente la etapa del registro, la jurisprudencia ha asumido que el inmueble se encuentra saneado desde el pronunciamiento de la sentencia que así lo reconoce. Así, los jueces han sido consistentes al precisar lo siguiente:

Si bien el saneamiento catastral de un terreno culmina con la expedición del certificado de título, esto no significa que para que se considere saneado un inmueble o cualquier derecho sobre el mismo, sea necesario que se realice la operación material del registro. El derecho queda saneado después que se dicte la sentencia definitiva del saneamiento... (Boletín Judicial 1103, 2002).

Dado lo anterior podría interpretarse que el Registro de Títulos juega un papel un tanto pasivo en todo el proceso de saneamiento. Sin embargo, no es sino en esta etapa cuando el derecho, en definitiva, queda legal y materialmente constituido.

La función del Registro de Títulos es básicamente concretizar y confirmar el reconocimiento del derecho de propiedad otorgado por el juez, a través del registro del inmueble y de su derecho de propiedad, así como de la correspondiente emisión del certificado de título como prueba material de la existencia del inmueble a favor del adjudicatario y de la culminación del proceso de saneamiento. Hay que tener presente que no es sino a partir de la emisión del certificado de título cuando empezará a correr el plazo del año otorgado para la interposición del recurso de revisión por causa de fraude, sobre el cual descansa la suerte final de la sentencia de saneamiento.

Aunque la jurisprudencia ha sido constante en puntualizar que el saneamiento ya se ha producido con el pronunciamiento de la sentencia, el beneficiario del proceso no sentirá su eficacia hasta tanto reciba en sus manos el documento oficial emitido por el Estado que acredita su derecho de propiedad, con las más amplias garantías, oponible frente a cualquier tercero. El valor jurídico que representa el certificado de título para el usuario es el que le genera el sentimiento de culminación de su proceso.

Los autores Concepción y Castro et al. señalan:

El certificado de título proporciona al propietario del inmueble el más categórico sentido de pertenencia, siente el particular efecto de posesión cuando recibe de la oficina de Registro de Títulos el documento que contiene la información jurídica relativa a su propiedad.

En un sistema registral como el Torrens es indudable que el efecto de este documento es fuerte y eficaz, es la materialización de todo un proceso jurídico que colma la aspiración de quien tiene el derecho de propiedad (Concepción et al., 2007, p. 102).

De esto resulta que, desde la perspectiva del beneficiario adjudicatario del derecho, contrario a lo afirmado por la jurisprudencia, no se considerará saneado el inmueble hasta tanto el propietario reciba en sus manos el documento formal de acreditación de su derecho de propiedad, generado a consecuencia de la correspondiente inscripción en el Registro, producto de la culminación y en cumplimiento de la última fase del proceso de saneamiento. Es a partir del momento en que queda asentado en los libros originales del Registro cuando podrá el beneficiario justificar la existencia de su derecho de propiedad y encontrarse apto para iniciar cualquier actividad comercial con su inmueble registrado.

REFERENCIAS

Código Civil de la República Dominicana. 17 de abril 1884 (República Dominicana).

Concepción, A. V., Castro, C. Z., Ferrera Cuevas, C., Guerrero Bautista, F., Bonetti, L. A., Castillo, R., y Gómez, W. (2007). *Derecho inmobiliario* (parte I). Escuela Nacional de la Judicatura.

Concepción, A. V., Castro, C. Z., Ferrera Cuevas, C., Guerrero Bautista, F., Bonetti, L. A., Castillo, R., y Gómez, W. (2007). *Derecho inmobiliario* (parte II). Escuela Nacional de la Judicatura.

Hernández Perera, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central. Sentencias-ordenanzas-resoluciones (2019-2021)*. Librería Jurídica Internacional.

Ley 1542 de 1947. De Registro de Tierras. 11 de octubre de 1947. G. O. 6707.

Resolución 1737-2007 [Consejo del Poder Judicial]. Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. 12 de julio de 2007.

Resolución 2669-2009 [Consejo del Poder Judicial]. Reglamento General de Registro de Títulos. 10 de septiembre de 2009.

Suprema Corte de Justicia Tercera Sala. Sentencia núm. 08; mayo 2006. B. J. 1146.

Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala. Sentencia núm. 29; mayo 2005. B. J.1134.

Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala. Sentencia núm. 47; 8 de octubre de 2002. B. J. 1103.

Villarán Duany, A. (1937). La posesión. *Revista de la Universidad Católica* (tomo 5, año 6, núm. 33).

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 28 AL 38**

Por Kenny Carolina Marte Castillo

CAPÍTULO II

LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS

Artículo 28.- Definición. Es el proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado.

La litis sobre derechos registrados se ubica, en la estructura de la Ley de Registro Inmobiliario, en el capítulo II del título III como uno de los procedimientos que se llevan ante la Jurisdicción Inmobiliaria conjuntamente con el saneamiento (capítulo I), las medidas provisionales e interlocutorias (capítulo III), la inhibición, la recusación e inhabilitación de jueces (capítulo IV), entre otros de igual importancia. La referida ley le dedica a esta figura jurídica los artículos desde el 28 hasta el 31, que versan sobre la definición, la competencia y la notificación de la litis, así como las demandas temerarias y la reparación de daños y perjuicios.

Anteriormente, la derogada Ley núm.1542 de Registro de Tierras contemplaba un “procedimiento a seguir en caso de litis sobre derechos registrados” en los artículos 208 hasta el 213. El primero de estos artículos se enfocaba más

bien en el rol del Registro de Títulos con respecto a la inscripción y efectos que produce la litis. Por tanto, ordenaba inscribir toda demanda y sentencia en el Registro de Títulos para que fuera oponible a terceros (publicidad registral) y describía la forma del asiento registral (Ley de Registro de Tierras, 1947).

El texto legal comentado plantea un concepto descriptivo puntual de la Litis sobre derechos o inmuebles registrados, y destaca, como notas definitorias, la contradicción del proceso, la competencia de la jurisdicción inmobiliaria y la condición de que los derechos o inmuebles en controversia se encuentren registrados. La característica que la diferencia de otros tipos de acciones litigiosas es que trata solamente sobre los conflictos con relación a derechos surgidos después del primer registro de la parcela, debido a que la figura del saneamiento es el proceso judicial por el cual se realiza el registro inicial del inmueble.

Es de conocimiento general que el sistema registral dominicano existente es del tipo Torrens, régimen que se encuentra regulado por la Ley núm. 108-05 y las demás normas que la complementan. Como resultado de la aplicación de este sistema, se derivan los efectos constitutivo y convalidante que se generan con la inscripción.

No ociosamente se ha precisado en el párrafo anterior que nuestro sistema registral es de "tipo Torrens". En este tenor, no es un sistema puramente Torrens, dado que, de aplicarse este sistema de manera íntegra, no se admitiría la existencia de un proceso que cuestione o revoque, de forma forzosa, el derecho registrado, como el analizado en el presente artículo (litis sobre derechos registrados). Por ejemplo, en el caso de Australia, donde surge este sistema Torrens, una vez registrado el derecho, de existir un afectado, este solamente tendría la vía para obtener una indemnización por la pérdida del derecho sobre el inmueble a través de un seguro habilitado para esos fines.

1 Artículo 208 de la derogada Ley de Registro de Tierras, núm. 1542: "Ninguna demanda que se establezca sobre derechos registrados, así como cualquiera sentencia dictada por un Tribunal que afecte esos mismos derechos, podrá surtir efecto contra las personas que no figuran como partes en dicha litis, hasta tanto se deposite una copia certificada de la demanda o de la sentencia en la oficina del Registro de Títulos correspondiente. En tales casos el Registrador de Títulos, después de inscribir el documento, hará una anotación al dorso del Certificado Original del Título y de los Duplicados existentes".

Sin embargo, la habilitación de un sistema registral debe aplicarse conforme a la realidad social, jurídica e histórica del país donde se adopte. Por ende, en el caso de la República Dominicana, donde convergen dos sistemas registrales (sistema Torrens con el sistema ministerial), se hacía necesaria la existencia de un proceso que otorgara mayor seguridad de los principios registrales. En ese sentido, el Tribunal Constitucional consideró lo siguiente:

La litis sobre derechos registrados, entraña siempre una minuciosa depuración de los derechos y se desarrolla en interés de que impere un régimen de seguridad y garantía digno de la fuerte fe pública que caracteriza a nuestro sistema de registro de la propiedad inmobiliaria (sentencia TC/0209/14).

En ese mismo orden se puede precisar que la litis consiste en un mecanismo de protección estatal del derecho de propiedad inmobiliaria titulado, previsto en los artículos 51.2 y 59 de la Constitución, el cual permite desarrollar las garantías de tutela judicial efectiva y el debido proceso contempladas en el artículo 69, y que son aplicadas por la Jurisdicción Inmobiliaria, conforme al artículo 168, en combinación con los artículos 149 y 154, que tratan sobre todos los tribunales del Poder Judicial y los Tribunales Superiores de Tierras, respectivamente (Constitución dominicana, 2015). De igual forma, esto se complementa a su vez con las disposiciones del principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario, con relación a que el derecho registrado debe constar con la protección y garantía absoluta del Estado.

La litis sobre derechos registrados se inicia ante el tribunal de jurisdicción original competente con el depósito de la instancia motivada por parte de los demandantes; posteriormente, esta instancia se notifica a la parte demandada por medio de un acto de alguacil, dándole a esta copia del acto en el plazo de la octava franca de ley que empieza a correr a partir del depósito de la instancia en la Secretaría del tribunal. El procedimiento de inscripción de este proceso ante el Registro de Títulos será abordado más adelante en el comentario al artículo 30 de esta misma ley.

Artículo 29.- Competencia. Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las litis sobre derechos registrados siguiendo las disposiciones procesales contenidas en la presente ley.

Desde la implementación del indicado sistema Torrens, mediante la ordenanza ejecutiva 511 de 1920, el Estado se vio en la necesidad de habilitar tribunales especializados en materia inmobiliaria con el fin de enmendar los problemas de la época, tales como la carga laboral de los tribunales existentes, la validación de los derechos de propiedad y la restauración de la seguridad jurídica. En ese sentido, desde la referida norma se habilitan los tribunales de tierras y se les otorga la competencia para dirimir los conflictos que surjan respecto a los derechos reales inmobiliarios registrados. A partir de la derogada Ley de Registro de Tierras hasta la actual Ley núm.108-05 se han mantenido y reforzado los tribunales especializados en el derecho inmobiliario: tribunal de jurisdicción original y tribunales superiores de tierras.

El presente artículo aborda la competencia de estos tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer el proceso de litis sobre derechos registrados, y hace referencia su conocimiento exclusivo ante esta jurisdicción especializada.

La manifestación de la competencia para conocer de la litis sobre derechos registrados nace del principio del juez natural, actualmente referido en la disposición del artículo 69.2 de la Constitución dominicana, que versa sobre el derecho de las partes de ser juzgadas por un tribunal predeterminado por la ley y con jurisdicción competente, a fin de garantizar el debido proceso y la tutela judicial efectiva que consagra dicho texto constitucional. De igual forma, el Pacto de San José en su artículo 8.1, relativo a las garantías judiciales, señala:

El derecho de toda persona a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter (Convención Americana de Derechos Humanos, 1969).

Cabe resaltar que este principio del juez natural se fundamenta en el sistema registral inmobiliario en el sentido de que el juez tenga atribuciones específicas para conocer con facultad jurisdiccional los conflictos de los que esté apoderado, en razón de la materia y en razón del territorio, y para aplicar los principios registrales sustentados por el ordenamiento jurídico.

Con respecto a la materia, es necesario recordar que la Jurisdicción Inmobiliaria es una jurisdicción especializada para lo referente a la propiedad inmobiliaria titulada, conforme a los artículos 51.2 y 59 de la Constitución.

Esto tiene especial relevancia en el ámbito territorial, porque obedece precisamente a la ubicación de los inmuebles registrados, lo que garantiza el acceso a la justicia en atención a que el inmueble es la base del sistema registral y el elemento esencial para aplicar el principio de especialidad. Además, el registro inmobiliario en la República Dominicana es un registro de inmuebles (folio real) y no un registro de personas (folio personal). En esta materia la competencia territorial es de orden público, y no es posible la prorrogación de competencia, salvo cuando el litigio envuelva varios inmuebles, tal y como lo dispone la normativa vigente de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La litis se proyecta frente al Registro de Títulos con la inscripción de la anotación en el registro complementario, donde se publicita el conocimiento del proceso notificado. De manera, pues, que el Registro tiene también unas competencias definidas en razón de la materia y del territorio. Su competencia material radica en registrar los derechos inmobiliarios y cumplir con todas aquellas funciones que se le asignen por la vía reglamentaria. La competencia territorial es fijada reglamentariamente por la Suprema Corte de Justicia, pero se encuentra legalmente vinculada a uno o varios tribunales de jurisdicción original y a un único tribunal superior de tierras (ver art. 14 de esta misma ley).

Es menester indicar que, cuando se trate de procesos que no sean de la competencia exclusiva de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, sino que se estén conociendo por tribunales de otras jurisdicciones, como la civil, administrativa, entre otros, y que afecten inmuebles registrados, los registros de títulos estarán facultados para inscribirlos y publicitarlos, antes de constatar que no presenten vicios de forma sustanciales. Se trata de las denominadas anotaciones preventivas, cuya competencia en este caso es similar a la competencia de una anotación de litis sobre derechos registrados, es decir, recae sobre el objeto (inmueble registrado) según su ubicación.

Artículo 30.- Notificación de la demanda. En los casos contradictorios entre partes, y en el plazo de la octava franca a partir de la fecha de depósito de la demanda en la Secretaría, el demandante debe depositar en la Secretaría

del tribunal apoderado la constancia de que ha notificado al demandado por acto de alguacil la instancia introductiva de la demanda depositada en este tribunal.

Párrafo I.- Hasta tanto el demandante cumpla con este requisito el tribunal no debe fijar audiencia, ni debe realizar ningún tipo de trámite procesal en relación con la demanda.

Párrafo II.- Para las litis sobre derechos registrados, se reputa contradictoria la sentencia que intervenga cuando el juez haya comprobado que las partes están debidamente citadas.

Este texto describe el procedimiento de la litis desde la notificación, el depósito en la secretaría del tribunal, las citaciones y lo contencioso. Sirve como punto de referencia para la inscripción en el Registro de Títulos, puesto que se exige la notificación de la demanda como requisito sine qua non para que el tribunal ordene al registro inscribir la anotación de la litis. De hecho, no se fija audiencia ni se procede con ningún trámite hasta tanto se complete el expediente con el depósito de la prueba de la notificación a la persona que se demanda. Se precisa indefectiblemente que la contraparte sea citada y notificada para constatar la contradictoriedad de la sentencia.

En ese sentido, una vez interpuesta la litis sobre derechos registrados con el depósito de la instancia motivada ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, posteriormente esta instancia se notifica a la parte demandada por medio de acto de alguacil, dándole a este copia del acto en el plazo de la octava franca de ley, que empieza a correr a partir del depósito de la instancia en la Secretaría del tribunal. Acto seguido, se deposita en la misma Secretaría el acto de alguacil como prueba de que se notificó la instancia introductoria a la parte demandada.

ANOTACIÓN DE LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS

A partir de que se realiza el depósito en la secretaría del tribunal de jurisdicción original del acto del alguacil, como prueba de que se notificó la instancia introductoria a la parte demandada, el tribunal procede con la remisión del oficio de notificación de litis al registro de títulos correspondiente.

En lo concerniente al registro de títulos, solo se podrá anotar un asiento de litis sobre derechos registrados en el inmueble involucrado cuando el juez apoderado lo ordene expresamente, haciéndose constar que la propiedad es objeto de un litigio y que se está conociendo en dicho tribunal. Con ello se restringe el acceso de los particulares a solicitar directamente al registro de títulos la inscripción, de modo tal que el tribunal es quien lo debe requerir y, en caso de no hacerlo de oficio, tal y como corresponde según las disposiciones vigentes, las partes pueden solicitarle al juez que ordene la inscripción, pero nunca solicitarlo de manera directa ante el órgano registral.

De lo anterior queda manifiesto que es un deber del tribunal, aun no le sea solicitado por la parte, ordenar el registro de la anotación, en atención al principio de rogación.

Puede acontecer que la litis sobre derechos registrados involucre varios inmuebles ubicados en distintas demarcaciones territoriales, en cuyo caso se debe notificar a todos los registros que corresponda según la ubicación física del inmueble.

Cabe mencionar que el oficio de notificación de la anotación de la litis que remite el juez ante el registro de títulos correspondiente, para aplicar el principio de especialidad respecto a la causa del asiento registral, incluye esencialmente los siguientes elementos:

- a) Número de oficio de remisión;
- b) Registro de títulos al que se dirige;
- c) Tribunal de jurisdicción original que remite el oficio;
- d) Asunto;
- e) Demandante;
- f) Demandado;
- g) Número del expediente mediante el cual se conoce la litis por ante el tribunal;
- h) Descripción del o de los inmuebles sobre los que recae la litis;
- i) Cualquier otro dato que el tribunal entienda necesario.

Por su parte, el registrador de títulos se encuentra limitado en su función calificadora de constatar que no existan vicios de forma sustanciales. En lo referente a tal solicitud, lo primero que debe verificar es que el o los inmuebles descritos en el oficio de remisión se encuentren debidamente registrados. En segundo lugar, debe observar que las partes involucradas en la litis, ya sea demandante o demandado, cuenten con derechos registrados vigentes.

De igual forma, su tratamiento e inscripción será diferente dependiendo de la modalidad de inmueble ante la que nos encontremos. Es decir, si se tratara de una parcela o solar, unidad de condominio o de una porción de parcela, el documento que sustenta la rogación deberá indicar elementos adicionales, a saber:

- a) Parcela o solar: En esta modalidad de inmueble el registrador de títulos procede a validar la designación catastral para una correcta aplicación del principio de especialidad en cuanto al objeto y, ejerciendo la función calificadora, el registrador podría verificar que se encuentre registrado en favor de cualquiera de las personas físicas o jurídicas envueltas en la litis.
- b) Unidad de condominio: En este caso se deberá identificar la unidad para poder aplicar el citado principio de especialidad, en atención a que puede acontecer que no todas estén envueltas en la litis.
- c) Porción de parcela : Deberá identificar, además de la designación catastral y matrícula, su propietario y su extensión superficial.

Sin embargo, existen escenarios en los que, aun cuando el tribunal realiza la notificación del apoderamiento de la litis, en ocasiones esta no puede ser asentada en el registro complementario del inmueble por existir los siguientes impedimentos:

- 1) El inmueble descrito en el oficio de notificación de la litis no figura registrado en los originales del registro de títulos.
- 2) El inmueble que se describe en el oficio fue cancelado por un acto de levantamiento parcelario.

- 3) No se identifica correctamente el inmueble, como el no describir la unidad funcional del condominio o la superficie, en caso de una porción de parcela.
- 4) Cuando, tratándose de una constancia anotada, ninguna de las partes involucradas en la litis figura con derechos registrados sobre el o los inmuebles descritos en el oficio de notificación.
- 5) En el caso del inmueble a favor del consorcio de propietarios del condominio, en vista de que la parcela afectada del régimen posee un bloqueo registral que según las disposiciones vigentes impide registrar cualquier tipo de actuaciones.

Es preciso aclarar que, en cualquiera de los casos descritos que no permiten realizar el asiento correspondiente de la anotación de litis, el registrador de títulos debe informar mediante un oficio motivado al juez o tribunal las causas que lo impiden. Además, procede solicitar que sean impartidas las instrucciones expresas y escritas pertinentes. Una vez recibidas las instrucciones de lugar, y si se ordena su inscripción, se procede con el registro de la anotación de litis sobre derechos registrados.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA LITIS

Para referirnos a la trascendencia y relevancia que supone el registro de una anotación del proceso de litis sobre derechos registrados, es menester enfatizar la naturaleza del sistema de registro inmobiliario que existe en la República Dominicana, denominado sistema Torrens, el cual se encuentra regulado de manera directa y específica por la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario.

2 El fundamento normativo de la función calificadoradora del registrador de títulos se encuentra en la Ley 108-05: "ARTÍCULO 96.- Función calificadoradora. En los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registro de Títulos examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria. PÁRRAFO. En lo que se refiere a las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registro de Títulos solo está facultado para calificar aspectos de forma".

En ese sentido, el principio II de la mencionada ley establece los criterios específicos sobre los que descansa este sistema, a saber:

Especialidad: Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; Legalidad: Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar; Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular; Publicidad: Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.

En el presente tema nos enfocamos en los principios de legitimidad y de publicidad, los cuales básicamente hacen de fe pública que el derecho de propiedad sobre el inmueble registrado existe y que pertenece al titular establecido en él, y es, por tanto, oponible dicho registro a terceros.

Los derechos reales resultan oponibles frente a todos, por eso son llamados erga omnes. Sin embargo, para que surtan efecto deben estar debidamente registrados. Es decir, para que la litis sea oponible a los terceros deberá constar inscrita sobre el inmueble ante el registro de títulos correspondiente.

Es de vital importancia que conste asentada en los asientos registrales la anotación de litis sobre derechos registrados, a fin de proteger el derecho de propiedad y brindar la seguridad jurídica que el Estado está obligado a ofrecer a sus ciudadanos a través de sus instituciones. Si bien esta anotación no genera bloqueo registral ni impedimento alguno para que se realicen inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes, es una realidad que tener conocimiento de que ese inmueble se encuentra en una controversia conociéndose en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria evita que los terceros desconozcan el conflicto.

Dicho de otro modo, contribuye a que los terceros no sean sorprendidos al realizar operaciones relacionadas con los inmuebles objeto de litis, y, por otro lado, en caso de registrar sus derechos no podrían valerse del principio del

3 Porción de parcela "es el inmueble objeto de un derecho de propiedad registrado solo en los Registros de Títulos y sustentado en una Constancia Anotada, cuyas dimensiones geométricas, ubicación y designación catastral individual no han sido determinadas, ni ha sido verificada su existencia real en el terreno" (Escuela Nacional de la Judicatura, 2021).

4 Artículo 91, párrafo III, de la Ley de Registro Inmobiliario, núm. 108-05: "Todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título".

tercer adquirente de buena fe . Como se ha expresado, el sistema de registro inmobiliario dominicano está llamado a brindar seguridad jurídica preventiva en el tráfico inmobiliario y la debida certeza sobre los asientos registrales.

LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS

Una vez se concluya la litis ante el tribunal de jurisdicción original apoderado de ella, este tiene el deber de notificar al registro de títulos para que proceda con la cancelación del asiento originado. En efecto, y de conformidad con las disposiciones reglamentarias vigentes, es de carácter obligatorio que cuando finalice el litigio el juez o tribunal informe la decisión de manera escrita al registro de títulos correspondiente. El órgano registral deberá radiar el asiento que constaba en el registro complementario del inmueble.

Cabe indicar que, producto del envío de la decisión definitiva y de la rogación que se realiza ante el registro, pueden presentarse dos escenarios: primero, en el que únicamente se instruye a cancelar la anotación generada producto de la litis, porque no generó ningún resultado frente al registro, por ejemplo, cuando se rechaza el proceso o se desiste de la instancia o se produce la perención de instancia.

Un segundo supuesto sería en el que la decisión, además de indicar la radiación de la anotación, igualmente ordene que se constituya, modifique, declare o cancele algún derecho real inmobiliario y el registro de títulos proceda a ejecutarla en ese sentido (no solo la radiación del asiento de la anotación de litis).

Es menester aclarar que la decisión que pone fin al litigio solamente debe ser notificada al registro de títulos correspondiente cuando esta sea definitiva, es decir, cuando haya adquirido la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada. Por esto, aunque la sentencia de primer grado mande a cancelar la anotación generada, si la esta fue recurrida en el segundo grado no se comunica al registro, en vista de que se mantiene el litigio, pero ahora ante el tribunal de alzada de la Jurisdicción Inmobiliaria.

De ahí la importancia de que la sentencia de primer grado sea remitida cuando hayan pasado los plazos correspondientes para la interposición de los recursos, y que sea notificada exclusivamente por el tribunal, según las disposiciones de la norma vigente.

En el caso de las decisiones dictadas en segundo grado, cuando el registro de títulos recibe la sentencia no procede con su ejecución hasta tanto no se deposite la certificación emitida por la Suprema Corte de Justicia en la que se establezca que la decisión no ha sido recurrida por las partes, o en su defecto la sentencia que decide el recurso de casación, salvo que el tribunal haya declarado de manera expresa su carácter definitivo en el oficio de remisión.

De igual forma, puede ordenarse la cancelación del asiento de litis sobre derechos registrados a través de una ordenanza en referimiento antes de la decisión de fondo. Esto ocurre cuando el tribunal apoderado de la litis ordena el levantamiento por haberse comprobado, por ejemplo, la temeridad de la acción judicial.

Cabe resaltar que, en ocasiones, en la práctica las partes interesadas o sus representantes solicitan directamente ante el registro de títulos la cancelación de la anotación de la litis sobre derechos registrados. Ellos notifican el original de la sentencia que ordena la cancelación del litigio dictada por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, basando su solicitud en su calidad de titular registral de un derecho inscrito sobre el inmueble afectado de la anotación de la litis.

Esta solicitud directa por parte interesada debe ser rechazada por los registradores de títulos, ya que el levantamiento de la anotación de litis se produce cuando los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria reciben de las partes interesadas las pruebas de la firmeza de la sentencia que ordena su cancelación. Es en este momento cuando el tribunal remite la decisión al registro de títulos correspondiente para que proceda conforme lo indique el documento.

5 Conforme a los precedentes del Tribunal Constitucional de la República Dominicana, un tercero adquirente de buena fe a título oneroso o tercero registral debe cumplir con los siguientes requisitos: que haya inscrito su derecho, que no se demuestre mala fe de su parte y que la adquisición sea a título oneroso (sentencia TC/0093/15).

LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

Esta actuación puede considerarse como “un asiento en el libro de inscripciones que se fundamenta en muy diversos motivos, y que tiene también distintos orígenes. No está ligada a la noción de tracto que define o determina la propiedad inscrita, sino que tiene principalmente una función, como reserva o guarda de derechos, accesoria de una inscripción” (Álvarez Caperochipi, 2006).

Las anotaciones preventivas, al igual que las anotaciones de litis sobre derechos registrados, desempeñan una gran función en la sociedad, ya que ambas figuras buscan proteger al sujeto a registrar y al titular registral para evitar que sean vulnerados sus derechos reales, cargas o gravámenes sobre el inmueble. En esencia, lo que se persigue con su inscripción es que no haya actuaciones ocultas que pudieran afectar el inmueble y, por tanto, garantizar el tráfico jurídico inmobiliario.

La inscripción de estas notas de advertencia, a diferencia de la anotación de la litis sobre derechos registrados, se hace a rogación de parte interesada, no así a solicitud de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

De igual forma, se diferencia de la anotación de la litis respecto a la documentación que debe presentarse, ya que el interesado debe aportar el documento que sustente el motivo de la inscripción de la anotación preventiva y que acredite su calidad e interés legítimo, en especial cuando es un proceso judicial por el cual se origina. Ejemplo: una certificación del tribunal (civil, administrativo, entre otros) que se encuentre apoderado del proceso que afecta un derecho real inmobiliario.

Sumado a los requisitos que establece la normativa vigente para cada actuación registral ante los registros de títulos, para una correcta aplicación de los principios de legalidad y especialidad también debe aportarse lo siguiente:

- a) documento de identidad del beneficiario o copia del registro mercantil

6 Una decisión adquiere la indicada autoridad cuando no es susceptible de recursos, sin importar que se trate de una sentencia incidental o de una sentencia sobre el fondo (sentencia TC/0074/20).

7 Una decisión adquiere la indicada autoridad cuando no es susceptible de recursos, sin importar que se trate de una sentencia incidental o de una sentencia sobre el fondo (sentencia TC/0074/20).

(según corresponda) del representante y del solicitante o depositante; b) comprobante de pago de las tasas por servicios conforme a la cantidad de inmuebles involucrados, si ha lugar, o de los impuestos correspondientes, u otra documentación que pueda ser requerida para complementar la actuación. Esta documentación es verificada y analizada por el registrador de títulos. Respecto a esta su función calificadora es más amplia que en el proceso de anotación de litis sobre derechos registrados, dado que comprobado el sustento y pertinencia de la solicitud de inscripción de la anotación preventiva puede acogerse o no la actuación, es decir, emitirse una calificación negativa o positiva. Distinto es el caso de la litis sobre derechos registrados, en virtud de que, de encontrarse impedimentos, solicitaría instrucciones al tribunal apoderado.

También se diferencia de la anotación de la litis sobre derechos registrados en la rogación para su cancelación, ya que, como se ha explicado en párrafos anteriores, esta solo se cancela cuando el tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria lo ordena. Mientras, el levantamiento del asiento de la anotación preventiva debe ser a solicitud de la parte interesada, conforme al procedimiento regulado por la normativa vigente en relación con la cancelación de asientos registrales. Finalmente, las anotaciones preventivas se pueden cancelar luego de transcurrido el plazo de su vigencia conforme lo disponga la norma y según su naturaleza.

Artículo 31.- Demandas temerarias y reparación de daños y perjuicios.

Si queda demostrado durante el proceso la falta de fundamento de la demanda porque la misma haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, el juez podrá ordenar la reparación moral del perjudicado y la indemnización por daños y perjuicios correspondiente conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

Párrafo.- Sólo pueden introducirse demandas en reparaciones como parte de un proceso y no como acción principal, mediante una demanda reconventional notificada al demandante principal por acto de alguacil en el curso del proceso.

De la valoración de este texto se aprecian varios aspectos: primero, que el procedimiento de litis sobre derechos registrados puede interponerse sin que el que demande tenga mérito en sus pretensiones y que solamente lo haya iniciado con ánimos de dañar o manipular por algún medio al demandado; que las reparaciones por daños y perjuicios por efecto de ellas tratan de sancionar el abuso cometido y que el juez al ordenar la reparación del afectado lo haga siguiendo las disposiciones del Código Civil dominicano. Finalmente, que solo podrán conocerse demandas en reparación de daños y perjuicios como parte de un proceso, y no como una acción principal, mediante una demanda reconvenzional a cargo única y exclusivamente del demandado.

En la actualidad se debate sobre la aplicación de este artículo ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, y figuran criterios controvertidos al respecto. Se cuestiona que los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en principio, no son competentes para conocer de las demandas en daños y perjuicios, en razón de que son acciones que tienen un carácter estrictamente personal, por lo que escapan al objeto de la Ley de Registro Inmobiliario, que limita su radio de acción, como se indica en su artículo 1:

Artículo 1. Tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria.

-
- 8 Estas disposiciones técnicas son emitidas por la Dirección Nacional de Registros de Títulos, conforme a la facultad reglamentaria que le fue otorgada por el artículo 13 párrafo II de la Ley 108-05, facultad ratificada por el Tribunal Constitucional dominicano (sentencia TC/0477/15).
 - 9 El registrador de títulos dentro de su función calificadora también puede emitir oficios de subsanación, requiriendo cualquier documentación complementaria que entienda pertinente o que aun establecida en los requisitos generales para depositar la actuación no fuera depositada por las partes, al tenor de lo previsto por la vía reglamentaria.

En ese contexto, la Suprema Corte de Justicia ha indicado:

Que en el caso específico de la jurisdicción inmobiliaria le impide pronunciar condenaciones en daños y perjuicios reclamadas mediante una acción principal, como ocurrió en la especie, ya que el único caso en que excepcionalmente esta jurisdicción puede pronunciarse sobre daños y perjuicios, por acciones personales, es en el que está contemplado de manera expresa en el artículo 31 de la Ley núm. 108-05, el cual no aplica en el presente caso, en razón de que dicha condenación no fue pronunciada en ocasión de una demanda reconvenional incoada por el demandado para protegerse de alguna demanda temeraria, como lo permite el citado artículo, sino que la decisión de que se trata fue tomada por el Tribunal Superior de Tierras como parte de una acción principal relativa a una litis sobre derechos registrados bajo el régimen de condominios, por lo que al conocer en la especie sobre daños y perjuicios y pronunciar condenaciones por ese concepto, la Corte a-qua estatuyó sobre un aspecto ajeno a su competencia; en consecuencia, esta parte de su sentencia debe ser casada (sentencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, núm. 27, B. J. 1253, 2015).

No obstante, cualquiera que sea la postura adoptada por los jueces, si en el curso de la litis el demandado inicia una demanda reconvenional en reparación de daños y perjuicios se pudiera decir que se invierten los papeles, es decir, que la parte demandante se convierte también en demandado, y viceversa.

En tal contexto, su implicación en los registros de títulos no se proyecta, ya que son demandas incidentales que se suman a la demanda principal objeto de la litis, que ya se debe haber inscrito con la notificación por parte del juez apoderado del caso a fin de que se publicite en los asientos registrales esta nueva acción, procedimiento que se describe en el artículo 30 de la presente ley.

CAPÍTULO III

MEDIDAS PROVISIONALES E INTERLOCUTORIAS

Artículo 32.- Medidas provisionales. Son aquellas de carácter provisorio ordenadas por el juez, a pedimento de parte o de oficio, que no prejuzgan el fondo y son recurribles conjuntamente con la sentencia definitiva por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente.

El término medida hace referencia a los medios, instrumentos o procedimientos que pueden adoptar los jueces, sean de carácter conservatorio, de instrucción u otros. En el caso de las medidas provisionales, tratan de solucionar alguna cuestión de forma transitoria hasta que intervenga una decisión definitiva.

Se distinguen las medidas provisionales de las medidas interlocutorias, sobre la base de que aquellas no prejuzgan el fondo y estas últimas sí lo hacen. De esto se advierte también que se dan en el curso de un litigio y no de manera independiente o principal, puesto que el fondo está pendiente de decisión definitiva. Luego se describe su principal efecto, consistente en que las

decisiones que las disponen no pueden ser recurridas de manera independiente, sino junto con la sentencia sobre el fondo del asunto. Se destaca el carácter provisorio de la medida, que implica precisamente que no es definitivo, sino temporal o circunstancial. En su parte final aclara que se recurrirán ante el tribunal superior de tierras correspondiente, de lo que se desprende que se refiere específicamente a litigios de la competencia exclusiva de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Este texto debe analizarse en combinación con el siguiente artículo 33 de esta ley, que explica cómo operan las medidas interlocutorias, que sí son recurribles antes de la sentencia definitiva.

Igualmente, enfoca la cuestión desde el punto de vista del tipo de sentencia, según sea interlocutoria o preparatoria, pues el juez o tribunal podrá disponer mediante sentencia preparatoria o interlocutoria las medidas que considere pertinentes con respecto al caso del que ha sido apoderado (Suprema Corte de Justicia, 2007), con lo cual se abarcan los diferentes tipos de medida, a saber: provisional, interlocutoria, preparatoria, preventivas y cautelares.

Cuando recae sobre el Registro de Títulos la obligación de cumplir la medida ordenada por el tribunal, se recibe la decisión mediante notificación de la Secretaría del tribunal. El órgano registral debe ejecutar fielmente lo ordenado, pero, en caso de existir alguna dificultad, puede pedir al tribunal las instrucciones correspondientes mediante oficio motivado. Una vez ejecutada la medida, se realiza la remisión al tribunal de lo requerido.

Estas medidas ordenadas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, ya sea porque las partes lo soliciten o porque el juez lo ordene de oficio, se presentan ante los registros de títulos a través de las solicitudes de emisión y remisión de distintos documentos, como, por ejemplo, certificaciones de historial, certificaciones del estado jurídico del inmueble, informes, duplicados del certificado de título y documentos originales que sustentan un asiento registral para su envío al Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF) con el fin de realizar la experticia caligráfica.

Sobre el carácter preparatorio de una medida, la jurisprudencia ha fijado el criterio siguiente:

Que la sentencia impugnada mediante el presente recurso, se limita a ordenar al INACIF la verificación de firmas, a pedimento de los ahora recurridos, en virtud de que la sentencia dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 05 de diciembre de 2007, consideró que el experticio no fue concluyente; Considerando: que estas Salas Reunidas juzgan que en el caso de que se trata, el Tribunal A-quo, al dictar la sentencia in voce ahora recurrida en casación, actuó sin prejuzgar el fondo del recurso de apelación del que está apoderado y sin inducir sobre cuál sería su decisión en el mismo; por lo que, dicha sentencia tiene un carácter preparatorio, y por vía de consecuencia, de conformidad a los artículos citados, la misma sólo puede ser recurrida conjuntamente con la decisión definitiva de lo principal (sentencia de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, núm. 1, B. J. núm. 1250, 2015).

Artículo 33.- Medidas interlocutorias. Durante el saneamiento o cualquier proceso judicial en relación con inmuebles registrados, el juez apoderado, de oficio o a pedimento de cualquiera de las partes puede tomar las medidas interlocutorias que se impongan, las que son recurribles independientemente de la sentencia definitiva.

Como se ha visto en el comentario del artículo 32 de la presente ley, las medidas interlocutorias son aquellas que se pronuncian en el curso de un pleito, antes de establecer derecho, ordenando prueba, verificación o trámite de sustanciación que prejuzgue el fondo.

-
- 10 Medida provisional: adoptada para resolver momentáneamente una situación urgente, en espera de la decisión definitiva (Capitant, 1961).
 - 11 Tipos de sentencias: 1. interlocutoria: es aquella que un tribunal pronuncia en el discurso de un pleito, antes de establecer derecho, ordenando prueba, verificación o trámite de sustanciación que prejuzgue el fondo. 2. preparatoria: la dictada para la sustanciación de la causa y para poner el pleito en estado de recibir fallo definitivo (Escuela Nacional de la Judicatura, 2021).
 - 12 Medida cautelar: Instrumento procesal de carácter precautorio que adopta el órgano jurisdiccional, de oficio o a solicitud de las partes, con el fin de garantizar la efectividad de la decisión judicial mediante la conservación, prevención o aseguramiento de los derechos e intereses que corresponde dilucidar en el proceso (Real Academia Española, 2021).
 - 13 El procedimiento de entrega de documentos originales al Instituto Nacional de Ciencias Forenses (INACIF) ha sido trazado por el Consejo del Poder Judicial, indicando que "Todas las solicitudes deben ser canalizadas a través de la Administración General de la JI, la cual sería la encargada de autorizar todos los préstamos de documentos. Dichas solicitudes deben ser mediante un oficio o instancia que indique el motivo del préstamo, el documento requerido y las informaciones que identifican el documento requerido, tales como designación catastral, fecha del documento, partes involucradas, entre otras" (Acta Núm. 18/2018 del Consejo del Poder Judicial, 2018).

Del referido texto se resaltan las siguientes características. En primer lugar, son incidentales, no principales, porque las dicta el juez apoderado en el desarrollo del proceso ya iniciado, sea saneamiento, en donde el inmueble aún no está registrado, o sea cualquier otro tipo de proceso judicial sobre inmuebles registrados. En segundo lugar, indica su efecto distintivo de que son recurribles independientemente de la sentencia definitiva ante la alzada, a diferencia de las medidas provisionales, en que la decisión que la disponga solo es recurrible conjuntamente con el fondo.

Cabe indicar que respecto a las medidas interlocutorias el Tribunal Constitucional ha establecido lo que sigue:

En lo referente al alegato relacionado sobre la facultad que tienen los jueces inmobiliarios para solicitar la certificación del historial de los inmuebles, debemos precisar que la misma es una medida de naturaleza interlocutoria que puede el juez adoptarla de oficio, en razón de que a través de ella se procura la sustanciación del proceso para su fallo. El fundamento de esa medida se establece en los artículos 33 y 104 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario (sentencia TC/0254/20).

CAPÍTULO IV

INHIBICIÓN, RECUSACIÓN E INHABILITACIÓN DE JUECES

Artículo 34.- Causas. Las causas que de acuerdo al derecho común pueden dar motivo a la inhibición o a la recusación de un Juez, se aplican igualmente a los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La inhibición, la recusación y la inhabilitación de jueces son mecanismos que permiten apartar al juez apoderado del conocimiento de la causa y sustituirlo por otro, por motivos establecidos legalmente que puedan afectar su imparcialidad.

Mientras la inhibición es una facultad del juez, que puede apartarse del proceso de oficio, sin peticionarlo la parte, la recusación es una facultad de la parte interesada que ha de ser planteada siguiendo el procedimiento previsto en el derecho común, regulado por los artículos 378 a 396 del Código de Procedimiento Civil. En cambio, la inhabilitación del juez puede producirse por ausencia, suspensión, destitución, pensión, renuncia, vacaciones, licencia, muerte, etc. (Ciprián, 2009).

Los motivos de la recusación que contempla el Código de Procedimiento Civil en su artículo 378 son, en síntesis, las siguientes: que el juez con respecto a las partes sea pariente o afín, que tenga o haya tenido litigio, sea representante de una de ellas, hubiere dado consulta o juzgado el proceso con anterioridad, si hubiere declarado como testigo, si desde el principio del proceso hubiere bebido o comido con una u otra de las partes en la respectiva casa de estas, o recibido presentes de cualquiera de ellas, o cuando hubiere enemistad capital entre el juez y una de las partes (Código de Procedimiento Civil).

Estas instituciones, en principio, no se traducen en ninguna actuación registral, puesto que solamente afectan a los jueces apoderados del proceso. Sobre su posible aplicación a los registradores de títulos, véase lo comentado en el artículo 35, a continuación.

Artículo 35.- Procedimiento. En caso de inhabilitación, renuncia, destitución o muerte de cualquier juez de la Jurisdicción Inmobiliaria antes de fallar una causa en que hubiese tomado parte, o en caso de hallarse imposibilitado por cualquier otro motivo para conocer de ella, el presidente del Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente debe designar otro juez del mismo grado para que concluya el proceso. Cuando el juez inhabilitado por las razones previstas en el presente artículo sea un juez de Tribunal Superior de Tierras, queda facultada la Suprema Corte de Justicia para designar su sustituto provisional.

El procedimiento de inhibición, recusación e inhabilitación de jueces no afecta o interfiere con la publicidad registral, porque cuando este requerimiento se produce o se solicita en el conocimiento o curso de la litis sobre derechos registrados, esta ya consta previamente registrada en el registro de títulos correspondiente, por lo que no tiene incidencia registral que se produzca cualquiera de estos.

A pesar de que la ley solamente enmarca este procedimiento para los jueces, de igual modo podría habilitarse mediante otra norma el procedimiento de inhibición y recusación para el caso de los registradores de títulos y los directores regionales de mensuras catastrales.

Cabe resaltar que, aunque en la presente ley comentada el procedimiento anterior no se encuentra contemplado para los registradores y directores regionales de mensuras catastrales, conforme a los principios y reglas generales de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, su artículo 19, referente a la objetiva de los órganos, dispone:

Ninguna autoridad o funcionario puede participar en el dictado de un acto administrativo cuyo contenido afecte a sus intereses personales o los de las personas con las que mantiene una relación de consanguinidad, parentesco, amistad, enemistad o servicios profesionales (Ley núm. 107-13).

De conformidad con lo anterior, los registradores de títulos (incluyendo los adscritos) y directores regionales de mensuras catastrales (incluyendo los adscritos) deben inhibirse cuando en las actuaciones registrales sometidas para su consideración figuren partes muy ligadas a ellos o que de alguna manera u otra puedan afectar el resultado de su función calificadora; ejemplo: a) cónyuge o pariente con afinidad muy marcada con las partes envueltas en la actuación o su representante legal; b) que se trate de inmuebles propiedad del funcionario.

El procedimiento consiste en que el registrador de títulos o director regional de mensuras catastrales comunica de manera escrita a la Dirección Nacional de Registro de Títulos o Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, según corresponda, a su superior inmediato, la intención que tiene de inhibirse en el ejercicio de su función calificadora para conocer del expediente de que se trate, explicando los motivos para ello y a la vez solicitando que sea conocido por otro calificador.

Posteriormente, la Dirección Nacional de Registro de Títulos o la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, o el superior inmediato, evaluarán los méritos de la petición a fin de acoger o no la solicitud de inhibición. En caso de acogerla, asignarán el expediente de que se trate a otro calificador.

CAPÍTULO V

DESISTIMIENTO Y PERENCIÓN DE INSTANCIA

Artículo 36.- Desistimiento. Es el abandono o renuncia voluntaria del solicitante, ante el juez apoderado del caso, de la acción solicitada al tribunal. Cualquiera de las partes en un proceso puede desistir de sus demandas o pretensiones. El procedimiento para estos fines es el que establece el Código de Procedimiento Civil.

Según la doctrina, hay varios tipos de desistimiento: de instancia, donde se renuncia a los efectos de la instancia promovida; de acción, en el que se abandonan las pretensiones contra el adversario, extinguiendo el derecho a demandar nuevamente; de actos de procedimiento exclusivamente y de los recursos (Monción, 2021).

De la lectura de este artículo queda claro que, al momento de desistir de la acción, el procedimiento debe realizarse ante el juez apoderado del caso, y que puede realizarlo cualquiera de las partes en un proceso. Sin embargo, ha sido

constante la práctica de que las partes depositen ante las oficinas registrales sus acuerdos transaccionales, mediante los cuales desisten de la acción, la demanda o la pretensión ejercida. Con ello buscan que este acuerdo produzca ante el registro de títulos la cancelación del asiento registral generado por la notificación de la litis. Esto resulta contraproducente, en razón de que es el mismo tribunal quien debe juzgar la procedencia del desistimiento y en atención a que una inscripción ordenada por este precisa que sea también el referido órgano el que disponga su supresión.

Artículo 37.- Efectos del desistimiento. Cuando el desistimiento es aceptado, implica de pleno derecho el consentimiento de que las cosas sean repuestas, de una y otra parte, en el mismo estado en que se encontraban antes de la acción.

Para el registro los efectos pueden variar de acuerdo al tipo de desistimiento. Si es un desistimiento de instancia o de acción, reponer las cosas al mismo estado en que se encontraban antes de la inscripción implica levantar cualquier anotación de litis sobre derechos registrados. Pero si se trata de un desistimiento de recurso el escenario es distinto, pues pudiera implicar la ejecución de la sentencia dictada por el tribunal de jurisdicción original que se encontraba suspendida en su ejecución por efecto del recurso.

Como se ha indicado al analizar el artículo anterior, cuando los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria admiten el desistimiento, y si tal y como correspondía solicitaron la anotación de la inscripción de litis ante el registro de títulos, deberán ordenar al órgano registral la reposición del inmueble a la situación en la que se encontraba previamente. Mediante el desistimiento acogido se pone fin al proceso, y, por tanto, se debe cancelar la anotación de litis generada al iniciarlo.

14 El Código de Procedimiento Civil se refiere al desistimiento en los siguientes artículos: "Art. 402.- El desistimiento se puede hacer y aceptar por simples actos bajo firma de las partes o de quienes las representen, y notificados de abogado a abogado".

"Art. 403.- Cuando el desistimiento hubiere sido aceptado, implicará de pleno derecho el consentimiento de que las costas sean repuestas de una y otra parte, en el mismo estado en que se hallaban antes de la demanda. Implicará igualmente la sumisión a pagar las costas, a cuyo pago se obligará a la parte que hubiere desistido, en virtud de simple auto del presidente, extendido al pie de la tasación, presentes las partes, o llamadas por acto de abogado a abogado. Dicho auto tendrá cumplida ejecución, si emanase de un tribunal de primera instancia, no obstante oposición o apelación se ejecutará igualmente el dicho auto, no obstante oposición, si emanare de la Suprema Corte" (Código de Procedimiento Civil).

Artículo 38.- Perención de Instancia. Todo proceso en el que transcurran tres (3) años de inactividad procesal de las partes, se podrá archivar de forma definitiva y se reputa irrefragablemente que no hay interés en el mismo. La perención de instancia se produce de pleno derecho.

La situación de estado de fallo de un expediente impide que se produzca la perención.

La perención es definida como “extinción del procedimiento por el transcurso de cierto lapso de tiempo de inactividad, sin que las partes insten pretensiones o actúen en él” (Real Academia Española, 2021).

De este texto legal se aprecian varios elementos que hay que mencionar: a) el plazo para que la perención de instancia opere ante la Jurisdicción Inmobiliaria es tres años de inactividad procesal; b) la perención de instancia opera de pleno derecho; c) si el expediente se encontrara en estado de fallo, no sería posible que se origine la perención.

Respecto a su implicación o proyección frente al Registro de Títulos, sus efectos se producirían única y exclusivamente para la cancelación del asiento registral producido cuando el tribunal apoderado de la litis sobre derechos registrados haya notificado al registro correspondiente. En este caso, los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, cuando declaren la perención, serían los únicos competentes para notificar el auto que declaró la extinción de la instancia.

Es decir, ya sea que se trate de desistimiento de la instancia —el cual solamente puede ser solicitado por las partes ante el tribunal— o de la perención — en la que, en principio, los jueces la declaran de pleno derecho, siempre que transcurra el plazo procesal establecido por la norma—, en ambas figuras son los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria los que deben notificar al registro de títulos para que realice el trámite de lugar, dependiendo de lo ordenado y acogido por la decisión, según el caso.

REFERENCIAS

- Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derecho inmobiliario registral*. Editorial Comares.
- Capitant, H. (1961). *Vocabulario jurídico* (traducción castellana). Depalma.
- Ciprián, R. (2009). *Tratado de derecho inmobiliario* (2.ª edición). Editora Centenario.
- Código de Procedimiento Civil. 17 de abril 1884 (República Dominicana).
- Consejo del Poder Judicial. Acta núm. 18/2018. 16 de mayo de 2018.
- Constitución de la República Dominicana. 13 de junio de 2015 (República Dominicana).
- Convención Americana de Derechos Humanos. 22 de noviembre de 1969.
- Escuela Nacional de la Judicatura. (10 de agosto de 2021). *Glosario*.
<https://biblioteca.enj.org/page/glossary>.
- Ley 107-13 de 2013. Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo. 3 de abril de 2013. G. O. núm. 10722.
- Ley 1542 de 1947. De Registro de Tierras. 7 de noviembre de 1947. G. O. 6707.
- Monción, S. E. (2021). *Las litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria: Formularios y jurisprudencia*. Editora Centenario.
- Real Academia Española. (2021). *Diccionario panhispánico del español jurídico*.
<https://dpej.rae.es/lema/medida-cautelar>.
- Resolución 1737-2007 [Consejo del Poder Judicial]. Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. 12 de julio de 2007.
- Resolución 2669-2009 [Consejo del Poder Judicial]. Reglamento General de Registro de Títulos. 10 de septiembre de 2009.

Suprema Corte de Justicia. Salas Reunidas. Exp. 2009-4686. Sentencia núm. 1; 14 de enero de 2015. B. J. 1250.

Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala. Sentencia núm. 27; 29 de abril de 2015. B. J. 1253.

Tribunal Constitucional. TC/0074/20, TC-04-2019-0048. 25 de febrero de 2020.

Tribunal Constitucional. TC/0093/15, TC-04-2013-0047. 7 de mayo de 2015.

Tribunal Constitucional. TC/0209/14, TC-04-2012-0080. 8 de septiembre de 2014.

Tribunal Constitucional. TC/0254/20. 8 de octubre de 2020.

Tribunal Constitucional. TC/0477/15. 5 de noviembre de 2015.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 39 AL 49**

Por Carmen D. Alcántara Portorreal

CAPÍTULO VI

FONDO DE GARANTÍA DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 39.- Definición. Es la garantía establecida a los fines de indemnizar a aquellas personas que sin negligencia de su parte y actuando de buena fe, hayan sido perjudicadas con la aplicación de la presente ley. Cuando el perjuicio provenga de errores técnicamente admisibles en la ejecución del levantamiento parcelario no procederá la demanda contra el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados.

Párrafo.- Los errores técnicamente admisibles en la ejecución del levantamiento parcelario serán precisados por la vía reglamentaria por la Suprema Corte de Justicia.

Entre las atribuciones del legislador dominicano está la de contribuir al fortalecimiento de la seguridad jurídica para garantizar la inversión en el país en el sector inmobiliario; es en ese sentido que se crea la figura del fondo de garantía en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario (en lo adelante Ley 108-05), como una forma de resarcir los daños que pudiese acarrear la aplicación incorrecta de esta ley.

Es oportuno indicar que esta figura fue consignada en la anterior Ley núm. 1542, de Registro de Tierras, artículos 225 al 234, con el nombre de “fondo de seguro de terrenos registrados”, que se entendía como un impuesto especial cuyo objetivo era compensar de manera pecuniaria a las personas que fueran perjudicadas, sea producto de un fraude, negligencia, omisión, error o por disposiciones de la referida ley (1947).

Para Gómez, el fondo de garantía es una protección legal que procura garantizar la indemnización de las personas a quienes no se les impute negligencia, actúen de buena fe y hayan sido perjudicadas por la aplicación de la Ley 108-05 (Gómez, 2020).

Con la aplicación del fondo de garantía en la República Dominicana, la norma busca resarcir a los sujetos afectados ante la negligencia en el ejercicio de sus funciones de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, siempre que la parte perjudicada haya cumplido con la ley y sus reglamentos, y que no se demuestre que se actuó de mala fe ante los órganos correspondientes.

Para el desarrollo de esta garantía, el legislador establece las reglas de contribución, administración y distribución de estos fondos, los cuales se desarrollan en los artículos siguientes.

No obstante, se presentan algunas excepciones en las cuales no operaría este fondo, en especial los errores técnicamente admisibles en la ejecución de las mensuras catastrales y las constancias anotadas (porciones de parcela), dejando a la Suprema Corte de Justicia, conforme a su facultad reglamentaria, delimitar los errores que eximirían de responsabilidad pecuniaria al fondo.

Otras figuras similares al fondo de garantía se presentan en normas extranjeras. Laurerio y Ranzetti (2004) explican que en el caso de los Estados Unidos opera la figura del seguro de títulos, el cual surgió y se extendió dada “la problemática que presentaba la titulación de tierras”; este es brindado a través de compañías de seguros y profesionales del derecho. Por medio de esta figura, una de las partes se obliga, previo al pago de una prima, a indemnizar a la parte adquirente o acreedor en caso de presentarse la pérdida del derecho o su restricción.

De manera general, por igual, establecen que este seguro de títulos no garantiza la seguridad jurídica de los adquirentes, sino más bien la seguridad patrimonial relativa y una indemnización pecuniaria con base en la prima contratada (Laurerio y Ranzetti, 2004).

De forma más concreta, Aruñada define el seguro de títulos como el “contrato por el cual una entidad aseguradora se compromete a indemnizar al titular de un derecho real en caso de que el título asegurado se demuestre defectuoso y a asumir, en su caso, la defensa jurídica de dicho título” (2004, P. 53).

En el caso de Chile, Jesús (2019) explica que desde el año 2010 se está aplicando el denominado seguro de títulos, vinculado al crédito hipotecario exprés, facilidad esta que empezó a ser otorgada por la entidad FAF Internacional Seguros Generales S. A., y mediante la cual se combina el seguro de propietario con el seguro de acreedor.

Se establece la particularidad de que el referido seguro se hace responsable de los errores, así como de las gestiones correspondientes para obtener las denominadas inscripciones conservatorias y, si estas son rechazadas u objeto de reparo, se hacen responsables hasta la transferencia o cambio de titularidad.

En el caso español, los afectados recurren a la acción de responsabilidad civil por los daños ocasionados por los registradores de la propiedad. Al respecto, la Ley Hipotecaria, en su artículo 296, contempló cuáles acciones u omisiones dan lugar a la responsabilidad civil de los registradores, entre las que se detallan:

Primero. Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente en el término señalado en la Ley, los títulos que se presenten al Registro.

Segundo. Por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales.

Tercero. Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripción o anotación, u omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente.

Cuarto. Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta Ley.

Quinto. Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta Ley (Ley Hipotecaria, 1946).

En el sistema dominicano, más que responsabilidad civil ordinaria, aplicaría en este contexto el sistema de responsabilidad patrimonial de funcionarios, considerando que los registradores de títulos son, justamente, servidores públicos que prestan sus servicios en el sistema de justicia. Eso supone, en términos procesales, que el tribunal competente para dilucidar reclamaciones en este contexto sería el Tribunal Superior Administrativo, en virtud de la Ley 13-07, y no los tribunales de derecho común.

En sintonía con esto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en una sentencia del 2015, según se verifica en la obra de la autoría de los magistrados Alexis Read Ortiz y Yoaldo Hernández Perera, ha tenido a bien decidir lo siguiente:

En efecto, cualquier perjuicio que la aplicación de la norma inmobiliaria causare a los usuarios, ha de dar nacimiento a un derecho de acción a favor del agraviado para reclamar ante el Fondo de Garantías de la Jurisdicción Inmobiliaria el resarcimiento de rigor; pero, como a la fecha, dicho órgano no ha sido puesto en funcionamiento, pues lo propio sería reclamar ante la jurisdicción contencioso-administrativa al funcionario que ha incurrido en la falta argüida (2017, pp. 327-328).

En la especie, dado que el registrador de títulos actuante —por evidente error— no anotó la existencia de una litis, no obstante, esta habersele notificado oportunamente, la parte gananciosa de dicha litis sin anotar deberá contentarse con reclamar en la justicia civil ordinaria la reparación que entienda contra la parte perdedora. También, si lo entendiere pertinente, podrá demandar ante la jurisdicción competente, como se ha dicho, al funcionario que ha cometido la negligencia de no hacer la anotación para la publicidad correspondiente, pero la titularidad del inmueble adquirido por el tercer adquirente de buena fe no puede verse afectada como consecuencia del resultado de la consabida litis. Esta no puede oponérsele, ya que se trata de una persona que ha comprado a la vista de un certificado de título debidamente corroborado por una certificación del estado jurídico del inmueble que no da cuenta de que había una litis en curso. En efecto, por regla jurídico-registral, los errores del registro no pueden afectar a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, según refieren los citados autores Read Ortiz y Hernández Perera (2017, pp. 327-328).

1 Sentencia núm. 1398-2017-S-00110 dictada el 30 de mayo del 2017 por la otrora Segunda Sala — hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, compilada en el libro intitulado *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2017-2019)*, de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, p. 609.

En la misma línea, la indicada alzada, en el contexto de la inoponibilidad de los errores del registro a terceros adquirentes de buena fe, errores que, como se ha visto, fundarán la procedencia de reclamos ante el fondo de garantías (cuando se implemente dicho órgano), ha juzgado lo siguiente:

Es evidente que el Registro ha incurrido en un error, consistente en no hacer constar una hipoteca que había sido tramitada, provocando que un tercero adquiera el inmueble en cuestión sin anotación alguna. Al diligenciarse la certificación del estado jurídico de inmueble, el mismo constaba limpio de inscripciones, sin que ello se correspondiere con la realidad; todo como secuela del descrito error. Esta situación en modo alguno debe afectar al tercero que ha adquirido un inmueble confiando en una certificación que el mismo Registro, garante de la publicidad a terceros, expidió en su momento.

En vista de que en el país no se ha implementado el fondo de garantía inmobiliaria, que es de vital importancia para resarcir los daños ocasionados por la aplicación de la Ley 108-05 en los casos en que prime la buena fe —la cual se presume—, resulta pertinente que delimiten otras alternativas para compensar los daños producidos por la calificación registral.

Es importante que la normativa inmobiliaria exprese de manera concreta cuáles acciones u omisiones registrales comprometen o no la responsabilidad del funcionario judicial o autoridad registral, así como las vías para obtener la compensación correspondiente. Sin embargo, entretanto esté prevista taxativamente esa situación en la normativa, ya, como se ha visto, la jurisprudencia de los tribunales del orden inmobiliario ha venido fijando importantes parámetros al respecto.

Artículo 40.- Contribución especial. Para integrar el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, y para el funcionamiento y sostenibilidad de la Jurisdicción Inmobiliaria, se establece una contribución especial que recaerá:

- a) Sobre los inmuebles que se registren por primera vez;
- b) Cada vez que se deba emitir un nuevo Certificado de Título, producto de una transmisión de derechos reales; con los alcances, bases imponibles, proporciones, forma de pago, exenciones y distribuciones que se establecen en los artículos siguientes.

El sustento de la figura del fondo de garantía implicaría el ingreso de fondos mediante una contribución especial; sin embargo, el legislador determinó los inmuebles sujetos a ella, identificando los que se registren por primera vez, así como las operaciones inmobiliarias que den lugar a la emisión de un nuevo certificado de título, según las reglas que se encuentran contempladas en el presente capítulo.

Para la emisión de los nuevos certificados de títulos no se hace distinción de la naturaleza de las operaciones que pueden dar lugar o no a ello; por tanto, pueden ser objeto de contribución especial las transmisiones de derechos reales, sean de jurisdicción voluntaria o sea forzosa.

Es menester indicar que el esquema de contribución contemplado en la ley excluye operaciones que involucren cargas y gravámenes, las cuales necesitan de la garantía del Estado, puesto que en la actualidad comprenden grandes inversiones. En efecto, debieron ser contempladas, aunque esto diera lugar a una figura distinta.

Es oportuno señalar que, de manera expresa, la Resolución núm. 517-2007, modificada por la Resolución núm. 1737, del 12 de julio de 2007, excluyó de la contribución al fondo de garantía las constancias anotadas que se expidieran a partir de su entrada en vigor, y ordenó que en los casos en que se emitieran nuevas se establecerá la exclusión del fondo de garantía. Es pertinente aclarar que el artículo 3 del referido reglamento dejó fuera de sus disposiciones a las unidades de condominio registradas por la Ley núm. 1542 sustentadas en constancias anotadas; por tanto, estas unidades estarían protegidas con este fondo.

Resulta coherente la exclusión que hace la norma de las constancias anotadas, salvo a las unidades de condominio, dada las características que estas poseen al carecer de designación catastral propia, así como de un plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales que individualice con precisión la ubicación del inmueble.

Esta disposición obliga a las personas cuyos derechos se encuentren consagrados en constancias anotadas y que deseen obtener la protección del fondo de garantía a realizar los trabajos de mensuras correspondientes con el objetivo de individualizar sus derechos sobre parcelas con la obtención de certificados de títulos.

En la medida en que la mayoría de los derechos se encuentren sustentados en certificados de título, aumentará la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias y, por vía de consecuencia, las inversiones relacionadas con inmuebles registrados.

Artículo 41.- (Modificado por el artículo 4 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416). Inmuebles que se adjudiquen por primera vez. Los inmuebles situados en el territorio de la República Dominicana, que se adjudiquen por primera vez en la Jurisdicción Inmobiliaria, de acuerdo a las disposiciones de la presente ley, deberán pagar una contribución especial.

Párrafo I.- Son contribuyentes los poseedores a título de dueño o quienes los representen a su nombre, contemplados en el Título III, Capítulo I, de la presente ley, bajo el proceso de saneamiento.

Párrafo II.- La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo está constituida por la valuación fiscal de los inmuebles, determinada de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección General del Catastro Nacional.

Párrafo III.- La contribución a pagar es del cero punto cinco por ciento (0.5%), y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

Párrafo IV.- El pago de la contribución especial es efectuado por el reclamante, o quien lo represente a su nombre, depositando en el banco del Estado habilitado el importe correspondiente. El juez que interviene en la causa no procederá a adjudicar ningún derecho sobre el inmueble reclamado sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

Párrafo V.- Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado Dominicano;
- b) Los inmuebles que se adjudiquen a favor de instituciones benéficas;
- c) Los inmuebles que se adjudiquen a favor de organizaciones religiosas;
- d) Los inmuebles cuyos valores individuales no excedan el equivalente a trescientos (300) salarios mínimos establecidos para el personal del sector público.

En el artículo 41 el legislador ratifica lo expresado en artículos anteriores en cuanto a cuáles derechos se beneficiarían del fondo de garantía sobre inmuebles registrados y que, de manera general, estos estarían sujetos al pago de una carga pecuniaria. Es menester aclarar que se trata de una contribución por operación e inmueble.

Asimismo, califica como contribuyentes a aquellas personas que gocen de un derecho registrado, producto del proceso de saneamiento, al amparo de las disposiciones de la presente ley.

En lo concerniente a la carga pecuniaria por pagar, el citado artículo delimita dos aspectos importantes, como son la base imponible de la contribución, la cual quedará determinada por el avalúo de la Dirección General de Catastro Nacional, y el porcentaje por pagar, que según se establece queda fijado en 0.05 % de la base imponible previamente determinada.

Para el pago estipulado la ley contempla que se deberá habilitar el banco estatal, que será el depositario de los fondos, donde la parte beneficiaria pagará la contribución correspondiente, conforme a las reglas que se detallaron con anterioridad.

Por igual se contempla que, en los casos que los jueces se encuentren apoderados de procesos que den lugar a derechos registrados, estos no podrán ser adjudicados sin que previamente se compruebe el pago de la contribución establecida en la presente ley, en caso de habilitación de este fondo.

En el párrafo V excluye del pago de la contribución pecuniaria los inmuebles que se adjudiquen a favor del Estado dominicano, instituciones benéficas, organizaciones religiosas, así como aquellos inmuebles cuyo valor no supere los 300 salarios mínimos del sector público.

En lo concerniente al pago de la contribución especial, la Resolución núm. 622-2007, del 29 de marzo de 2007, emitida por la Suprema Corte de Justicia, aplazó el cobro de las contribuciones pecuniarias o especiales hasta que las autoridades determinaran la creación y operatividad de la estructura del órgano administrador.

Actualmente está en manos de la Suprema Corte de Justicia la emisión de los reglamentos correspondientes para la conformación de la estructura y operatividad de la figura.

Artículo. 42.- (Modificado por el artículo 4 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416). Cada vez que se emita un nuevo certificado de título producto de la transmisión de derechos reales, debe pagarse una contribución especial.

Párrafo I.- Son contribuyentes los propietarios o adquirentes, o quienes los representen a su nombre, que contempla el Título V, Capítulo I, de la presente ley.

Párrafo II.- La base imponible de la contribución especial establecida en este artículo, es la siguiente:

a) Para inmuebles urbanos edificados destinados a viviendas, y para inmuebles urbanos no edificados, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida para el cálculo del impuesto sobre la vivienda suntuaria y los solares urbanos no edificados;

b) Para el resto de los inmuebles, urbanos y rurales, independientemente del destino o uso que se les asigne a los mismos, la base imponible la constituye la valuación fiscal establecida de conformidad con la certificación de avalúo que emita la Dirección General del Catastro Nacional.

Párrafo III.- La contribución a pagar es de cinco mil pesos oro dominicanos (RD\$5,000.00) ajustados por inflación y se aplica sobre la base imponible determinada de conformidad con el Párrafo II.

Párrafo IV.- El pago de la contribución especial debe ser efectuado, indistintamente, por la persona que transmita el derecho o por la persona a cuyo favor se deba expedir el nuevo certificado de título, o quienes lo representen a su nombre, depositando en el banco del Estado habilitado el importe correspondiente.

Párrafo V.- El registrador de títulos respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre el inmueble sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

Párrafo VI. - Quedan exentos de la contribución especial de este artículo:

- a) Los inmuebles que se transmitan a favor del Estado dominicano;
- b) Los inmuebles que se transmitan a favor de las instituciones benéficas;
- c) Los inmuebles que se transmitan a favor de las organizaciones religiosas;
- d) Los solares urbanos edificados destinados a viviendas, que se encuentren exentos del pago conforme a la Ley No.18-88, del 5 de febrero de 1988. (falta comentar este párrafo).

Párrafo V.- El registrador de títulos respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre el inmueble sino hasta cuando se haya demostrado que el pago de la contribución especial ha sido efectuado.

El artículo 42 Contempla que los beneficiarios de nuevos certificados de títulos, producto de las operaciones inmobiliarias, deberán pagar por igual la contribución pecuniaria contemplada en la ley objeto de estudio y define la condición de contribuyentes a los propietarios o adquirentes, así como a las personas que actúen en su nombre.

En el caso de los nuevos certificados de título, por disposición de la presente ley se hace una distinción para el pago de la contribución pecuniaria partiendo de que se trate de bienes inmuebles edificados y con destino de vivienda e inmuebles no edificados, en los cuales operará como base imponible para el cálculo de la contribución la valuación determinada sobre la base del impuesto de la vivienda suntuaria y los solares urbanos, actualmente impuesto a la propiedad inmobiliaria. En los demás bienes inmuebles, sin importar su destino o uso, se contempla que la base imponible está sujeta a la valoración o avalúo que realice la Dirección General del Catastro Nacional.

En lo referente a la carga pecuniaria, se fijó en la suma de cinco mil pesos, monto que será objeto de adecuación o ajuste por inflación, partiendo de la base imponible que aplicable al caso.

Un aspecto importante de la referida contribución es que no se contempla obligar de manera directa al comprador o al vendedor al pago de esta, sino que se estipula que cualquiera de ellos realice el pago en el banco estatal habilitado.

El citado artículo contempla, además, que las partes interesadas están obligadas a demostrar al registrador de títulos correspondiente el comprobante de pago de esta tasa o contribución especial, en caso de que dicho fondo esté habilitado; por su parte, el registrador de títulos, para poder asentar la transferencia del derecho de propiedad, debe velar por que se cumpla con este requisito.

Igual que en el párrafo V del artículo 41, el legislador exceptuó del pago de la contribución especial los inmuebles que se le adjudiquen al Estado dominicano, instituciones benéficas u organizaciones religiosas, así como aquellos inmuebles cuyo valor no supere los 300 salarios mínimos del sector público.

De gran valor sería determinar de qué manera se asentará y probará, una vez inscrito el derecho, que la referida contribución ha sido pagada, dado que a partir de esta contribución podría reclamarse eventualmente un resarcimiento.

En ese sentido, sería prudente que cada actuación registral que involucre el pago de la contribución especial del fondo de garantía, luego de que se habilite la figura, esté acompañada de la constancia de pago de este importe por el banco que corresponda, para que se pueda probar e incoar las acciones legales correspondientes.

Artículo 43.- Distribución. El producto de las contribuciones especiales establecidas en este capítulo se distribuye de la siguiente manera: a) Para el Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados, el sesenta por ciento (60%), que deberá asignar hasta un diez por ciento (10%) de sus recursos para el fomento e impulso de la regularización del derecho inmobiliario en el país; b) Para el funcionamiento y sostenibilidad exclusivas de los órganos que contempla la Jurisdicción Inmobiliaria en la presente ley, el cuarenta por ciento (40%).

En lo referente a la distribución de los fondos obtenidos de las contribuciones pecuniarias del fondo de garantía, se hace una división que procura destinar una parte de los fondos a cubrir las indemnizaciones que pudiesen generarse de la aplicación de la ley. El 60 % de estos ingresos se destinarán a dichos fines y de esta suma un 10 % será destinado al fomento y desarrollo del derecho inmobiliario; el 40 % de los fondos restantes será para la reinversión en los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Artículo 44.- Tribunal competente. Toda acción intentada en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para enmendar el perjuicio que le haya sido causado por la aplicación de la presente ley, debe ser ordenado su resarcimiento por la misma sentencia que haya declarado la existencia del daño. El juez fijará el monto a resarcir.

Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, siguiendo el procedimiento de litis sobre derechos registrados, son los competentes para conocer de la demanda al fondo de garantía, con el fin de indemnizar el perjuicio ocasionado por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, conforme al procedimiento establecido en los artículos 28 y siguientes de la Ley 108-05.

Artículo 45.- Administrador y custodio del Fondo de Garantía de Inmuebles Registrados. La custodia y administración del Fondo de Garantía estará a cargo de un Consejo de Administración designado por la Suprema Corte de Justicia.

Del artículo 45 de la ley comentada se desprende la estructura para la administración del fondo de garantía, lo que conlleva la figura de un consejo de administración, órgano que será designado por la Suprema Corte de Justicia.

Es preciso aclarar que la Constitución dominicana, en su artículo 156, numeral 7, contempló que el nombramiento de funcionarios que dependan del Poder Judicial quedará a cargo del Consejo del Poder Judicial.

La Ley núm. 108-05 no estableció cómo estaría conformado este órgano, su remuneración o compensación ni el período que durarían en sus funciones las personas que lo conforman; sin embargo, por la facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia se deberá llenar ese vacío, así como determinar la operatividad y estándares del referido órgano.

Artículo 46.- Plazo y desembolso. Una vez notificada la sentencia que intervenga con autoridad de la cosa juzgada que ordene la indemnización, la entidad administradora, debe efectuar el pago correspondiente, en un plazo no mayor de sesenta (60) días.

Una vez se obtenga la decisión que ordene el pago de una indemnización, se deberá proceder con la ejecución de la sentencia que haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, estableciendo que este pago deberá realizarse dentro de los sesenta días siguientes.

De igual modo es necesario contemplar, por la vía reglamentaria, cuál será el procedimiento en caso de insuficiencia de recursos del fondo de garantía para cubrir las condenaciones pecuniarias de que fuera objeto y la posibilidad, o no, de recibir contribuciones estatales o privadas para su sostenimiento.

En la medida en que se cuente con un fondo de garantía, las operaciones inmobiliarias gozarían de un clima de mayor seguridad jurídica, lo cual impactaría positivamente la economía del país, aumentando la confianza en el tráfico jurídico inmobiliario.

Importante será analizar, una vez las autoridades correspondientes implementen la figura del fondo de garantía, los retos y beneficios que este traería al sistema registral dominicano, al dinamismo de las operaciones inmobiliarias, así como al clima de inversión nacional e internacional en la República Dominicana.

RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES DE TÍTULOS

El actual aplazamiento que posee la figura del fondo de garantía en la República Dominicana —la cual, como fue explicado, procura resarcir a las personas que se han visto afectadas por errores en la implementación de la Ley 108-05— no limita la facultad de los usuarios para accionar por otras vías contra los órganos o funcionarios de la Jurisdicción Inmobiliaria que al accionar de forma errática hayan afectado sus intereses o derechos.

En ese sentido, los registradores de títulos pueden ser objeto de demandas en responsabilidad civil, máxime cuanto la Constitución dominicana establece

que “las personas jurídicas de derecho público y sus funcionarios o agentes serán responsables, conjunta y solidariamente, de conformidad con la ley, por los daños y perjuicios ocasionados a las personas físicas o jurídicas por una actuación u omisión administrativa antijurídica” (Constitución de la República Dominicana, 2015, art. 148).

García expone que, dado que un funcionario, en el ejercicio de sus funciones, actúa en representación de la Administración, bajo esa relación podría comprometer la responsabilidad patrimonial del Estado y del funcionario actuante (2017).

La Ley núm.107-13 consagra el derecho que poseen las personas de ser indemnizadas por las lesiones ocasionadas a sus derechos o bienes producto de una acción u omisión administrativa. En el caso de los registradores de títulos, estos podrían ser objeto de demandas fruto de los perjuicios o lesiones que provocaren en el ejercicio de sus funciones.

Por igual, la citada ley contempla en su artículo 90 que tanto el Estado como el servidor público serán solidariamente responsables por los daños y perjuicios que generen sus acciones u omisiones.

Rodríguez establece razonablemente que el registrador de títulos se encuentra sometido a un régimen de responsabilidad, toda vez que producto de la labor que este realiza se desprenden consecuencias que inciden en la seguridad jurídica de las operaciones inmobiliarias, máxime cuando ellos actúan de forma independiente (Rodríguez, p. 2044).

Al efecto, el principio de responsabilidad consagrado en la Ley núm. 107-13 implica la obligación de que la Administración sea responsable por las lesiones que cause como resultado del ejercicio de sus funciones y que sus agentes o funcionarios deberán asumir las consecuencias de sus acciones.

En el caso de la Ley Hipotecaria española, el artículo 296 fijó una serie de acciones u omisiones que dan lugar a la responsabilidad civil de los registradores de la propiedad.

En lo referente a la responsabilidad de los funcionarios del Poder Judicial, García (2017) explica que existe la “disyuntiva” de que las leyes de Organización

Judicial y de Carrera Judicial no establecen una regulación expresa al respecto. Explica, además, que la Constitución dominicana dispone en su artículo 151 que por medio de la ley se establecerá el régimen de responsabilidad de jueces y funcionarios del Poder Judicial; asimismo, entiende que la referida responsabilidad se refiere al ámbito disciplinario (2017).

En lo que respecta a la responsabilidad disciplinaria de los funcionarios o servidores judiciales, la Ley núm. 28-11 establece la facultad del Consejo del Poder Judicial de ejercer el control disciplinario sobre jueces, servidores y funcionarios judiciales. En el caso de los registradores de títulos, estos podrían ser objeto de denuncias disciplinarias por las faltas en el ejercicio de sus funciones, cuyo conocimiento y procedimiento serían competencia del referido órgano (2011).

Sobre la delimitación de las acciones u omisiones que podrían dar lugar a una falta disciplinaria, la Resolución núm. 22/2018 del 6 de junio de 2018, que deroga la Resolución núm. 3471-2008 que aprueba el Reglamento de Carrera Administrativa Judicial, enuncia una serie de faltas que pudieran ocasionar sanciones disciplinarias tales como amonestación oral o escrita, suspensión por hasta treinta días y la destitución.

De lo antes expuesto se desprende que el registrador de títulos es responsable ante las personas físicas o morales por los daños ocasionados en el ejercicio de la función calificadora. Estas acciones podrían ser incoadas ante los tribunales de la República Dominicana o el órgano administrativo del Poder Judicial, según corresponda.

CAPÍTULO VII

EL DESALOJO DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 47.- Definición. Es el procedimiento mediante el cual se libera un inmueble registrado de cualquier ocupación ilegal.

Párrafo I.- No procede el desalojo de un copropietario del mismo inmueble contra otro en virtud de una Constancia Anotada.

Párrafo II.- El desalojo contra todo aquel que, con autorización del propietario, estuviera ocupando un inmueble, debe tramitarse o perseguirse por ante la jurisdicción ordinaria.

En principio, el procedimiento de desalojo es contemplado en la jurisdicción ordinaria para los casos de incumplimiento de obligaciones u otras situaciones que se desprenden del Decreto núm. 4807, del 16 de mayo de 1959. Sin embargo, para el caso de los inmuebles registrados objeto de una ocupación ilegal, el legislador contempla un procedimiento que deberán conocer o el abogado del Estado o los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

El procedimiento de desalojo de inmuebles registrados procura permitir a todo propietario el goce y disfrute del bien inmueble que se haya visto afectado por una ocupación ilegal.

De manera general, Gómez (2020) conceptualiza el desalojo como la acción de lanzamiento fundamentada en un proceso sumario, destinada a recuperar el uso o goce del bien inmueble que se encuentra afectado de una ocupación ilegal o por una persona que ha incumplido sus obligaciones.

Monción (2011) explica que el desalojo posee dos objetivos principales, que son la expulsión del ocupante ilegal y romper la inercia del abogado del Estado. En lo referente al párrafo I del artículo 47 de la ley, se prohíbe el desalojo de un copropietario del mismo inmueble en contra de otro, cuyos derechos se encuentren sustentados en constancias anotadas, aspectos que serán verificados y ponderados por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

No obstante, la jurisprudencia ha establecido condiciones para los casos en los que podría operar el desalojo de un copropietario, y en ese sentido dispuso:

Que las disposiciones normativas contenidas en dicho artículo, que prohíben el desalojo entre aquellos que están en igualdad de condiciones, derivado de un deslinde, dicha disposición no impide que se ordene el desalojo entre copropietarios, cuando con los medios de prueba aportados se ha demostrado que uno de ellos ocupa una porción por encima del área que tiene registrada en su constancia anotada que a la que tiene derecho a ocupar, o cuando también se haya podido probar que un copropietario, conforme los datos descriptivos de ubicación configurados en el acto o convenio por medio del cual adquirió sus derechos en la parcela mantiene una ocupación un área con delimitaciones descriptiva distinta (sentencia núm. 229, 16 de diciembre de 2020, B. J., 1321, pp. 5880-5881).

En cuanto al procedimiento para el conocimiento del desalojo ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, Monción (2011) explica que este no corresponde a una "verdadera litis", partiendo de que el derecho no es objeto de cuestionamiento, sino que el proceso implica la expulsión de los ocupantes ilegales, por lo que explica que no debería notificarse al Registro de Títulos para la inscripción de la anotación preventiva.

Ciertamente, la demanda de desalojo ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria es un proceso que no cuestiona el derecho de propiedad, pero se debate la ocupación del inmueble involucrado, por lo que su falta de publicidad en los asientos registrales, en especial cuando se trate de constancias anotadas,

al no realizarse la inscripción de un asiento de litis sobre derechos registrados, da lugar a que la información le sea ajena a un posible adquiriente o interesado.

Artículo 48.- Procedimiento de desalojo ante el Abogado del Estado*. El propietario de un inmueble registrado, amparado en su Certificado de Título o Constancia Anotada puede requerir el Abogado del Estado* el auxilio de la Fuerza Pública para proceder al desalojo del ocupante o intruso.

Párrafo I.- El propietario se proveerá de una autorización emitida por el Abogado del Estado* que será notificada al intruso por acto de alguacil, de la misma jurisdicción, conjuntamente con el Certificado de Título, intimándole para que en el plazo de quince (15) días abandone el inmueble ilegalmente ocupado. Vencido este plazo, el Abogado del Estado* mediante oficio que será notificado mediante acto de alguacil concederá un último plazo de quince (15) días para que abandone el inmueble o deposite sus alegatos por ante dicha institución.

Párrafo II.- El Abogado del Estado* luego de que compruebe la legitimidad de los documentos depositados por el propietario, y transcurridos los plazos ya establecidos ordenará el desalojo que deberá ser realizado por acto de alguacil mediante proceso verbal de desalojo en un plazo no mayor de treinta (30) días.

La Ley 108-05 distingue dos tipos de desalojos, uno que es realizado ante el Abogado del Estado y otro ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, y establece, en el proceso incoado ante el Abogado del Estado, una serie de pasos para dar lugar al desalojo.

Este proceso se inicia con la solicitud que realiza el propietario del inmueble ante el Abogado del Estado del auxilio de la fuerza pública con el objetivo de desalojar al intruso u ocupante del inmueble.

El procedimiento contempla que el propietario debe requerir al Abogado del Estado una autorización, la cual notificará al intruso, con copia del certificado de título, e intimará a la persona para que desocupe el inmueble, para lo cual se le otorga un plazo de quince días.

Se establece que, una vez se agote este plazo, mediante oficio el Abogado del Estado confiere un plazo de quince días al ocupante ilegal para que desocupe el inmueble.

La norma prevé que el Abogado del Estado analice y verifique la documentación depositada en sustento de la solicitud de desalojo y que, comprobada la legitimidad de los documentos en los cuales el propietario sustenta su solicitud, así como el cumplimiento de los plazos otorgados, está en el deber de ordenar el desalojo del inmueble registrado, para que se realice en un plazo no mayor de treinta días.

Es preciso indicar que el procedimiento de desalojo ante el Abogado del Estado no obliga a la notificación de este proceso ante el Registro de Títulos; sin embargo, cualquiera de las partes podría hacer de conocimiento público, mediante la solicitud de inscripción de una anotación preventiva en el registro de títulos correspondiente, conforme a la norma que regula los requisitos de las actuaciones registrales, de la existencia del proceso que afecta al inmueble, para que sea valorada por el registrador de títulos.

Artículo 49.- Procedimiento judicial de desalojo. Como producto de un proceso contradictorio, los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ordenar el desalojo, a solicitud de parte interesada, del Abogado del Estado* o de oficio.

Párrafo I.- Toda decisión irrevocable de un tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que ordena un desalojo debe ser notificada al intruso, por acto de alguacil, por lo menos quince (15) días antes de proceder a su ejecución.

Párrafo II.- Vencido dicho plazo, la parte interesada podrá requerir al Abogado del Estado*, el auxilio de la fuerza pública para practicar el desalojo.

Tal como se ha indicado, el desalojo ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria está sujeto a que en el inmueble registrado exista una ocupación ilegal, la cual debe escapar de la competencia de la jurisdicción civil, conforme se estableció con anterioridad.

En el caso de los “desalojos judiciales”, se establece que pueden ser conocidos u ordenados por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, y que esta solicitud puede ser incoada tanto por las personas interesadas como por el Abogado del Estado.

Como la demanda en desalojo no es una verdadera litis sobre derechos registrados, porque no se está cuestionando ningún derecho, sino simplemente una solicitud de expulsión de un ocupante ilegal, no debe el Tribuna comunicarle a Registro de Títulos que inicie un proceso con relación a ese inmueble con el objeto de que se inscriba una nota preventiva (oposición), tampoco debe comunicarle a la Dirección Regional de Mensuras la existencia del proceso, porque como analizamos anteriormente, aquí no está en juego el derecho de propiedad, y el demandante en desalojo no se puede perjudicar así mismo, no va a sacar del mercado su propio inmueble gravándolo con una nota preventiva (Monción, 2011, pp. 412-413).

En el marco de lo expuesto por Monción (2011), sería importante analizar la conveniencia o no de que sea publicitado un asiento informando la existencia de una contestación judicial que, aunque no afecta la titularidad del inmueble, podría afectar el interés de un tercero a la hora de realizar operaciones con el inmueble involucrado en un proceso de desalojo.

Por su parte, Gómez (2020) define la anotación preventiva como el asiento registral destinado a consignar situaciones jurídicas que no poseen el carácter propio de la inscripción, la cual puede ser temporal, y que puede ser extinguida o convertirse propiamente en una inscripción.

Como medida previa a la realización de una operación jurídica que involucre un bien inmueble, corresponde que todo interesado realice las debidas diligencias para tomar conocimiento de su estado jurídico, para lo cual las partes se auxilian de los medios de publicidad registral que permite la ley.

La no inscripción del asiento de litis u anotación preventiva en la forma que la publicidad registral permite, con relación a un proceso, puede dejar al interesado desprovisto de la información que afecta al inmueble, lo cual perjudicaría las inversiones u operaciones por realizar.

Una vez sea emitida la sentencia que ordene el desalojo y que esta posea la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, se estipula que debe ser notificada a la persona que ocupa el inmueble, quien tendrá un plazo de quince días para desocuparlo. Si en el plazo antes indicado el ocupante no desaloja el inmueble, se prevé que el propietario podrá solicitar al Abogado del Estado el auxilio de la fuerza pública para proceder a desalojar al ocupante ilegal.

REFERENCIAS

- Constitución de la República Dominicana. 13 de junio de 2015 (República Dominicana).
- García, A. (2008). *Responsabilidad de los servidores públicos, Poder Judicial de la Federación*. Editorial Porrúa.
- García, A. (2017). *Fundamentos de la responsabilidad patrimonial del Estado* (2.^a edición). Impresora Soto Castillo.
- Gómez, W. (2020). *Diccionario jurídico inmobiliario registral*. Amigo del Hogar.
- Guerrero, F. (2012). *Guía procedimental y otros aspectos legales ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*. Gráficos Papiros.
- Hernández Perera, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central). Sentencias - ordenanzas - resoluciones (2017-2019)*. Librería Jurídica Internacional.
- Jesús, G. (2019). *Defectos y riegos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos* (tesis de grado). Universidad de Chile.
<http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>.
- Ley 107-13 de 2013. Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración pública y de Procedimiento Administrativo. 6 de agosto de 2013. G. O. núm. 10722.
- Ley 28-11 de 2011. Orgánica del Consejo del Poder Judicial. 20 de enero de 2011 Gaceta Oficial núm. 10604.
- Ley 327-98 de 1998. De Carrera Judicial. 11 de agosto de 1998. G. O. núm. 10722.
- Ley 41-08 de 2008. Sobre Función Pública. 4 de enero de 2008. G. O. 10458.
- Ley Hipotecaria Española. Boletín Oficial del Estado. 3 de junio de 2021.
- Loureiro, N. y Ranzetti, A. (2014). Garantía de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro de títulos. *Journal Volume & Issue* (vol. 0, no. 19), 177-180.

Monción, S. (2011). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria: Formularios y jurisprudencia*. (2.^a edición). Editora Centenario.

Read Ortiz, A., & Hernández Perera, Y. (2017). *La Jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central) -Selección de precedentes relevantes- (2015-2017)*. Ángel Potentini, ed.

Rodríguez, M. (2019). La función calificadoradora del registrador: errores y responsabilidad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2043-2058.

Suprema Corte de Justicia. Recurso de Casación; sentencia núm. 229. 16 de diciembre de 2020. B. J. núm. 1321.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 50 AL 53**

Por Massiel E. Lizardo Pérez

CAPÍTULO VIII

REFERIMIENTO ANTE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA

Artículo 50.- Referimiento. El juez del Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del caso puede conocer en referimiento de toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble.

Párrafo I.- En el curso de la litis sobre derechos registrados el juez de Jurisdicción Original debe actuar a pedimento de las partes.

Párrafo II.- Su ordenanza como juez de los referimientos no puede prejuzgar el fondo del asunto, no adquiere en cuanto a lo principal la autoridad de la cosa juzgada, y es ejecutoria provisionalmente, no obstante cualquier recurso.

El término referimiento proviene de una adecuación del vocablo francés référé adoptado por el legislador dominicano al momento de transcribir las reglas del Código de Procedimiento Civil francés, con la finalidad de ofrecer una traducción cercana y adaptada al idioma español.

Esta palabra no tiene una acepción exacta en el idioma español, empero, evoca en su significado el sentido de urgencia y de tutela de derechos amparados por un procedimiento especial.

En una de sus conceptualizaciones más rudimentarias, la doctrina clásica francesa definió el referimiento como “un procedimiento que tiene por objeto hacer estatuir lo más rápido posible en los asuntos urgentes y en los casos en que los títulos y sentencias planteen dificultades relativas a su ejecución, pero solamente de manera provisional, permaneciendo lo principal en reserva” (César-Bru, 1978).

Producto del derecho moderno y de las tendencias contemporáneas, este concepto ha ido evolucionando en el tiempo, ajustándose a las apreciaciones y complementaciones obtenidas gracias a la jurisprudencia nacional e internacional. Pródigos doctrinarios dominicanos y extranjeros han aportado nuevas y modernas nociones, intentando atrapar entre sus líneas el verdadero espíritu de la figura, adaptada a la realidad presente.

Es así como el magistrado Rafael Ciprián define el referimiento:

Es siempre una acción accesoria en justicia, que se caracteriza por la urgencia que atañe una medida de ejecución provisional, no obstante, cualquier recurso, para asegurar el derecho para evitar un daño inminente y que no prejuzga el fondo del asunto principal que da origen al Referimiento mismo (Ciprián, 2011).

Es un procedimiento contradictorio, sencillo, expedito, rápido y especial que tiene como finalidad la obtención de una ordenanza por medio de la cual el juez resuelve con carácter provisional, conservatorio y urgente una incidencia jurídica que no decide sobre el fondo del asunto, para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva (Ciprián, Escuela Jurídica en la red, 2011).

En la Ley núm. 834 de 1978 el legislador dominicano ofrece otra definición al establecer que “la ordenanza de referimiento es una decisión provisional rendida a solicitud de una parte, la otra presente o citada, en los casos en que la ley confiere a un juez que no está apoderado de lo principal el poder de ordenar inmediatamente las medidas necesarias” (Ley núm. 834, 1978).

Se afirma que la urgencia es el principal requisito para dar lugar a una demanda en referimiento clásico. En este tipo de referimiento, la noción de urgencia, según constatan algunos doctrinarios, debe ser incuestionable. Los magistrados Samuel Arias Arzeno y Alexis Read han comentado que “aquel que invoca un estado de urgencia debe hacerlo sobre la base de hechos y circunstancias que no pueden ser producto de su creación ni tampoco cuestionables” (Arias Arzeno y Read Ortiz, 2003, p. 411).

La jurisprudencia francesa, a su vez, ha establecido que “la urgencia comienza donde se detiene el derecho de una parte, donde se viola el derecho de la otra parte, y donde nace la necesidad imperiosa de hacer cesar esta violación” (Decisión, 1973, p. 8).

No obstante, con las variadas acepciones de la figura, su evolución gracias a la jurisprudencia y el desarrollo de nuevas clasificaciones o tipos de referimientos, se entiende que el carácter de urgencia no se exige categóricamente en todos los referimientos, sino que su necesidad puede quedar descartada cuando se revela la intención de prevenir un daño inminente o una turbación manifiestamente ilícita.

Sin intención de entrar en polémica, al contemplar detenidamente la naturaleza misma del concepto se puede valorar que la urgencia se presenta no solamente en el daño latente que percibe la parte afectada cuando interpone su acción, sino que también es inherente al sentido de prevención de ese daño potencial y de lo que puede causar si esta no se interpone. Para que pueda apreciarse este carácter no hace falta que el hecho que se pretenda hacer cesar esté ocurriendo en tiempo presente, sino que, del mismo modo, la urgencia se percibe cuando la intención está encaminada a prevenir posibles sucesos futuros que en el corto o mediano plazo puedan ocasionar un daño inminente o una turbación manifiestamente ilícita.

En palabras llanas, se intenta señalar que la noción de urgencia no se detiene en el umbral de la prevención de aquello que no ha acontecido, sino que, en la justa y soberana apreciación del juez, puede vislumbrarse que la necesidad imperiosa de prevenir un daño inminente se desliga o va de la mano del mismo concepto de urgencia, que en principio persigue hacer cesar una violación o una turbación evidente.

Sin atañer al autor o la descripción del concepto, al desglosar cada uno se identifican las mismas particularidades o características entrañables a la figura: la rapidez o celeridad del procedimiento, la provisionalidad, el carácter contradictorio y la ausencia de autoridad de cosa juzgada frente a lo principal.

LA RAPIDEZ

Una de las características comunes a todas las modalidades de referimiento es la celeridad del proceso y la posibilidad de obtener una decisión de forma relativamente inmediata, lo que la convierte en la figura predilecta para los litigantes frente a los retrasos que representa optar por la vía ordinaria.

La rapidez se identifica en los plazos estatuidos dentro del procedimiento para la citación de audiencias, quedando descartada la regla general del emplazamiento en la octava franca y dando paso a la citación para el día y hora habituales de los referimientos. La característica de la rapidez está contemplada en el artículo 102 de la Ley 834, el cual incluye que, cuando el caso requiera celeridad “el juez de los referimientos puede permitir citar a hora fija aún los días feriados o de descanso, sea en la audiencia, sean en su domicilio con las puertas abiertas” (1978).

Es importante señalar que la rapidez se refiere específicamente al procedimiento especial, instituido exclusivamente para resolver de forma expedita aquellos casos que ameritan la aplicación inmediata de medidas conservatorias y de tutela de derechos. No debe ser en modo alguno confundida con la urgencia, la cual se refiere al tipo de referimiento reconocido en la doctrina como referimiento clásico en caso de urgencia y se vincula más bien a una necesidad imperiosa de hacer cesar o de prevenir un daño o una violación de derechos.

CARÁCTER DE PROVISIONALIDAD Y CONTRADICTORIO

El carácter de provisionalidad y el contradictorio de la ordenanza en referimiento se infieren de los articulados 101 y 104 de la Ley núm. 834, al establecer el primero que “la ordenanza de referimiento es una decisión provisional rendida a solicitud de una parte, la otra presente o citada...”, continuando en el artículo

104: "no puede ser modificada o revocada en referimiento más que en caso de nuevas circunstancias" (1978). A su vez, el artículo 50 de la Ley 108-05 se refiere a la condición de provisionalidad cuando establece que el juez puede conocer en referimiento de "toda medida urgente y de carácter provisional que se deba tomar respecto al inmueble" (2005).

La provisionalidad implica que algo no es permanente, no es definitivo y puede estar sujeto a cambios. No obstante, la eficacia del carácter provisional de esta ordenanza viene dada por estar dotada de la característica de ejecutoriedad de pleno derecho. Esto quiere decir que la ordenanza dictada en referimiento, aunque se trata de una medida provisional, será ejecutoria no obstante cualquier recurso. Su fuerza legal es tal, que la interposición de las vías de recurso no afectará su ejecutoriedad, y sus efectos pueden ser intervenidos únicamente por una demanda en suspensión de ejecución, interpuesta y acogida en las circunstancias excepcionales previstas en la ley .

Este carácter de ejecutoriedad de pleno derecho constituye uno de los mayores atractivos de la figura, que, conjugado con los demás elementos que la constituyen, se convierte en la opción más ventajosa para los litigantes.

Sobre la base de esto y de la prudencia que se amerita para la valoración del perjuicio que pudiere causar la decisión rendida, el juez apoderado de la demanda en referimiento debe garantizar el respeto al principio procesal contradictorio, asegurándose de que se cumpla el plazo establecido entre la citación y la audiencia y de que la parte contraria haya sido legal y válidamente citada. El procedimiento especial de este proceso está diseñado de forma tal que garantizando el principio contradictorio se cumple con el objetivo natural de este, que no es más que proteger el derecho de defensa del citado.

AUSENCIA DE AUTORIDAD DE COSA JUZGADA SOBRE LO PRINCIPAL

Podría afirmarse que, después de la urgencia, la segunda condición más importante de la figura del referimiento es que su ordenanza en ningún modo deberá perjudicar el fondo. De esta condición se desprende que, frente a lo

1 Véase la Ley 834 de 1978, artículos 137 y 141.

principal, la ordenanza dictada en referimiento no adquiere la autoridad de la cosa juzgada, puesto que existe la posibilidad de que un juez de fondo valore aspectos que pudieren desembocar en una decisión favorecedora para la parte que, en principio, pudo resultar perjudicada por una ordenanza emanada del juez de los referimientos.

Desde la concepción del concepto, la doctrina y la jurisprudencia han sido recurrentes en señalar este aspecto. La relevancia de esta condición es tal, que la jurisprudencia dominicana ha sido tajante al establecer que “las medidas que se prescriben en referimiento tienen carácter eminentemente provisional y no ligan en ninguna forma al juez de lo principal, ni tienen autoridad de cosa juzgada...” (sentencia núm. 4, 1999, pp. 58-67).

Ante una transgresión de este tipo, la Suprema Corte de Justicia ha admitido la casación de aquellas decisiones en las que se verifique que el juez de los referimientos ha traspasado el límite de prejuzgar el fondo, sin necesidad siquiera de examinar los demás medios de defensa contenidos en el recurso.

El párrafo II del artículo 50 de la Ley 108-05 reafirma esta mención cuando establece que “su ordenanza como juez de los referimientos no puede prejuzgar el fondo del asunto, no adquiere en cuanto a lo principal la autoridad de la cosa juzgada, y es ejecutoria provisionalmente, no obstante cualquier recurso” (2005). Por su carácter provisional y ejecutorio de pleno derecho, la característica de no adquirir la autoridad de cosa juzgada resulta imperativa, en vista de que se trata de una decisión tomada de manera expedita con una noción poco profundizada de la litis en cuestión.

Artículo 51.- Competencia. El juez de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también ordenar en referimiento, todas las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva.

Los artículos 50 y 51 de la Ley 108-05, cuando disponen que “el juez del Tribunal de Jurisdicción Original apoderado del caso...” o “el juez de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso...” (2005), vinculan de manera interpretativa la acción en referimiento al curso de una instancia, atribuyendo, en principio, la competencia de conocer de la acción al juez del tribunal de jurisdicción original

apoderado de lo principal o, en caso de que el tribunal de alzada se encuentre apoderado del recurso de apelación sobre la litis principal en cuestión, corresponderá al presidente del tribunal superior de tierras territorialmente competente intervenir como juez de los referimientos.

Al regularse el procedimiento de esta forma, muchos han interpretado que el demandante en referimiento tendría primero que incoar una litis sobre derechos registrados de manera principal para que pueda quedar abierta la vía del referimiento.

Sin embargo, basado en la naturaleza y características de la figura, el verdadero espíritu de la ley ha sido dejar sentado que, en el caso de que exista una litis en curso y se produzca un referimiento, el juez competente será el mismo apoderado de la litis en cuestión y que, a su vez, ante la ausencia de litis, se deberá apoderar al juez del tribunal de jurisdicción original competente, o a la sala apoderada por sorteo de manera aleatoria en caso de tratarse de un tribunal con pluralidad de salas.

Esta configuración del proceso en materia inmobiliaria, por la forma de redacción utilizada por el legislador, ha provocado malas interpretaciones e incesantes críticas por parte del conglomerado de juristas, letrados, litigantes e incluso de los mismos jueces protagonistas del sistema, quienes han considerado que con esta disposición el legislador ha desvirtuado la naturaleza de la figura del referimiento.

Al encapsular el referimiento al curso de una instancia indiscutiblemente se violentan los principios de accesibilidad, razonabilidad y proporcionalidad, desconociendo la esencia del referimiento, que persigue la rapidez del proceso y la aplicación de medidas urgentes, obtenidas de manera expedita.

En solidaridad con este criterio, han sido los jueces de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria quienes, amparándose en la facultad supletoria que les concede la Ley 108-05 en su principio VIII, se sirven de la jurisprudencia y de las medidas del procedimiento ordinario para satisfacer las carencias que no han podido ser aclaradas en la ley ni de manera reglamentaria, en lo que se refiere a la acción en referimiento en materia inmobiliaria.

En una decisión rendida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Valverde, el tribunal estatuye:

Que negarle el derecho al actual demandante de incoar este referimiento sobre la base de que no existe una acción principal sería desconocer la esencia del referimiento, es decir, la rapidez, la sencillez, la contradicción, la provisionalidad y la prevención que caracteriza; pues en el caso de la especie, como la oposición o transferencia existente es una situación accesoria al derecho de propiedad, no es necesario la existencia de una demanda principal en estos inmuebles para que se pueda admitir el referimiento (Ordenanza núm. 20100120, 2010).

Para arraigar este criterio los jueces se asisten de la amplia jurisprudencia dictada en materia de derecho común referente al tema del referimiento fuera de instancia, reconocido y aceptado para el procedimiento ordinario y admitido también por los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria para su aplicación dentro de su procedimiento especial. La jurisprudencia en este sentido ha afirmado que “el juez de los referimientos tiene competencia para acordar medidas precautorias, provisionales, no solo cuando existe una contestación principal pendiente de solución, sino todas las veces, aún sin instancia principal, que se pretenda prevenir un daño inminente o neutralizar una turbación ilícita” (decisión núm. 2, 2004, pp. 90-99).

En definitiva, el reconocimiento del referimiento fuera de instancia por parte de los jueces protagonistas de la materia inmobiliaria es una conquista y un paso agigantado hacia la evolución del derecho inmobiliario dominicano, que necesita del concurso de todos los actores del proceso para ir ajustando las carencias y ambigüedades que prevalecen en la actual Ley 108-05, con miras a que se produzcan las modificaciones pertinentes para ajustarse a la realidad y requerimientos de la sociedad moderna.

Artículo 52.- Procedimiento. El demandante en referimiento debe citar por acto de alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria a la parte demandada para que en el plazo de un (1) día franco comparezca por ante el juez apoderado, quien debe dictar su decisión en un plazo no mayor de quince (15) días contados a partir de la fecha de la audiencia.

El procedimiento en materia inmobiliaria ha sido dictado por la vía reglamentaria. La acción se iniciará con el depósito de la demanda en la Secretaría del tribunal apoderado del caso para que fije la fecha de audiencia. Obtenido el auto de

fijación de audiencia, el demandante citará al demandado por acto notificado por un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria, para que comparezca el día de la audiencia. Entre la citación y la fecha de la audiencia debe mediar un plazo mínimo de un día franco. A dicha notificación se anexará copia de la demanda y del auto de fijación de audiencia emitido por el tribunal apoderado.

En el curso del proceso los plazos no exceden de los cinco días entre cada audiencia. El Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria prevé no más de dos audiencias, siendo la primera para sometimiento de pruebas y la segunda para conclusiones. Sin embargo, en aquellos casos que ameriten la celebración de nuevas audiencias, el juez podrá disponer de esta facultad, respetando el plazo de los cinco días establecido entre una audiencia y la próxima.

Celebrada la audiencia para conclusiones, el juez dispondrá de un plazo no mayor de quince días para rendir su decisión. Conforme al mismo reglamento, estos plazos procesales se contarán en días calendarios, salvo especificación contraria de la ley.

Artículo 53.- Vías de Recurso. La medida dictada en referimiento es recurrible por ante el Tribunal Superior de Tierras correspondiente. El plazo para recurrir las medidas dictadas en referimiento es de quince (15) días contados a partir de la notificación de la decisión. El presidente del Tribunal Superior de Tierras tiene las mismas facultades previstas en los artículos 140 y 141 de la ley 834, del 15 de julio de 1978, que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del Código de Procedimiento Civil Francés.

La ordenanza dictada en referimiento en materia inmobiliaria, cuando emana del juez del tribunal de jurisdicción original apoderado en atribuciones de juez de los referimientos, podrá ser recurrida en apelación ante el tribunal superior de tierras territorialmente competente. A partir de la notificación de la ordenanza,

2 Véase el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, aprobado mediante Resolución núm. 1737-2007 del 12 de julio de 2007.

3 Véase la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, que modifica la Ley de Casación.

el recurrente contará con un plazo de quince días para interponer su recurso, el cual será conocido por una terna del Tribunal Superior de Tierras.

Si, en cambio, la ordenanza ha sido dictada en atribuciones de juez de referimientos por el presidente del Tribunal Superior de Tierras, la única vía de recurso disponible será el recurso de casación, el cual deberá ser interpuesto conforme al procedimiento contenido en la ley especial de casación.

No obstante, la vía de recurso agotada por el recurrente, la ordenanza en referimiento seguirá siendo ejecutoria provisionalmente de pleno derecho. Aquellas ordenanzas que contemplen medidas ejecutorias por el registrador de títulos serán notificadas a este último para fines de ejecución, sin necesidad de probar la no interposición de recursos en su contra.

ROL DEL REGISTRADOR DE TÍTULOS FRENTE AL PROCESO DEL REFERIMIENTO

A todas luces se reconoce que el protagonista principal del proceso de referimiento es el juez, quien, actuando en dichas atribuciones, podrá estatuir y dictar las medidas que estime pertinentes para garantizar la cesación o prevención de un daño inminente, así como la tutela judicial efectiva de derechos.

Frente a las ordenanzas dictadas en referimiento el registrador de títulos actúa como ente executor y garantiza la seguridad jurídica emanada de la ordenanza dictada. De acuerdo con la naturaleza y características propias del procedimiento, el registrador de títulos se ve compelido a actuar con el mismo sentido de urgencia y diligencia inherente al proceso, con miras a propiciar que las medidas que le competen y le sean expresamente ordenadas se lleven a cabo con la celeridad que amerita la figura de que se trata.

Como en todos los casos de decisiones emanadas de los jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadoradora del registrador de títulos se limita a verificar o constatar la inexistencia de irregularidades o vicios de forma sustanciales que pudieren constituir un impedimento para la ejecución. Entre las irregularidades de las cuales podrá percatarse el registrador de títulos se

encuentran aquellas que pudieran vulnerar los principios de tracto sucesivo o de legitimidad, a diferencia de los vicios de forma, los cuales se enmarcan en la correcta aplicación del principio de especialidad, referentes al sujeto y objeto registral.

En caso de percatarse de alguna irregularidad o vicio de este tipo, el registrador de títulos se abstendrá de la ejecución y procederá conforme al procedimiento establecido en su reglamento, detallando la situación observada mediante oficio motivado dirigido al tribunal y solicitando las instrucciones pertinentes.

REFERENCIAS

Arias Arzeno, S., y Read Ortiz, A. (2003). *La jurisdicción de los referimientos: Fondo Jurisprudencial de la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo*. Escuela Nacional de la Judicatura.

César-Bru, C. H. (1978). *La Jurisdiction du président du tribunal, tome I, Des référés* (5e éd.). Librairies Techniques.

Ciprián, R. (2011). *Tratado de derecho inmobiliario* (tomo II, 2.ª ed.). Alfa y Omega.

Corte de Apelación de Colmar, Francia. 4 de julio de 1973.

Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.

Ley 834 de 1978. Que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del Código de Procedimiento Civil francés. 15 de julio de 1978. G. O. 9478.

Suprema Corte de Justicia. Primera Cámara. núm. 2, B. J. 1120. 3 de marzo de 2004.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 4, 10 de marzo de 1999. B. J. 1060.

Tribunal de Jurisdicción Original de Valverde. Ordenanza núm. 20100120, 403201000101. 21 de mayo de 2010.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 54 AL 57**

Por Joselin B. Vásquez Morel

CAPÍTULO IX

PARTICIÓN DE INMUEBLES REGISTRADOS

Artículo 54.- Definición. Es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o coparticipes de un inmueble registrado.

El Diccionario panhispánico del español jurídico define la partición como la "división o repartimiento que se hace entre algunas personas, de hacienda, herencia o cosa semejante" (Real Academia Española, 2020).

De su lado, el jurista chileno Alessandri R. definió, en su momento, la partición como "la división y repartimiento de una o más cosas entre los sujetos (cotitulares) que sobre ellas tienen un solo y mismo derecho" (1992).

A partir de estas definiciones se puede establecer que la partición de inmuebles registrados es un procedimiento que busca poner fin al estado de indivisión existente entre copropietarios, coherederos o coparticipes sobre un mismo bien.

Por tanto, para que sea aplicable la partición se requiere la existencia de una copropiedad, que varias personas ostenten al mismo tiempo la titularidad sobre una propiedad. Esta copropiedad puede ser romana o germánica, dependiendo de si estos derechos están identificados en proporción o porcentaje, o si no están determinados.

En el ordenamiento jurídico dominicano esta copropiedad puede originarse de forma voluntaria —como ocurre en el caso de que dos o más personas pacten la adquisición de un bien inmueble por medio de un contrato—, pero también puede originarse de forma forzosa, bien sea por ley, como en el caso de los condómines respecto a las partes comunes de una parcela sometida al régimen de condominio (artículo 3 de la Ley 5038), o cuando en un procedimiento de determinación de herederos y partición el tribunal asigna a los coherederos porcentajes de participación sobre el derecho de propiedad respecto del inmueble involucrado.

Entre los antecedentes legales para esta figura de la copropiedad en el derecho dominicano se puede hacer mención de los llamados terrenos comuneros, citados en el artículo 2262 del Código Civil dominicano, pero también en la Ley 1542 de Registro de Tierras, que en su artículo 2 establece lo siguiente:

Cuando en esta Ley se empleen las palabras “Terrenos Comuneros” o “Sitios Comuneros”, se entenderá que significan predios indivisos que pertenecen o se dice pertenecer a dos o más personas cuyos derechos están representados en acciones denominadas “pesos” u otras unidades que más bien guarden relación al valor o derechos proporcionales que al área de terreno perteneciente a dichas personas o reclamados por ellas (Ley 1542 de Registro de Tierras, 1947).

Estos títulos o acciones sobre sitios comuneros —constituidos cada uno como un distrito catastral— debían ser depurados posteriormente por el Tribunal de Tierras y, una vez concluido el proceso de validación, se ordenaba la mensura del sitio, haciendo constar sus linderos, las mejoras sobre este y los nombres de las personas que declaraban ser los dueños.

Una vez concluido el saneamiento del distrito catastral, el juez designado para conocer la partición requería al director general de Mensuras Catastrales que

1 Nótese que en este caso se habla de derechos tomando en cuenta que cada copropietario puede gozar y disponer de su derecho de propiedad sobre el bien, conforme a las limitantes establecidas por ley.

certificara las parcelas declaradas comuneras y, recibida la información, se asignaba a cada accionista "... la cantidad de terreno que le corresponde del sitio, en atención al número de sus acciones declaradas válidas"; de conformidad con el artículo 103 de la antigua ley de Registro de Tierras (Ley 1542 de Registro de Tierras, 1947). Por tanto, se efectuaba de este modo una partición en naturaleza en la que de un predio indiviso resultaban distintas parcelas para cada condueño, que es el término utilizado en esa norma.

Pero también podía ocurrir que el terreno fuera de difícil división o no existiera acuerdo entre los condueños; para esos casos la Ley núm. 1542, en su artículo 109, determinó que se realizara un procedimiento de partición en numerario, vendiendo en pública subasta el terreno junto a las mejoras a base de su justiprecio.

Actualmente, el proceso de partición establecido en la Ley 108-05 resulta menos complejo, primero, porque se parte de que el inmueble ya está registrado; segundo, porque sus copropietarios están identificados y, a su vez, el Estado los dota de extractos del certificado de título, lo que les permite ejercer las acciones y derechos correspondientes; y tercero, porque el procedimiento es más abreviado, en atención a que no requiere la intervención de tantos actores y puede ser llevado incluso de forma amigable, es decir, con base en la existencia de acuerdo entre copropietarios, entendiéndose que no siempre será necesaria la vía litigiosa.

Artículo 55.- Competencia. El tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmuebles ubicados en diferentes jurisdicciones, la primera jurisdicción apoderada será el tribunal competente.

Párrafo. En los casos de partición amigable, esta se ejecuta por la vía administrativa. A tal efecto, la solicitud de partición debe acompañarse del acto auténtico o bajo firma privada debidamente legalizado por notario en el cual todos los copropietarios, coherederos o coparticipes de común acuerdo pongan de manifiesto su voluntad y forma de dividir amigablemente el inmueble, indicando el proyecto de subdivisión de tales derechos.

Conforme a este articulado, la competencia para conocer del procedimiento de partición corresponde al tribunal de jurisdicción original, en razón del lugar

donde esté ubicado el inmueble, o el que las partes elijan en caso de que el proceso envuelva varios inmuebles con jurisdicciones distintas.

El artículo 26 de la Ley 834 indica:

Si el mismo litigio está pendiente ante dos jurisdicciones del mismo grado igualmente competente para conocerlo, la jurisdicción apoderada en segundo lugar debe desapoderarse en provecho de la otra si una de las partes lo solicita. En su defecto, puede hacerlo de oficio.

Al analizar este artículo de la ley parecería que el sentido mismo es que esta partición amigable pueda ser conocida en sede graciosa, eximiendo a las partes de tener que cumplir con las exigencias legalmente establecidas para los procesos contradictorios, y estas solo tendrían que, de común acuerdo, plasmar en un acto sus intenciones para poner fin a la indivisión.

Por tanto, se puede concluir que este artículo de la ley otorga la competencia al órgano judicial para conocer la partición, aun tenga un carácter amigable, y que las partes deben presentar su acuerdo ante dicha instancia con el fin de que el tribunal apoderado pueda estatuir respecto a sus pretensiones. Una vez fallada la causa, si así procediere, deberá ordenar al Registro de Títulos la inscripción de las parcelas que resultaren del proceso, con indicación de sus respectivos adquirentes.

Artículo 56.- Partición. Cualquier copropietario, coheredero o coparticipe de un derecho registrado indiviso puede solicitar la partición al Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente.

Párrafo I.- Toda partición involucra la totalidad del inmueble.

Párrafo II.- Para los casos contradictorios de partición de derechos registrados indivisos, el Tribunal de Jurisdicción Original apoderado debe actuar de acuerdo al procedimiento establecido en la litis sobre derechos registrados.

Párrafo III.- Los requerimientos especiales a cada modo de partición y las especialidades procesales de cada una de estas son determinadas y establecidas en la vía reglamentaria.

Párrafo IV.- Cuando una partición se tome litigiosa, y una de las partes solicite la declinatoria por estar la jurisdicción ordinaria conociendo del caso, la Jurisdicción Inmobiliaria debe declinar el mismo.

La primera parte de este artículo descansa en la premisa de que a nadie se le puede obligar a permanecer en un estado de indivisión, conforme lo dispone el artículo 815 del Código Civil, por lo que existe la posibilidad de que cualquiera de los copropietarios pueda promover el proceso de partición para que sus derechos sean individualizados, lo cual se realizaría sobre la totalidad del inmueble, sin que la persona que reclama el derecho en justicia pueda indicar que es solo sobre una parte.

La persona que figura en copropiedad con otra u otras puede requerir que sus derechos sean individualizados, bien sea conservando una parte del bien inmueble en cuestión por medio de una partición en naturaleza, o ya sea obteniendo el fruto de la distribución realizada, luego de una partición en numerario.

No obstante, este precepto encuentra su excepción en la figura del régimen de condominio, donde uno o varios de los condómines estaría imposibilitado de solicitar, según el artículo 815 del Código Civil, la partición en relación a las partes comunes del condominio, a menos que por acuerdo del consorcio de propietarios se promueva su disolución.

Además, otro escenario que genera un tratamiento especial es el de la partición de la comunidad de bienes adquiridos durante el matrimonio, el cual, por sus implicaciones, merece ser abordado de forma individual.

LA PARTICIÓN DE BIENES DE LA COMUNIDAD MATRIMONIAL

El matrimonio, entendido como "... institución civil, que se origina en el contrato celebrado entre un hombre y una mujer que han dado libre consentimiento para casarse, y que son capaces, según la ley, para verificar este acto" (Ley 659 sobre Actos del Estado Civil, 1944) puede celebrarse en distintas modalidades, dentro de las cuales encontramos la más común de todas, que es bajo el régimen de comunidad de bienes.

El Código Civil dominicano dispone, en su artículo 1401, que todos los inmuebles que se adquieren durante el matrimonio entran en la masa patrimonial de la comunidad, a menos que fuese adquirido por uno de los esposos a título de sucesión o donación (Código Civil dominicano).

Este vínculo se asimila, en cuanto a los bienes adquiridos, a una sociedad en la que para ejercer cualquier acción se requiere la voluntad o consentimiento de ambos esposos, ya sea para transferir, enajenar o hipotecar el bien. Por tanto, aunque se trata de dos personas distintas, no se configuran las condiciones de una copropiedad, pues se trata de un mismo derecho dentro de un patrimonio único, separado del patrimonio individual que cada cónyuge pudiera tener.

Cuando esta unión cesa a causa del divorcio se produce una ruptura del vínculo y, por consiguiente, se abre la posibilidad de que cualquiera de los excónyuges pueda solicitar la partición de los bienes que componían el patrimonio en común.

En cuanto a esto, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, conforme a sentencia dictada en fecha 1 de junio del 2016, traza una distinción interesante entre la coadministración y la copropiedad, y determina:

Cuando está vigente la unión matrimonial, rige una coadministración ejercida por ambos esposos, distinto a una copropiedad ordinaria, en la que cada parte pudiera disponer de su derecho en cualquier momento, sin previo trámite. Por seguridad jurídica, la coadministración debe regir mientras dure el matrimonio (Read Ortíz y Hernández Perera, 2017).

El indicado tribunal calificó de “coadministración” la relación jurídica existente entre los esposos durante el matrimonio, para evitar calificarla de “copropiedad”. En efecto, tal como hemos expuesto más arriba, en rigor jurídico se trata de una única titularidad del derecho administrada por ambos esposos.

En otro orden, en cuanto a la prescripción para demandar la partición de bienes fomentados durante la comunidad legal, resulta de interés destacar que el artículo 815, párrafo III, del Código Civil dominicano dispuso en su momento una limitante al ejercicio de la indicada acción de partición, señalando: “Sin embargo, la acción en partición de comunidad por causa de divorcio, prescribirá a los dos años a partir de la publicación de la sentencia, si en este término no ha sido intentada la demanda” (Código Civil dominicano).

2 La ley dispone que los bienes inmuebles que conforman la comunidad de bienes son los adquiridos después de la celebración del matrimonio; por tanto, los que fueron adquiridos anterior a este, o posteriormente por sucesión o donación, constituirían un patrimonio individual de cada esposo.

Esta cuestión ha sido objeto de amplio debate, pues si se interpreta de manera irrestricta se entendería que, pasados los dos años desde la publicación de la sentencia de divorcio, y no haya sido promovida la acción en partición por ninguno de los excónyuges, prescribiría la acción en partición y quedaría el bien inmueble en manos de su poseedor.

No obstante, el principio IV de la Ley 108-05 indica que “todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado” (Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005).

El criterio jurisprudencial comúnmente ha sido que frente a derechos registrados no procede la aplicación del artículo 815 del Código Civil en cuanto a la prescripción de la acción de partición y consecuente adquisición del cónyuge que conserva el bien. A propósito de esto, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia núm. 2070, en las motivaciones de un recurso de casación interpuesto por una demanda en partición de bienes, dictaminó lo siguiente:

... que, de la lectura del texto anteriormente citado se infiere, que cuando el inmueble está registrado en copropiedad a nombre de ambos esposos, no tiene aplicación el párrafo 3, del artículo 815, citado, que limita a dos años la demanda en partición, pues esta disposición admite la prescripción adquisitiva de los bienes de la comunidad matrimonial por la posesión y el Principio IV señalado, se opone a este tipo de adquisición de la propiedad por la vía detentatoria, por lo que deben prevalecer las disposiciones de la normativa inmobiliaria vigente (2017).

En relación a esto, el magistrado Juan Fantino Suriel Hilario hace una valoración del criterio jurisprudencial antes citado, indicando lo siguiente:

Por otra parte, cuando el mencionado párrafo 3 indica “(...) cada cónyuge conserva lo que tenga en su posesión (...)” no se refiere a esta en los términos del artículo 2229 del CC, que supone la adquisición de la propiedad por prescripción, sino a la posesión referida en el artículo 2228, que crea en ella un derecho de ocupación y goce, y con ello permite a los terceros ubicarse en el contexto de la partición presumida entre exesposos, justificando con esto el derecho de propiedad que hayan adquirido de mano de uno de los cónyuges y no sufrir así una evicción de derecho por el exesposo no contratante (Suriel Hilario, 2018).

El último criterio jurisprudencial dictado por la citada sala de la Suprema Corte de Justicia consiste en la variación del precedente valorado, aplicando la prescripción del artículo 815 del Código Civil respecto a inmuebles registrados

mediante la sentencia núm. 2170/2021, del 31 de agosto de 2021, en la que dictaminó lo siguiente:

De lo anterior se desprende que los bienes que conforman la comunidad tienen un régimen especial, es decir, que no se trata de un estado de indivisión común ni de la partición de cualquier bien en copropiedad o de un bien material, tangible; se trata puntualmente del derecho a perseguir la partición de los bienes que integran la comunidad, entendida esta como un universo de derechos y obligaciones, contando los esposos con dos años para cambiar el estatus y suerte (propiedad y posesión) de los bienes adquiridos durante la unión matrimonial, sin que el legislador haya hecho distinción alguna respecto a la naturaleza de estos bienes, por lo que resulta irrelevante que sean muebles o inmuebles o que estos últimos se encuentren registrados (2021).

Sin embargo, es oportuno indicar que, a juicio del autor y en aplicación del principio IV de la Ley 108-05, permanece el derecho a requerir la partición de los inmuebles registrados que fueron adquiridos durante la comunidad de bienes del matrimonio, no obstante haber transcurrido el plazo de los dos años indicado en el artículo 815 del Código Civil, en razón de que, como ya se expuso, a partir del divorcio se genera una copropiedad entre los excónyuges y cualquiera de estos en su calidad de copropietario puede requerir la partición ante el tribunal de jurisdicción original correspondiente, según la máxima de que "nadie está obligado a permanecer en estado de indivisión", y tomando en cuenta, además, que en materia de inmuebles registrados la propiedad no se adquiere por simple posesión u ocupación.

Otro aspecto que se puede destacar de este artículo 56 de la Ley de Registro Inmobiliario es que cuando la partición se torne litigiosa, aun al haber sido introducida como amigable, se deberán observar las reglas propias del procedimiento de litis sobre derechos registrados, conforme al debido proceso, donde serán conocidas las pretensiones de cada parte, incluyendo de los acreedores beneficiarios de cargas y gravámenes sobre el o los inmuebles objeto de la partición.

El párrafo IV de este artículo resalta que, en caso de existir litispendencia, por encontrarse apoderada al mismo tiempo la jurisdicción ordinaria y la inmobiliaria, si una de las partes solicita su declinatoria, esta última deberá declinar el caso ante la primera, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 834.

Artículo 57.- Determinación de herederos. La Jurisdicción Inmobiliaria solo es competente para conocer la determinación de herederos cuando esta se solicita conjuntamente con la partición de inmuebles registrados. El Registrador de Títulos debe inscribir y ejecutar la determinación de herederos con la presentación de la decisión del tribunal correspondiente y los demás documentos exigidos por la ley.

De conformidad con el artículo 718 del Código Civil, la sucesión se abre “por la muerte de aquel a quien se derivan” (Código Civil dominicano), por tanto, una vez abierta, corresponde determinar quiénes son los sucesores del de cujus y, en caso de que corresponda, distribuir la masa de bienes dejada por este.

Esta acción en determinación de herederos es competencia del tribunal civil, por tratarse de una acción personal, en virtud de lo que dispone el artículo 326 del mismo código cuando dice: “Para resolver sobre las reclamaciones de estado personal, los tribunales civiles son los únicos competentes” (Código Civil dominicano), donde lo que se busca es reconocer el vínculo de filiación entre el finado y sus causahabientes.

Al respecto, la Suprema Corte de Justicia establece el siguiente criterio jurisprudencial:

... la jurisdicción civil ordinaria puede ser apoderada de la demanda en partición de bienes del patrimonio de una sucesión, aun cuando estos bienes se encuentren registrados, pues tratándose de una acción de carácter personal es el derecho común el que mantiene su imperio por ser mucho más amplio y natural (2013).

El artículo 57 de la Ley 108-05 condiciona la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer la determinación de herederos a que esta se presente junto a la partición de inmuebles, porque se produciría una acción mixta, por un lado, con carácter personal, referida a la persona del finado y sus posibles sucesores, y por el otro con carácter real, en cuanto a los inmuebles de su propiedad.

Ocurre en ocasiones que las partes interesadas someten la determinación de herederos ante el tribunal de jurisdicción original con el fin de que se ordene la transferencia del o los inmuebles a un único sucesor, lo cual implica que no se estaría frente a una partición, por no figurar un concurso de herederos, lo que deviene en una posible incompetencia del tribunal inmobiliario para

conocer la demanda. Sin embargo, algunos juristas consideran que, como se estaría produciendo una afectación —en este caso una posible transferencia del derecho de propiedad sobre el inmueble—, se infiere la competencia del órgano judicial inmobiliario como tribunal especial, en aplicación del artículo 3 de la propia Ley 108-05.

Resulta debatible, además, la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria cuando fruto de una determinación de herederos se asigna a los causahabientes porcentajes de participación sobre el inmueble, lo que no puede interpretarse como una partición porque se mantiene el estado de indivisión entre estos, quienes posteriormente tendrían que accionar en partición, sea en naturaleza o en numerario, para que estos derechos puedan ser individualizados o distribuidos conforme a su valor pecuniario.

En cuanto a si el registro tiene facultad para conocer una determinación de herederos, frente a la negativa del tribunal a resolver la cuestión sometida por las partes, el autor considera que esto escapa a la competencia atributiva del Registro de Títulos por existir aspectos que solo podrían ser dilucidados en un proceso judicial.

REFERENCIAS

- Alessandri R., F. (1992). *Partición de bienes, explicaciones de clases revisadas por el profesor Alessandri*, versión actualizada de Antonio Vodanovic H. (4.^a ed.). <https://es.slideshare.net/alejandraandreatorres/particinde-bienes-34504146>.
- Código Civil de la República Dominicana. 17 de abril 1884 (República Dominicana).
- Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.
- Ley 1542 de 1947. De Registro de Tierras. 7 de noviembre de 1947. G. O. 6707.
- Ley 659 sobre Actos del Estado Civil. 17 de julio de 1944.
- Read Ortiz, A., y Hernández Perera, Y. (2017). *La Jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central). Selección de precedentes relevantes*. Librería Jurídica Internacional.
- Real Academia Española. (2020). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. <https://dpej.rae.es>.
- Suprema Corte de Justicia. Primera Sala. 31 de agosto de 2021.
- Suprema Corte de Justicia. Primera Sala. Sentencia núm. 2070. 30 de noviembre de 2017.
- Suriel Hilario, J. (mayo 2018). La SCJ y la acción en partición de bienes entre exesposos. *Gaceta Judicial* (374), 58-62.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 58 AL 73**

Por Raysa Tejeda Carbajal

CAPÍTULO X

LA AUDIENCIA

Artículo 58.- Audiencia. Es la etapa oral, pública y contradictoria del proceso, donde las partes presentan las peticiones, pruebas, argumentos y conclusiones que desean hacer valer por ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo I.- La audiencia es presidida por el juez o los jueces apoderados del caso.

Párrafo II.- Por cada audiencia se levanta un acta donde se registran los principales datos de la misma.

La audiencia ha sido definida como la sesión pública de un tribunal (Capitant, 1979). En materia inmobiliaria han sido reconocidas dos categorías según su objeto: una atribuida al sometimiento de pruebas y la audiencia de fondo, en la que las partes vierten sus conclusiones.

El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central ha tenido ocasión de aclarar que, en rigor jurídico-procesal, las de prueba e incidentes y la de fondo constituyen fases del proceso, más que audiencias, porque una u otra de esas fases pudiera implicar una o varias audiencias, a saber:

Las de prueba e incidentes y la de fondo constituyen fases del proceso inmobiliario, no audiencias, propiamente. Por consiguiente, ambas fases pudieran ser cubiertas en una sola audiencia o, en su caso, una fase pudiera aparejar la celebración de varias audiencias, según la complejidad de cada proceso.

Por otro lado, resulta de interés resaltar que, en virtud de los principios de concentración y de economía procesal, la indicada alzada en sede inmobiliaria ha decidido que, cuando lo sugieran las circunstancias del caso, pudieran celebrarse ambas etapas (la de prueba e incidentes y la de fondo) en una misma audiencia. Sin embargo, para que ello sea posible necesariamente deben estar todas las partes de acuerdo. Basta con que una parte se oponga para que el tribunal deba fijar otra audiencia posterior para celebrar la etapa de fondo, previa clausura de la fase de pruebas e incidentes.

Se destaca que esta estructura del proceso inmobiliario (una fase de pruebas e incidentes y otra de fondo), que tiene por objeto dar eficacia a la tramitación de las controversias que involucran derechos reales inmobiliarios registrados, encuentra su fundamento en el artículo 69, numeral 4, de la Constitución dominicana, que reconoce la tutela judicial efectiva y al debido proceso como garantías de los derechos fundamentales, consagrando lo siguiente:

Toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen a continuación: [...] 4) El derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respeto al derecho de defensa (2015).

1 Sentencia in voce dictada el 15 de febrero del 2017 por la otrora Segunda Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, compilada en el libro intitulado *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2017-2019)*, de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, pp. 551-552.

2 “En virtud del principio de concentración procesal, ha lugar a conocer en una misma audiencia la fase de prueba (e incidentes) y la de fondo, si las partes están contestes en ello” (sentencia in voce dictada el 3 de mayo de 2018 por la otrora Tercera Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento

Sobre la tutela judicial efectiva, en sede inmobiliaria ha sido juzgado lo siguiente:

Es oportuno destacar que esta alzada veló por el cumplimiento del debido proceso, tutelando el derecho de las partes involucradas, tanto a comparecer, estar asistidas, como a ofertar medios de prueba y controvertir los aportados por la parte adversa.

Por otro lado, sobre el debido proceso ante la Jurisdicción Inmobiliaria, específicamente en sede administrativa, ante el órgano del Registro de Títulos, ha sido establecido que debe respetarse el debido proceso en todo contexto: en materia procesal el fin no justifica los medios. Al margen de los méritos que pudiera tener una demanda, su conocimiento debe hacerse con irrestricto apego a las garantías mínimas del debido proceso.

Además, los principios de oralidad, publicidad y contradicción del proceso pueden vincularse a la Convención Americana sobre Derechos Humanos:

Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, [...] para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter (Organización de los Estados Americanos, 1969).

El catedrático Tavares conceptúa el principio de oralidad del siguiente modo:

Aquel que instaura el debate, exigiendo que el proceso sea instrumentado de forma oral. A su vez, el principio de publicidad refiere a los elementos que deben tomar lugar en audiencia pública, como lo son la presentación de los alegatos y conclusiones, el dictamen del ministerio público y el pronunciamiento de la sentencia. Por último, la contradicción entraña la obligación de que la parte perseguida sea invitada previamente a comparecer al juicio (1991).

Central, compilada en el libro intitulado Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2017-2019), de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, pp. 540-541.

3 Sentencia núm. 0031-TST-2022-S-00050 dictada el 10 de febrero del 2022 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

4 "Al margen de los méritos que, en cuanto al fondo, pudiera tener cualquier pretensión sometida, el asunto -necesariamente- debe ventilarse con arreglo al debido proceso. Es correcto, por tanto, que en sede jerárquica se haya sancionado el hecho de que el registrador apoderado decidiera en la forma que lo hizo, a pesar de no haber un contexto procesal que lo permitiera y, de igual modo, procediendo fuera del marco normativo vigente: cancelar y/o levantar asientos registrales fuera de los tres casos permitidos, que son los indicados en el considerando 8). En efecto, el órgano apoderado de la solicitud tiene un papel activo, evitando que sean sometidas pretensiones sin respetar los derechos procesales de las partes involucradas, siéndole vedado decidir en un contexto, como en la especie, en que no ha sido citada una parte. Así las cosas, es forzoso concluir que el presente recurso carece de méritos y, por ende, ha lugar a rechazarlo; por vía de consecuencia, procede confirmar la resolución que le ha servido de objeto, por esta haber sido dictada bajo el prisma del orden constitucional" (Resolución núm.1399-2021-R-00011 dictada el 17 de marzo de 2021 por el Tribunal Superior de Tierra del Departamento Central).

En ese tenor, el reconocimiento de la oralidad, publicidad y contradicción persigue situar a las partes en igualdad de condiciones y supone que el desarrollo del proceso garantice la existencia de un intercambio fluido entre los planteamientos manifestados por estas, atribuyéndoles la facultad de refutar los argumentos adversos de forma motivada.

Artículo 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.

El carácter ilimitado que se atribuye a la celebración de audiencias y realización de descensos se encuentra vinculado a las potestades que han sido conferidas al tribunal en el marco de un proceso de saneamiento.

En ese contexto, a la luz del criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia: El juez en el proceso de saneamiento tiene amplias facultades para tomar todas las medidas que estime coadyuvarán a la determinación de las ocupaciones de los reclamantes y la ubicación del inmueble. De forma tal que el juez ejerce un rol activo con miras de garantizar la debida instrucción del caso y la adjudicación de los derechos, conforme al ordenamiento jurídico (sentencia núm.53).

Todo ello se sustenta en el interés público que entraña el saneamiento, que lo muta y distingue de otros procesos ordinarios sustanciados en sede del Registro Inmobiliario; por ello estima la Suprema Corte de Justicia que el carácter de orden público se debe a que es un proceso in rem y con efecto erga omnes (sentencia núm. 60, 2012).

Artículo 60.- Otras audiencias. En aquellos procesos que no son de orden público solo se celebran dos audiencias: la audiencia de sometimiento de pruebas y la audiencia de fondo.

Párrafo I. Audiencia de sometimiento de pruebas. En la primera audiencia, se presentan las pruebas en que las partes apoyan sus pretensiones. Las partes pueden solicitar al juez que requiera cualquier prueba que les resulte inaccesible y que deba ser ponderada. En esta audiencia, el juez debe fijar la fecha de la segunda audiencia y las partes comparecientes quedan debidamente citadas.

Párrafo II. Excepcionalmente, en caso de que aparezcan nuevas pruebas, se revelen hechos o se planteen incidentes que a juicio del juez deban ser ponderados, este podrá fijar nuevas audiencias para tales fines dentro de los treinta (30) días a partir de que tuviere conocimiento de los mismos.

Párrafo III. Audiencia de fondo. En esta audiencia, las partes deben presentar sus conclusiones por escrito, pudiendo el juez conceder plazos a las partes, no mayores de quince (15) días consecutivos a los fines de depósito de escritos ampliatorios.

En contraste con lo dispuesto para el proceso de saneamiento, en que el tribunal está facultado para celebrar todas las audiencias y medidas que estime necesarias, en lo concerniente a las litis sobre derechos registrados el legislador ha distinguido una estructura en fases que delinea la actividad procesal. Estas fases son las conocidas audiencia de sometimiento de pruebas y audiencia de fondo, antes referidas.

La primera consiste en la presentación de un inventario escrito, compuesto por las documentaciones que soportan las pretensiones de las partes y presentación de testigos, previo cumplimiento de las formalidades establecidas de manera reglamentaria. De igual modo, la fase probatoria es el escenario habilitado para que las partes consignen las pruebas inaccesibles, es decir, aquellas a las que resultó imposible acceder, no obstante haber agotado métodos formales para su obtención. Lo anterior tiene como objetivo que el tribunal ordene medidas de instrucción, si lo estima conveniente.

Adicionalmente, y en tanto el principio de publicidad está consagrado como la presunción de exactitud del registro, el juez apoderado se puede asistir de las oficinas de registros de títulos correspondientes para conocer el estado jurídico del inmueble, en que se acreditan los derechos, cargas y gravámenes, así como solicitar historiales sobre la vida jurídica de determinado inmueble, o cualquier documentación que se encuentre en este órgano y a la que las partes no hayan tenido acceso. Esto no significa que el juez se convierte en un recolector de pruebas, ya que en los procesos de litigios privados los medios de prueba deben ser presentados por las partes. El papel activo del juez solo lo vemos en los procesos de orden público, dígame saneamiento, recurso de revisión por causa de fraude y deslinde, que, según la normativa inmobiliaria, se rigen por los principios del saneamiento, siempre que sean aplicables.

Es importante destacar que no es pacífico el criterio en torno al rol del juez en materia de litis de derechos registrados. En efecto, no se discute que en los procesos de orden público que se siguen en sede inmobiliaria (saneamiento, revisión por causa de fraude y deslinde, que se rige por los principios del saneamiento, en tanto sean aplicables) los tribunales tienen un papel activísimo, tanto en su rol de administradores de la prueba, en el fragor del juicio, como de valoradores de la prueba, luego de cerrados los debates. Lo que ha generado controversia es la cuestión de si, en materia de litis, que es de interés privado, los jueces deben asumir un rol activo en la recaudación de pruebas sin afectar con ello el principio de imparcialidad.

En un primer momento se ha entendido que —definitivamente— no debe el juez, en el curso de una litis de derechos registrados, procurar ningún tipo de prueba que no conste en el expediente. Solamente debe decidir el caso en función de los elementos de convicción que las partes hayan acreditado en la audiencia de pruebas. Nada más.

Por otra parte, se ha interpretado que los tribunales pueden (y deben) auxiliarse, en todas las materias, de los sistemas informáticos que han sido puestos a su disposición, a fin de construir una verdad jurídica lo más fiel posible a la verdad material y, con ello, emitir un fallo justo y útil.

-
- 5 Algunos no reconocen al deslinde la categoría de proceso ante la Jurisdicción Inmobiliaria, llegando a afirmar que en esa materia solamente hay dos procesos contenciosos: el saneamiento y las litis. Sin embargo, la mayoría ha interpretado que el deslinde sí es un proceso, ya que cuenta con su sistema propio de publicidad, etc. Además, el hecho de que las actuaciones primarias sean remitidas por la Dirección de Mensuras Catastrales al tribunal (no la parte directamente), distinto a lo que algunos han interpretado, no quita la categoría de proceso al deslinde, pues esa misma situación se verifica respecto del saneamiento (remisión de la DRMC al TJO) y nadie discute su categoría de proceso. Por otro lado, no suele incluirse el deslinde dentro de los procesos de orden público en sede inmobiliaria. La doctrina inmobiliaria vernácula solamente encuadra en esta categoría al saneamiento y a la revisión por causa de fraude. Sin embargo, no debe perderse de vista que el deslinde, según la normativa inmobiliaria vigente, se rige por los principios del saneamiento, en tanto sean aplicables. Justamente por eso algunos consideran al deslinde como un proceso de orden público. Lo cierto es que, distinto al saneamiento, el aspecto de individualización de derechos sobre terrenos ya inmatriculados y, por tanto, ya registrados, no interesa a la colectividad, sino solamente a la parte promotora del deslinde y, en todo caso, a los colindantes del polígono objeto de dicho trabajo técnico.
- 6 “Este tribunal indagó en los sistemas informáticos que tiene a su disposición la Jurisdicción Inmobiliaria y solamente se visualiza la sentencia de fecha 20 de febrero del año 2002, no así las sentencias de fecha 05 de junio del 2001 y de fecha 13 de noviembre de 2001. Pero, además, no consta la diligencia de la parte interesada en la corrección material de dichas decisiones sin aportar, tal como sería la constancia de una solicitud al Archivo Permanente de la Jurisdicción Inmobiliaria, requiriendo la digitalización o copia certificada de las sentencias en cuestión” (Resolución núm. 1399-2019-R-00115 dictada el 3 de diciembre del 2019 por la otrora Tercera Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, compilada en el libro intitulado *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencia, ordenanzas y resoluciones, tomo II (2019-2021)*, de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, p. 390).

En efecto, sobre la discrecionalidad judicial en el contexto del uso de los soportes tecnológicos ha sido decidido que los tribunales del orden inmobiliario pueden (y deben) auxiliarse de los sistemas informáticos puestos a su servicio con el fin de valorar en su justa dimensión las pruebas que son sometidas a su escrutinio. Asimismo, sobre el uso de los sistemas informáticos en sede inmobiliaria, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central ha tenido ocasión de fallar lo siguiente:

En la especie, las certificaciones de estado jurídico de los inmuebles en cuestión aportadas al expediente constan que fueron depositadas, pero no obran en la glosa todavía físicamente. Sin embargo, de la consulta al Sistema Único de Recepción y Entregas (SURE), visualizamos el contenido de sendas certificaciones de estado jurídico, ambas de fecha---, de las cuales se determina que los derechos que figuran registrados a nombre del señor ---, dentro de los inmuebles identificados como solares núms. – y ---, manzana---, del distrito catastral núm.---, del Distrito Nacional, respectivamente, se encuentran vigentes.

En nuestro concepto, los tribunales deben ser muy cautos al requerir documentaciones de oficio al registro o, en su caso, al auxiliarse de los sistemas informáticos puestos a su disposición, cuando de litis de derechos registrados se trate. Esto se debe a que, ciertamente, se trata de una materia de interés privado, en la que el principio dispositivo cuenta con un papel estelar, siendo que en virtud de dicho principio son las partes las llamadas a producir las pruebas que sustenten sus respectivas conclusiones.

Sin embargo, el llamado de prudencia hecho previamente en modo alguno debe suponer que nunca el tribunal, en el contexto de las litis de derechos registrados, adopte un papel activo en el ámbito probatorio. En efecto, cuando no exista contestación entre las partes (transferencia a la que no se opone el vendedor, etc.), si falta algún dato por constatar (porque la certificación del estado jurídico del inmueble es muy antigua, etc.), el tribunal debería, motu proprio, indagar y constatar la vigencia de los derechos envueltos.

7 Sentencia núm.0031-TST-2021-5-00039 dictada el 8 de febrero del 2022 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

Por otro lado, no para producir prueba a favor de una parte en conflicto con otra, sino para depurar la prueba que una parte ha producido en perjuicio de otra, resulta razonable que, por igual, los tribunales del orden inmobiliario se auxilien del registro y, en general, de los sistemas que se han puesto a su disposición para que administren justicia con los mayores niveles de cientificidad posible. Verbigracia, que una parte aporte un certificado de título que conste en el sistema que ha sido anulado. Aunque la parte a quien se le oponga ese documento no haya producido prueba en contrario, si el tribunal está en condiciones de constatar que se trata de una pieza que no cuenta con valor jurídico, está en el deber de reflejarlo en su decisión, sosteniendo abiertamente en sus motivaciones que ha procedido a restar fuerza probatoria a dicha pieza en virtud de las comprobaciones hechas en los sistemas informáticos.

Con ese proceder, lejos de estar produciendo prueba a favor de una parte, se estaría robusteciendo la seguridad jurídica, al tiempo de depurar las pruebas ofrecidas durante los debates.

En pocas palabras, en materia de litis en que existe controversia entre las partes, los tribunales deben auxiliarse de todos los recursos tecnológicos registrales que tengan a su servicio para evitar administrar justicia en función de documentos sin valor jurídico, lo cual, distinto a lo que pudo malinterpretarse alguna vez, no supone violar el principio de imparcialidad, porque, vale insistir, no se estaría produciendo, propiamente, prueba a favor de una de las partes, sino depurando una prueba carente de eficacia probatoria que se ha pretendido incorporar.

En definitiva, no debe perderse de vista que la tutela judicial efectiva y el debido proceso que instituye el artículo 69 de la carta sustantiva de la nación son de orden público y, por tanto, pueden (y deben) suplirse oficiosamente (si no lo reclaman espontáneamente las partes) cuando las circunstancias lo ameriten, que es el caso antes expuesto.

Sobre la fase de pruebas e incidentes, útil es resaltar que ha sido decidido que, para agilizar, a nivel de alzada, basta con decir que se harán valer las mismas pruebas judicializadas en jurisdicción original, leyendo solamente las pruebas nuevas que se incorporarán en grado de apelación. Incluso, si ninguna de las partes se opone, si las pruebas nuevas son muchas, bastaría consignar la fecha del inventario mediante el cual se realizó su depósito, todo ello en virtud del principio de celeridad procesal.

De igual modo, ha de precisarse que, en la práctica, se estila realizar con prelación la lectura de inventarios probatorios para luego proceder a formular los incidentes. También es de utilidad comentar que, si bien existe esta fase especial para los incidentes, los medios de inadmisión pueden ser propuestos en todo estado de causa, en una aplicación extensiva de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, independientemente de que, en virtud de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, siempre se podrá reabrir la fase de pruebas e incidentes si se ofrece la debida motivación para ello.

En la segunda audiencia se presentan las conclusiones al fondo, que es cuando las partes formalizan sus pretensiones por escrito y queda el expediente en estado. Por lo general, se solicitan plazos para depositar escritos justificativos de conclusiones. Una vez vencidos dichos plazos, el expediente pasa a estar formalmente en estado de recibir fallo. Antes de vencer esos plazos para motivar las conclusiones el tribunal no puede emitir su decisión, pues con ello violaría el derecho de defensa de las partes.

Tal tomo se ha adelantado, y sin desmedro de lo que acabamos de externar, la Suprema Corte de Justicia ha planteado la posibilidad de fallar una litis sobre derechos registrados en una sola audiencia, a tenor de lo cual la sentencia núm. 62, de fecha 28 de marzo de 2012, señala:

El tribunal de tierras puede fallar una litis sobre terrenos registrados en una sola audiencia. La rigurosidad procesal prevista en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario no puede ser interpretada de forma exegética. La audiencia de fase de pruebas no requiere de aplicación estricta si los jueces advierten, por los documentos ante ellos depositados, estar enteramente informados (2012).

Asimismo, indica la posibilidad de ordenar la producción de pruebas en otras audiencias. En consonancia con lo expuesto en la sentencia núm. 9 del 10 de abril de 2013, se planteó el criterio de que los jueces de tierras tienen la facultad de ordenar las medidas de instrucción que estimen idóneas para el esclarecimiento de los hechos, aun en la audiencia de fondo (2013).

8 Sentencia in voce dictada el 15 de febrero del 2017 por la otrora Segunda Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, compilada en el libro intitulado *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2017-2019)*, de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, p. 167.

Por último, es un criterio jurisprudencial que el pedimento de las partes de que se ordene el depósito de pruebas fuera de la fase probatoria debe sustentarse en la causa que le ha imposibilitado solicitar la medida en dicha audiencia (sentencia núm. 79, 2013).

En conclusión, las etapas procesales señaladas en este artículo no son limitativas, sino más bien se refiere, vale reiterar, a dos etapas del proceso, una de presentación de pruebas (e incidentes) y otra de conclusiones al fondo. De ahí que, si las partes en litis están de acuerdo en presentar pruebas y concluir en una sola audiencia, pueden hacerlo; de igual modo el juez apoderado, en caso de ser necesario, puede ordenar cuantas celebraciones de audiencia sea necesario para la decisión del caso.

Artículo 61.- Citación para audiencia. Las partes deben ser citadas para la audiencia mediante acto de alguacil conforme a lo que establece el Código de Procedimiento Civil.

La citación es el acto por el cual se intima para comparecer ante la justicia (Capitant, 1979); constituye una salvaguarda del derecho de defensa en tanto da oportunidad a la parte demandada de realizar reparos y presentar los medios que estime convenientes. Así ha sido valorado por la Suprema Corte de Justicia al expresar que “la notificación es una comunicación formal de una resolución judicial o administrativa, o de un acto, cuyo propósito esencial es asegurar el derecho de defensa de la contraparte” (sentencia núm. 19, 2013).

El rol de la citación en la garantía del debido proceso y la tutela judicial efectiva ha conllevado que el legislador prescriba su formalización mediante un acto instrumentado por alguacil, tomando en cuenta las disposiciones del artículo 61 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, que establecen, entre otras disposiciones, lo siguiente:

- Las menciones que debe contener el acto de citación, so pena de nulidad: (i) común, el lugar, el día, el mes y el año del emplazamiento; los nombres, profesión y domicilio del demandante; la designación del abogado que lo defenderá con expresión del estudio del mismo, permanente o ad hoc, en la ciudad donde tenga su asiento el tribunal

llamado a conocer del asunto, estudio en el que se considerará haber elegido domicilio el intimante, si por el mismo acto no lo hace, expresamente en otro lugar de la misma ciudad, salvo previsiones especiales de la ley; (ii) el nombre, residencia y tribunal donde ejerza funciones el alguacil; los nombres y residencia del demandado, y el nombre de la persona a quien se entregue la copia del emplazamiento; (iii) el objeto de la demanda, con la exposición sumaria de los medios; y (iv) la indicación del tribunal que deba conocer de la demanda, así como la del plazo para la comparecencia.

- La obligación de que el acto de emplazamiento sea notificado a la persona o a su domicilio. En caso de no encontrarlo, podrá entregar la copia a uno de los vecinos, quien debe suscribir el acto original. En caso de que el vecino no pueda firmar o no quiera hacerlo, el alguacil procederá a entregar la copia al síndico municipal o a quien haga sus veces.
- Junto al acto de emplazamiento deberán remitirse las copias de la documentación que soporta la instancia.
- La prohibición del alguacil de autorizar los actos que le sean requeridos por parientes, afines, los de su cónyuge, en línea directa, hasta lo infinito, y, en la línea colateral, hasta primo hermano inclusive (1884).

También se ha estimado que, en materia inmobiliaria, la obligación de notificación y sus formalidades deben satisfacerse respecto de todas las partes involucradas en el proceso, no así de forma innominada o general (sentencia núm. 24, 2012).

Por otro lado, a la luz del artículo 2246 del Código Civil, la citación judicial tiene por efecto interrumpir la prescripción.

Artículo 62.- Medios de inadmisión. Son medios de defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisibles en su acción, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar en justicia, tales como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada. Los medios de inadmisión serán rígidos por el derecho común.

Las razones de derecho o de hecho invocadas ante un tribunal en apoyo de una pretensión constituyen los medios de defensa de las partes (Capitant, 1979), y se clasifican en excepciones del procedimiento y medios de inadmisión. Estos últimos, a la luz del artículo 44 de la Ley núm. 834, tienen como finalidad que se declare inadmisibile la demanda sin examen al fondo y pueden promoverse en cualquier estado de causa (1978).

En ese orden, en virtud del artículo 62 de la ley núm.108-05, los medios de inadmisión que pueden presentarse en ocasión de las acciones que involucren derechos inmobiliarios y su registro, son los mismos que se reconocen en el derecho común, a saber, la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada.

Sin desmedro de lo anterior, ha de apuntarse que el listado antes señalado tiene un carácter enunciativo, no así limitativo; por tanto, es una atribución de la parte demandada presentar los elementos que estima aniquilan la instancia. Adicionalmente ha de resaltarse que determinados medios pueden ser promovidos —de oficio— por el juez, en tanto entrañan un interés de orden público. Entre estos se mencionan el plazo prefijado, la falta del interés y, más recientemente, la cosa juzgada; esto último se debe a que se trata de un aspecto que es de debido proceso y, por ende, es de orden público, lo que posibilita que sea suplido de oficio.

En ese orden, el artículo 47 de la citada ley núm. 834 consigna que “los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso” (1978).

Artículo 63.- Exclusión de la fianza de solvencia judicial. Queda excluida de la Jurisdicción Inmobiliaria la fianza “judicatum solvi” contra el extranjero transeúnte que sea demandante principal o interviniente voluntario en un proceso.

9 Artículo 44 de la Ley 834 de 1978: “Constituye a una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada”.

En materia civil, la fianza *judicatum solvi* se configuraba como una excepción del procedimiento cuyo objeto se contraía a imponer al extranjero, sin asiento o arraigo en la República Dominicana, una garantía respecto a las costas en favor del abogado, así como los daños y perjuicios en favor de la parte demandada. Dicha obligación tenía su origen en el artículo 16 del Código Civil, que expresaba:

En todas las materias y todas las jurisdicciones, el extranjero transeúnte que sea demandante principal o interviniente voluntario estará obligado a dar fianza para el pago de las costas y de los daños y perjuicios resultantes de la litis, a menos que posea en la República inmuebles de un valor suficiente para asegurar ese pago (1884).

En ese tenor, el artículo 63 de la ley comentada tenía por efecto eximir de tal imposición a los extranjeros transeúntes que participaran en las controversias competencia del Registro Inmobiliario, independientemente de su calidad como demandante principal o interviniente voluntario.

Sin perjuicio de lo anterior, ha de precisarse que ya el Tribunal Constitucional ha determinado que la aplicación de la fianza *judicatum solvi* no es conforme a la Constitución dominicana, por cuanto constituye una transgresión al principio de igualdad que consagra el artículo 39 (sentencia núm. TC/0281/19, 2019).

A propósito del referido precedente vinculante del Tribunal Constitucional, es propicio destacar que en sede inmobiliaria ha sido juzgado que, al administrar justicia en esta materia, debe tomarse en cuenta todo el bloque de constitucionalidad, incluyendo los precedentes de la citada alta corte, que, por mandato expreso del artículo 184 de la Constitución, se imponen a los tribunales del orden judicial.

10 “La inadmisión por cosa juzgada es consustancial al debido proceso, que es de orden público; por tanto, puede (y debe) suplirse de oficio por los tribunales del orden inmobiliario” (sentencia núm. 1399-2019-S-00071 dictada el 23 de mayo del 2019 por la otrora Tercera Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, compilada en el libro intitolado *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones*, tomo II (2019-2021), de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, p. 254).

Artículo 64.- Excepción de incompetencia. Toda excepción de incompetencia debe indicar cuál es la jurisdicción competente.

La decisión que dicte el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria apoderado se impone a las partes.

La competencia es reconocida como la aptitud de una autoridad pública para otorgar actos jurídicos. En razón de esto, se distingue (i) la competencia de atribución (*ratione materiae*) que refiere al orden, grado y naturaleza de la jurisdicción que conoce la controversia y (ii) la competencia relativa (*ratione personae vel loci*) que se valora en función de la situación de las partes (Capitant, 1979).

En ese tenor, la excepción de incompetencia persigue que el tribunal apoderado decline la controversia y la remita a la jurisdicción a la que la ley le atribuye la competencia de conocerla. En ese orden, se exige que la invocación de la excepción de incompetencia se realice *in limine litis* (al inicio del proceso), esto es, antes de todo medio de inadmisión o defensa al fondo, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley núm. 834 de 1978 en su artículo 2, el cual establece que todas las excepciones del procedimiento, a pena de inadmisibilidad, deben ser presentadas simultáneamente y antes de toda defensa al fondo o fin de inadmisión que, como se ha dicho, es lo que se denomina con el latinismo *in limine litis*.

El indicado artículo 2 de la Ley núm. 834 debe adaptarse al esquema del proceso inmobiliario, el cual es distinto al proceso civil ordinario, puesto que este último es lineal, con la única excepción de que, como se ha visto, ha de ser al inicio del proceso. Luego de proponer un medio de inadmisión o de concluir al fondo, por regla general precluye el momento para formular excepciones de procedimiento. En cambio, el proceso inmobiliario está estructurado por fases claramente delimitadas: una de prueba e incidentes y otra de fondo. Por consiguiente,

11 “El bloque de constitucionalidad rige con primacía en nuestro ordenamiento jurídico, y dentro de dicho bloque se encuadra el derecho de propiedad instituido, además del artículo 51 de la Constitución, en diversos tratados internacionales y decisiones vinculantes del Tribunal Constitucional” (sentencia núm. 20165891, del 10 de noviembre del 2016, dictada por la otrora Segunda Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, citada en sentencia *in voce* dada el 19 de abril del 2017 de la misma alzada, compilado en el libro *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2017-2019)*, de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, p. 178.

las excepciones de incompetencia deben ser propuestas en la primera etapa señalada, ya que en la fase de fondo precluye el momento procesal para incidentar en ese sentido.

Además, resulta de interés destacar que aquel que promueve la excepción de incompetencia tiene la obligación de motivarla, en hechos y en derecho, así como precisar la jurisdicción que valora como competente para conocer la controversia, a menos que, por aplicación del artículo 24 de la Ley 834, la competente sea una jurisdicción internacional o administrativa, en cuyo caso bastará con consignar, genéricamente, que se declina “ante la jurisdicción correspondiente”.

Una nota característica de la Jurisdicción Inmobiliaria, en el contexto de la competencia, es que, diferente al derecho común, en esta materia especializada la competencia territorial es de orden público y, por tanto, pudiera ser —igual que la competencia atributiva— suplida de oficio. Esto se debe al carácter in rem del proceso en esta materia, por lo que el tribunal idóneo para conocer el caso es el que esté en mejores condiciones para trasladarse a la cosa (inmueble); cada jurisdicción tiene, justamente, una estructura institucional para llevar la vida jurídica del inmueble: dirección regional de mensuras catastrales, tribunal de jurisdicción original y oficina del registro de títulos.

Pueden también suscitarse escenarios de litispendencia o conexidad, ocasión en la cual la parte demandante tiene la facultad de promover las excepciones correspondientes. En efecto, tanto la incompetencia, la litispendencia (el mismo caso llevado en dos tribunales) como la conexidad (casos distintos, pero íntimamente relacionados) constituyen excepciones declinatorias y, diferente al proceso civil ordinario, las decisiones que estatuyen al respecto se impugnan mediante la apelación, no a través del recurso de impugnación o le contredit, puesto que esta última modalidad recursiva no existe en la Jurisdicción Inmobiliaria, según ha aclarado la Suprema Corte de Justicia .

Artículo 65.- Prueba pericial. En caso de que se ordene un peritaje dentro de un proceso judicial ante esta jurisdicción, el juez designará un perito oficial y las partes podrán nombrar, a su costo, los peritos que estimen convenientes, los cuales deben ser juramentados por el tribunal.

La prueba pericial comporta la designación de personas en razón de sus conocimientos técnicos para que rindan informes en los que se consignen exámenes, comprobaciones y apreciaciones. En ese orden, se apunta a que en materia de derechos inmobiliarios la prueba pericial por excelencia es la instrumentada por un agrimensor, profesional formado en evaluación parcelaria. No obstante, se considera que esta constituye uno de los múltiples medios de prueba que puede valorar el juez, motivo por el cual no se imponen a él. En esa línea, la Suprema Corte de Justicia ha esbozado lo siguiente:

El artículo 65 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, sobre el peritaje, debe ser interpretado de manera integral junto con sus reglamentos y el derecho común aplicable, en el sentido de que los jueces de la jurisdicción inmobiliaria pueden designar durante la audiencia de sometimiento de pruebas, tanto de oficio como a solicitud de parte, uno o más peritos, que deberán estar habilitados, acreditados y juramentados para dicha función. Las actuaciones de los peritos designados no son concluyentes ni se le imponen al tribunal, que tiene la facultad de ordenar, de oficio o a solicitud de parte, al Director Nacional de Mensuras Catastrales la inspección de dichos trabajos, conforme al artículo 33 del Reglamento General de Mensuras (sentencia núm.36, 2012).

Artículo 66.- Costas. En todos los procesos judiciales conocidos por ante los tribunales de la jurisdicción Inmobiliaria con excepción del saneamiento, se podrá condenar al pago de las costas a la parte que sucumba, el tribunal apoderado aprueba las mismas de acuerdo con la ley.

-
- 12 Sobre el carácter in rem del proceso inmobiliario ha sido juzgado lo siguiente: "el procedimiento en materia inmobiliaria es in rem, ya que toda sentencia que dicten los tribunales de tierras en el saneamiento y en las litis sobre derechos registrados afectan directamente el registro de los terrenos que han sido objeto de dichos procedimientos" (SCJ, 3.ª Cám. —hoy Sala—, 4 de junio de 2008, núm. 1, B. J. núm. 1171).
- 13 "En materia de tierras, el tribunal situado en la ubicación del inmueble es el llamado a conocer todo cuanto verse sobre la vida jurídica del mismo. Esa regla no puede ser desconocida por convención particular de las partes" (ordenanza núm. 1399-2018-0-00070 dictada en fecha 2 de agosto del 2018 por la otrora Tercera Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, compilada en el libro intitulado Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2017-2019), de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, p. 234). Más recientemente, la misma alzada reiteró el criterio mediante Resolución núm. 1399-2020-R-00060 dictada el 26 de enero de 2021 por la otrora Segunda Sala —hoy terna— del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, a saber: "distinto al proceso de derecho común, en el proceso inmobiliario, "in rem", la competencia territorial es de orden público, no de interés privado", decisión compilada en el tomo II del citado libro intitulado Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2019-2021), pp. 101-102.
- 14 "La impugnación no es aplicable en materia inmobiliaria. Toda sentencia mediante la cual un tribunal se declara competente o incompetente es apelable" (SCJ, 3.ª Sala, 4 de diciembre de 2013, núm. 11, B. J. núm. 1237).

Las costas se componen del conjunto de gastos tasables hechos por las partes en el curso de un procedimiento judicial; a su vez, constituyen el objeto de una condena especial en el fallo, que comprende los gastos judiciales, propiamente dichos, papel sellado, registro y emolumentos arancelarios (Capitant, 1979).

En virtud del artículo 130 del Código de Procedimiento Civil, la parte que sucumbe en justicia asume el pago de las costas del procedimiento. Esta disposición se extiende a la materia inmobiliaria y así ha sido reconocido por la jurisprudencia dominicana (Suprema Corte de Justicia, 2012).

La excepción en lo que respecta al proceso tiene su sustento en que las personas involucradas concurren bajo la condición de reclamantes; por tanto, en vista de que todos los participantes tienen la misma calidad no procede una condenación en costas.

En otro aspecto, cuando se produzca condenación en costas y honorarios, como prerequisite a las inscripciones de garantías hipotecarias y de embargos inmobiliarios, los registradores de títulos observarán que se hayan liquidado las costas del procedimiento; además, la decisión debe contener el nombre y generales del beneficiario de la acreencia.

Para la liquidación de las costas se sigue el procedimiento establecido en la Ley 302, del 1964, modificada por la Ley 98-88, del 20 de noviembre del 1988, es necesario que la sentencia haya adquirido la autoridad irrevocable de la cosa juzgada. La norma resalta que la liquidación en costas es una atribución del tribunal apoderado de la controversia; en términos prácticos, esto implica que las costas correspondientes a los asuntos en primer grado se conocen en los tribunales de la jurisdicción original y una terna del tribunal superior de tierras correspondiente conoce la impugnación, mientras que las costas que se asocian a los recursos de apelación contra las decisiones emanadas de los tribunales de jurisdicción original son conocidas por el órgano de la presidencia del Tribunal Superior de Tierras y la impugnación por el Pleno de dicho tribunal.

Antes de que el Tribunal Constitucional anulara la resolución núm. 2016 que modificaba el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, creando salas dentro de este tribunal, el criterio era que el presidente

de la sala hacía la liquidación de costas y honorarios y la matrícula completa de dicha sala conocía la impugnación. Pero después de extirparse del ordenamiento la referida resolución 1-2016, al dejar de existir la figura de “presidente de sala” y quedar solamente un presidente, se ha interpretado que lo correcto es que, como se ha dicho anteriormente, el presidente haga la liquidación y el Pleno conozca la impugnación.

Artículo 67.- Mora judicial. Una vez el expediente queda en estado de fallo el Tribunal tiene un plazo de sesenta (60) días para dictar sentencia.

Párrafo. – Por causas justificadas el Presidente del Tribunal Superior de Tierras podrá prorrogarlo hasta por treinta (30) días.

De conformidad con la máxima jurídica “justicia tardía es justicia denegada”, el legislador impone que el conocimiento de los expedientes objeto de la controversia se produzca en un tiempo razonable. Asimismo, se establece que la mora judicial alude a los retrasos y demoras asociados a la solución de controversias que se encuentran en conocimiento del tribunal (Beard, 2021). En el marco de la agenda reguladora del Poder Judicial se promueven las acciones para su reducción.

En ese orden, el distinguido magistrado Luis Henry Molina, presidente de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, durante la celebración del Día del Poder Judicial, en enero de 2021 y el 7 de enero del 2022, reiteró el compromiso de la entidad de vencer la mora o retardo judicial, relatando los objetivos y metas al respecto y resaltando los avances logrados hasta la fecha (Molina, 2021).

15 “La impugnación de una liquidación de costas y honorarios hecha por un tribunal de jurisdicción original no es el pleno del Tribunal Superior de Tierras que la conoce, sino el “pleno” de la sala (hoy terna) apoderada de la solicitud. Debe ponerse en contexto la ley y la jurisprudencia en este aspecto (Resolución núm. 0031-2018-R-00003 dictada en fecha 18 de enero del 2018 por el órgano de la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central).

16 “La impugnación del estado de costas y honorarios que emite la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras la debe conocer el órgano del Pleno de dicho tribunal colegiado. Y se canaliza mediante el recurso de impugnación instituido en la ley núm. 302, sobre Honorarios de Abogados, no mediante los recursos administrativos de reconsideración, jerárquico y jurisdiccional consagrados en la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario” (resolución dictada el 2 de marzo del 2017 por el órgano del Pleno del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, compilada en el libro intitulado Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central. Sentencias, ordenanzas y resoluciones (2017-2019), de la autoría del magistrado Yoaldo Hernández Perera, p. 273.

En ese tenor, el magistrado Molina (2021) agregó que, en los órganos administrativos, específicamente en el Registro Inmobiliario, “ha puesto en marcha medidas administrativas y nuevos servicios que son pasos de crecimiento para el país y un soporte para los sectores productivos. Continúa fortaleciendo las áreas, mejorando la calidad y el plazo de la respuesta, agilizando procesos y reduciendo trabas”.

Asimismo, continúa expresando que la República Dominicana se encamina a lograr un sistema de registro inmobiliario a la altura de las demandas internacionales y locales: un conjunto de servicios sustentados en una estructura ágil, transparente, moderna, digital, autosostenible y accesible para todos los usuarios del sistema. Estos avances contribuyen aún más al fortalecimiento de la seguridad jurídica de la República Dominicana (Molina, 2021).

En síntesis, se puede afirmar que cada una de las implementaciones realizadas en los diferentes órganos del Poder Judicial, tanto judiciales como administrativos, se encaminan al reducir o disminuir el tiempo de respuestas a las solicitudes de los usuarios del sistema, y así se realizan mejoras en la administración de justicia.

CAPÍTULO XI

PUBLICIDAD Y NOTIFICACIÓN

Artículo 68.- Publicidad. Es toda actuación que tiene por finalidad poner en conocimiento del público un proceso y todas las acciones emanadas de esta Jurisdicción en relación con los mismos. Las precisiones en lo referente a las medidas de publicidad para cada caso son las establecidas por la vía reglamentaria.

La publicidad en el marco de las actuaciones de la Ley de Registro Inmobiliario presenta ciertos matices, dado que, si bien se reconoce la trascendencia del principio de publicidad en lo que refiere a la celebración de las audiencias (postulado que se desprende del derecho común y que a la vez cuenta con fundamento constitucional), lo concerniente a la publicidad de las sentencias, dista del tratamiento de derecho común que establece el artículo 17 de la Ley de Organización Judicial, el cual indica que toda sentencia se pronunciará en audiencia pública.

En ese orden, el mecanismo de publicidad que se ha concebido para el pronunciamiento de las sentencias en materia inmobiliaria es el que disponen

los artículos 48 y 49; esto es, que las decisiones se publican en las instalaciones del tribunal dentro de los dos días siguientes a su emisión y por un lapso de quince días. Simultáneamente, la publicación podrá formalizarse de forma física o electrónica, en espacios reservados a tales efectos.

La finalidad de la publicidad es poner un acto jurídico en conocimiento de todos con la finalidad de hacerlo oponible a terceros.

Artículo 69.- Publicidad de la mensura. El agrimensor designado, en su carácter de oficial público de la jurisdicción comunicará por escrito con acuse de recibo, previo al inicio de los trabajos de campo, a los colindantes, ocupantes, reclamantes e interesados del inmueble objeto a mensurar.

La comunicación de los trabajos de mensuras a las partes interesadas, a saber, los colindantes, ocupantes, reclamantes, entre otros, se realiza con miras a tutelar los derechos de estos. En ese orden, la Suprema Corte de Justicia ha considerado que la notificación es el mecanismo para que los interesados expresen en el terreno sus observaciones o reclamos, razón por la cual el agrimensor tiene el deber anotar en su libreta todas las incidencias surgidas al momento de realizar los trabajos de campo (sentencia núm. 31, 2008).

Es importante destacar que, en función del interés legítimo, este artículo genera entre sus efectos el deber del agrimensor de poner en conocimiento de la mensura a las autoridades públicas competentes que tengan un interés vinculado con el inmueble objeto del proceso, en atención a sus funciones reguladoras, como es el caso de los ayuntamientos, el Ministerio Medioambiente, entre otros.

Asimismo, en virtud de lo planteado este interés legítimo para que se les otorgue la publicidad de la mensura alcanza a los titulares registrales o beneficiarios de derechos reales (incluyendo los accesorios), cargas, gravámenes, limitaciones, medidas provisionales y anotaciones de litis sobre derechos registrados. Ello se debe a que, en sus respectivas calidades, deben ser puestos en conocimiento del acto de levantamiento parcelario para una adecuada aplicación del principio de publicidad.

Los efectos que otorga la publicidad ante el acto de levantamiento parcelario sirven de mecanismo de control que ejercen las direcciones regionales de mensuras catastrales sobre estos trabajos técnicos, en atención a que para la ejecución previa de la mensura catastral se requiere la autorización de la dirección regional competente.

Artículo 70.- Publicidad de las actuaciones. Todas las actuaciones relacionadas con un proceso deben hacerse de conocimiento público por los mecanismos establecidos en esta ley y en la vía reglamentaria.

El modo en que se harán de conocimiento público las actuaciones relacionadas con procesos interpuestos ante la Jurisdicción Inmobiliaria dependerá del órgano que esté conociendo lo sometido, es decir, los indicados en el artículo 3 de la presente ley: los tribunales superiores de tierras y tribunales de jurisdicción original, la Dirección Nacional de Registro de Títulos y las oficinas bajo su dependencia y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y sus oficinas dependientes, detallados en los artículos subsiguientes.

Artículo 71.- Publicidad de las decisiones. Las decisiones deben publicarse dentro de las instalaciones del tribunal apoderado, garantizando su acceso por los medios que se estimen convenientes. Todos los plazos para interponer los recursos relacionados con estas decisiones comienzan a correr a partir de su notificación.

La publicidad de las actuaciones judiciales constituye una garantía para las partes, pues el procedimiento reservado o secreto impediría toda fiscalización social sobre el juez. Por otra parte, el conocimiento de la comunidad acerca de sus jueces permite conservar la confianza social que estos necesitan para el ejercicio de su labor (Escuela Nacional de la Judicatura, 2002).

La publicación realizada en las instalaciones del tribunal apoderado es una de las primeras formas de la publicidad de las decisiones judiciales, como modo de garantizar su acceso por los medios que se estimen convenientes. Estas publicaciones deberán realizarse en los plazos indicados vía reglamentaria, y estarán a cargo de la Secretaría del tribunal; su incumplimiento será sancionado disciplinariamente como corresponde. Estas deberán permanecer durante el plazo concedido vía reglamentaria.

Puede hacerse en las instalaciones del tribunal, en un lugar visible destinado para tal fin, o mediante una publicación electrónica que pueda ser consultada desde las instalaciones del tribunal. También podrán ser usados otros medios que estime el tribunal apoderado o la parte interesada, siempre que sean utilizados a discreción en cualquier etapa del proceso, cuando no entren en conflicto ni sustituyan requerimientos especiales establecidos por la ley o el reglamento (Guerrero Bautista).

Otro medio de publicidad de las decisiones judiciales se encuentra la notificación, que es el acto material de comunicación mediante el cual se da a conocer a las partes o terceros un acto o resolución que afecta a sus intereses. De esta manera, las notificaciones permiten que materialmente sea posible que los interesados hagan valer sus derechos, oponiéndose a los actos de la contraparte o impugnando las decisiones de la autoridad competente.

En ese sentido, el referido artículo hace énfasis en los plazos procesales para interponer recursos luego de la notificación de una decisión. Cabe destacar que las decisiones jurisdiccionales serán recurridas ante el órgano inmediatamente superior; para los casos de recurso de apelación, serán conocidos por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Judicial competente, en los plazos y formas establecidos en el artículo 79 y siguientes de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el cual indica que el recurso de apelación "es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un Tribunal de Jurisdicción Original".

Dicho recurso se interpondrá ante Secretaría del tribunal de jurisdicción original correspondiente dentro de los 30 días a partir de la notificación de la sentencia, ya sea personalmente o mediante apoderado, para que se revoque, modifique o sustituya la decisión emitida. La decisión del tribunal de jurisdicción original competente que ponga fin a un procedimiento o incidente será notificada mediante acto de aguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria, en el referido plazo procesal, que será franco y no se contabilizará el primer y el último día, dado que la notificación es realizada a persona o domicilio, tal como lo indica el artículo 1033 del Código de procedimiento Civil, el cual expresa lo siguiente: "El día de la notificación y el del vencimiento no se contarán en el término general fijado por los emplazamientos, las citaciones, intimaciones y otros actos hechos a persona o domicilio".

En conclusión, es importante tener pendientes los plazos procesales para la interposición de los recursos, ya sean administrativos o judiciales, para que estos sean admitidos.

Artículo 72.- Publicidad registral. Es la publicidad referida al inmueble, sus titulares y el estado jurídico del mismo.

Una definición de los registros inmobiliarios aportada por Pérez Fernández-Del Castillo, notable representante de la doctrina registral latinoamericana es que se trata de una institución administrativa, encargada de prestar un servicio público, el cual consiste en dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad inmobiliaria, limitaciones y gravámenes (Escuela Nacional de la Judicatura, 2007).

La publicidad registral es llevar el registro de los derechos de las propiedades inmobiliarias para dar a conocer las cargas, gravámenes y dar certeza jurídica de su contenido.

El inmueble es la base del sistema registral inmobiliario, cuya titularidad le pertenece a una o varias personas físicas o jurídicas; su estado jurídico se acredita mediante las certificaciones emitidas por el registrador de títulos. La propia Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario define a las oficinas de registro de títulos como “dependencias de la Dirección Nacional de Registro de Títulos y se encuentran a cargo de un registrador”. Dicho registrador, además, tiene como función esencial registrar los actos que constituyen, transmiten, modifican y extinguen derechos que recaen sobre la propiedad inmobiliaria y darles publicidad, de conformidad con las leyes y reglamentos (Escuela Nacional de la Judicatura, 2007).

Sobre este tema en particular, el Tribunal Constitucional ha establecido que el principio registral de publicidad, el cual propicia que la persona interesada acceda a la estructura de información del Registro de Títulos, conozca con certeza la situación jurídica de la propiedad, constituye un pilar de la fe pública, en razón de la fuerza que le imprime la presunción de exactitud registral (sentencia núm. TC/0209/14, 2014).

De igual modo, en la sentencia mencionada más arriba se hace referencia a que el principio de publicidad tiene como objetivo garantizar que los terceros estén enterados de la situación jurídica del inmueble para que cualquier negocio jurídico que pueda realizarse con relación a este se haga conociendo la situación en que se encuentra el bien titulado; en tal sentido, cualquier persona que adquiera o sea partícipe de cualquier negocio jurídico sobre el inmueble, no podrá posteriormente alegar que es tercer adquirente de buena fe.

Se puede decir que la publicidad registral se materializa con la emisión de informes, certificaciones y consultas que emite el registrador de títulos. Esta parte será desarrollada más adelante en los comentarios a los artículos 103 y siguientes.

Artículo 73.- Notificaciones. Todas las actuaciones que por la aplicación de la presente ley requieran de una notificación serán realizadas por actos instrumentados por ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Se puede definir al ministerial o alguacil como quien ayuda en el tribunal a mantener el orden y la disciplina; es quien hace el llamamiento de las personas que deben declarar, orienta a las personas que acuden a la sala de audiencias, hace las notificaciones para que las partes comparezcan y ejecuta algunas decisiones del tribunal (Suprema Corte de Justicia, 2012).

Hacemos énfasis en las notificaciones, dado que estas deben ser hechas a través de un alguacil que corresponda al tribunal apoderado; sin embargo, en materia inmobiliaria estas deben ser realizadas únicamente por los alguaciles de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Respecto a este tema, el Tribunal Constitucional emitió una sentencia interpretativa relacionada con las notificaciones de los alguaciles de la Jurisdicción Inmobiliaria y los demás alguaciles del sistema, donde expresó lo siguiente:

No podrán los ministeriales de la Jurisdicción Inmobiliaria, hacer notificaciones en las demás jurisdicciones. Ya que permitirles a los alguaciles de la Jurisdicción Inmobiliaria realizar notificaciones en las otras jurisdicciones, crearía una

situación en perjuicio de los demás alguaciles del sistema (sentencia núm. TC/0134/20, 13 de mayo del 2020).

La situación expuesta, que dio lugar a una sentencia interpretativa de la norma inmobiliaria por parte del Tribunal Constitucional, surgió de una acción directa de inconstitucionalidad contra el párrafo IV del artículo 5 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, respecto al principio de igualdad entre los alguaciles de las otras jurisdicciones y los de la Jurisdicción Inmobiliaria, en atención a que estos últimos podían notificar en las demás materias, mientras que los demás ministeriales no podían hacerlo en la jurisdicción de tierra.

La sentencia de marras contó con el voto salvado del magistrado Rafael Díaz Filpo y el voto disidente de la magistrada Alba Luisa Beard. Díaz Filpo sostuvo en su voto que la competencia de los ministeriales debe regirse por la demarcación territorial en la que se encuentran investido, no en razón de la materia. Por su parte la magistrada Beard argumentó en su voto disidente que dicha decisión transgrede a cabalidad el principio de igualdad respecto a los alguaciles de la jurisdicción inmobiliaria y de las demás jurisdicciones, basándose en que a los ministeriales no se les puede aplicar el requerimiento de la especialidad de la función por la materia, sino de la función —otorgar fe pública a las notificaciones— dentro de su demarcación territorial.

REFERENCIAS

- Beard, A. L. (2021). *Moral judicial y el Estado social de derecho*. VII Congreso Colombiano de Derecho Procesal Constitucional.
<https://www.tribunalconstitucional.gob.do/sala-de-prensa/noticias/magistrada-beard-marcos-participa-en-congreso-colombiano-de-derecho-procesal-constitucional/>.
- Capitant, H. (1979). *Vocabulario jurídico*. (E. Depalma, Ed.)
- Concepción, A. V. (2007). *Derecho inmobiliario* (parte 3). Escuela Nacional de la Judicatura. <https://biblioteca.enj.org/handle/123456789/78647>.
- Constitución de la República Dominicana. 13 de junio de 2015 (República Dominicana).
- Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José). 22 de noviembre de 1969.
- Guerrero Bautista, F. (s. f.). *Guía procedimental* (tomo I).
- Hernández Mejía, E. (2016). *Primeras lecciones de derecho inmobiliario*.
- Hernández Perera, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central). Sentencias – ordenanzas – resoluciones (2017-2019)*. Librería Jurídica Internacional.
- Hernández Perera, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central: Sentencias – ordenanzas – resoluciones 2019-2021*. Librería Jurídica Internacional.
- López de Zavalía, F. J. (1983). *Curso introductorio al derecho registral*. Zavalía.
- Molina, L. H. (7 de enero de 2021). *Discurso del Día del Poder Judicial*. <https://diadelpoderjudicial.poderjudicial.gob.do/wp-content/uploads/2021/01/Discurso-Mag.-Presidente-Luis-Henry-Molina-Pena-2021.pdf>.
- Recalde Morales, W. (1964). *Derecho registral y notarial*. Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega.
- Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 24. 8 de agosto de 2012.
- Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 31. 30 de enero de 2008.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 36. 14 de noviembre de 2012.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 53. 21 de diciembre 2012.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 60. 24 de octubre de 2012.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 62. 28 de marzo de 2012.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 79. 24 de julio de 2013.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 9. 10 de abril de 2013.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia Núm.19 del 4 de septiembre de 2013.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm.74. 28 de noviembre de 2012.

Tavares, F. (1991). Elementos de derecho procesal civil dominicano. E. Tiempo.

Tribunal Constitucional. TC/0134/20. 13 de mayo del 2020.

Tribunal Constitucional. TC/0209/14. 8 de septiembre de 2014.

Tribunal Constitucional. TC/0281/19. 8 de agosto de 2019.

TÍTULO IV
Recursos ante
la Jurisdicción
Inmobiliaria

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 74 AL 78**

Por Frank Wilber Santos Vásquez

CAPÍTULO I

CONTRA ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 74.- Definición. Es la acción contra un acto administrativo, dictado por los órganos administrativos y técnicos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como de los que se ejerzan contra las resoluciones administrativas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Defenderse ante un acto emitido por un órgano del Estado es un derecho constitucional establecido en la carta magna: “Las normas del debido proceso se aplicarán a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas” (Constitución dominicana, 2015).

Cuando se habla de derecho, los recursos constituyen un paliativo a las decisiones de un juzgador: “Los recursos, en sentido general, son las vías legales que tienen los interesados para atacar las sentencias” (Ciprián, 2013, p. 461).

Por analogía entre la definición general dada por Ciprián sobre los recursos y lo contemplado en las normas del debido proceso en la Constitución, se puede asegurar que los recursos son el derecho o las prerrogativas que posee todo ciudadano para atacar una decisión judicial o administrativa emitida por un órgano.

En efecto, Couture (Vocabulario jurídico, p. 630) conceptualiza, en el ámbito procesal, los recursos de la siguiente manera:

Medio técnico de impugnación y subsanación de los errores de que eventualmente pueda adolecer una resolución judicial, dirigido a provocar la revisión de esta, ya sea por el juez que la dictó o por otro de superior jerarquía.

Es de vital importancia que las vías de impugnación correspondientes en cada caso sean ejercidas oportunamente, porque, por un tema de seguridad jurídica, si la decisión se consolida al adquirir la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por mucho que se difiera del criterio aplicado en la decisión, ha de respetarse. Como bien ha externado el citado autor uruguayo Eduardo J. Couture, no pudiera consolidarse el Estado de derecho si cada quien procede a su libre albedrío sin acatar las decisiones de los tribunales, aunque contengan errores. Para eso, justamente, están los recursos: para que se corrijan los errores cometidos. Si no se impugna la decisión oportunamente, como se ha dicho, debe ejecutarse forzosamente el dispositivo del fallo.

Es importante precisar en esta parte que, distinto a las sentencias (actos jurisdiccionales dados como consecuencia de un juicio), las resoluciones (actos judiciales rendidos en cámara de consejo —desde el despacho— administrativamente y sin contradicción) nunca adquieren la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Por eso, en el derecho común las pretensiones sometidas en sede administrativa pueden introducirse y reintroducirse tantas veces como lo estime pertinente la parte interesada. Sin embargo, en la Jurisdicción Inmobiliaria existe un esquema recursivo para las decisiones administrativas que debe respetarse: reconsideración, jerárquico y jurisdiccional. El agotamiento de un recurso habilita la interposición del otro.

Resulta de interés destacar que el indicado esquema escalonado no es imperativo; por aplicación de la Ley 107-03, la parte interesada pudiera

prescindir de los recursos de reconsideración y jerárquico y acudir directamente al Tribunal Superior de Tierras a través del recurso jurisdiccional.

La definición de recurso administrativo establecida en el artículo 74 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario (en adelante Ley 108-05) plantea que todos los actos administrativos emitidos por uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria —dígase Dirección Nacional de Registro de Títulos y las oficinas de registro de títulos, Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y las direcciones regionales de mensuras catastrales, así como las resoluciones administrativas dictadas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria— pueden ser recurridos.

La presente ley de Registro Inmobiliario contempla tres vías de recursos: solicitud de reconsideración, recurso jerárquico y recurso jurisdiccional, los cuales serán definidos en este capítulo.

La interposición de los recursos indicados, conforme lo expuesto por López, tanto la solicitud de reconsideración como el recurso jerárquico y el recurso jurisdiccional “produce tanto el efecto suspensivo como el devolutivo... toda vez que mantienen suspendida la ejecución de esta. En cuanto al efecto devolutivo, [...] procura que el órgano apoderado revise y conozca de nuevo en toda su magnitud el asunto” (2019, pp. 679, 686 y 694).

En los órganos de índole registral, los recursos deben recaer sobre actos emitidos por los registradores de títulos y el director nacional de Registro de Títulos, cuando se ha tomado una decisión definitiva y justificada respecto a una solicitud planteada.

Los actos definitivos emitidos por los registradores de títulos y el director nacional de Registro de Títulos son aquellos en los que el funcionario ha tomado una posición de aceptar o rechazar una actuación registral rogada, por lo que un acto definitivo positivo se considera la ejecución de la solicitud, mientras que un acto definitivo negativo es considerado como el rechazo de esta.

1 “¿Y cuando la cosa juzgada es errónea y va contra la ley? Prevalece la cosa juzgada. Aquí comienza el discurso final, e inmortal, de Sócrates, Critón, 50: ¿crees que puede persistir, sin arruinarse, aquella ciudad en que las decisiones judiciales nada pueden y en que los particulares las anulen y depongan a su señorío? (COUTURE, Eduardo J. Fundamentos del derecho procesal civil, 4.ª ed., p. 401).

Artículo. 75.- Interposición. Cualquier persona que se considere afectada por un acto o resolución puede solicitar la reconsideración e interponer los recursos jerárquico y jurisdiccional.

Considerarse afectado es el único requisito establecido por la ley a los terceros para facultarlos a interponer una solicitud o recurso contra un acto administrativo definitivo. Esto ha dejado ambigüedad y un amplio margen de interpretación por parte de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria respecto a la calidad e interés del solicitante o recurrente en su accionar.

El interés principalmente tangible frente al registro, respecto a la solicitud de reconsideración e interposición de los recursos, se avoca a mantener la prioridad en la inscripción o, por el contrario, anular dicha prioridad, conforme lo que se ha expuesto en el desarrollo del artículo anterior.

Sin embargo, toda persona que se considere afectada deberá demostrar su calidad e interés legítimo en su intención de retractar, revocar o modificar un acto definitivo emitido por uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

La interposición de la solicitud de reconsideración, como los recursos a los actos, posee un carácter abierto al tipo de acto o decisión a la cual se dirige; entiéndase que puede ser solicitada tanto para las inscripciones que son rechazadas, así como para aquellas son acogidas.

Dicho carácter abierto frente a los actos positivos no es una práctica generalizada en sistemas registrales de otros países. Por ejemplo, el Registro Público de Panamá establece que tanto el recurso de reconsideración como el recurso de apelación son utilizados para atacar un acto de suspensión o denegación de la inscripción (Decreto Ejecutivo 106, 1999).

De igual manera, la legislación española contempla los recursos como vías contra decisiones negativas del registrador; sin embargo, en dicha legislación se contempla que la negativa puede ser parcial, ya que podría rechazar cláusulas de los documentos, ante lo cual la parte solicitante puede aceptar sean omitidos para el registro (Ley Hipotecaria, 1946).

Nuestra legislación, al poseer dicha posibilidad respecto a la conformidad con la calificación otorgada, sea positiva o negativa, concede a los interesados mayores garantías de derecho a recibir una respuesta conforme a la solicitud realizada por estos, siempre dentro del marco normativo que regula las actuaciones que se presentan ante los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS Y SUS EFECTOS

En materia administrativa, donde no hay cosa juzgada, las solicitudes pueden ser sometidas a voluntad por la parte interesada; en tal sentido, surge la inquietud sobre cuál es el objeto de recurrir, lo que puede ser solicitado una y otra vez, reiniciando el trámite en caso de que la decisión haya sido negativa. El sentido de esto se basa en un principio de derecho que versa “primero en tiempo, primero en derecho”, conocido registralmente como el principio de prioridad.

Ante el Registro de Títulos el principio de prioridad es la prerrogativa o derecho que posee una solicitud realizada frente a otras solicitudes que puedan afectar, modificar, extinguir o crear un derecho real, así como también puede cambiar el estatus parcelario del inmueble. En tal sentido, este principio determina el orden de ejecución de las actuaciones registrales.

Al realizarse la inscripción de una actuación ante el Registro de Títulos, esta solicitud genera una inscripción priorizada sobre cualquier otra posterior que pueda constituir, modificar, cancelar o declarar derechos reales inmobiliarios, cargas, gravámenes, anotaciones o actuación que altere el estado jurídico o parcelario del inmueble.

La interposición de las vías recursivas genera efectos sobre la inscripción, lo que garantiza el derecho de la parte recurrente ante otras actuaciones que puedan vulnerar los derechos adquiridos por la prioridad de la inscripción. Hasta tanto no sea decidido el recurso, se preserva la inscripción de la actuación original. En tal sentido, se constituye un efecto suspensivo.

En ese sentido, todo acto administrativo con carácter definitivo, emitido por el registrador de títulos, mantiene la prioridad en la inscripción otorgada, hasta tanto no hayan transcurrido los plazos establecidos en la ley y sus reglamentos respecto a los recursos habilitados. Las vías recursivas sobre actos definitivos positivos procuran modificar una ejecución o también anularla, así como la prioridad de dicha inscripción. Es decir, la persona afectada por una ejecución puede perseguir que sea retractada o revocada, ya que puede obstaculizar inscripciones posteriores del recurrente, así como su prioridad.

En sentido práctico, ante una actuación registral que dependa directamente de la ejecución o rechazo de una anterior, en caso de ejecutarse la actuación con prioridad, la posterior es improcedente.

Ejemplo de lo indicado es que figura inscrito con prioridad sobre un inmueble un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, acogido y ejecutado por el Registro de Títulos, generando un bloqueo registral, y se presenta posteriormente al Registro de Títulos una inscripción de hipoteca convencional sobre el mismo bien; por efecto de lo planteado procedería su rechazo. Sin embargo, en caso de que al calificarse esta vía de ejecución fuere inobservado el vencimiento del plazo establecido en la ley que convierte el mandamiento de pago en embargo inmobiliario, se puede atacar por la vía de estos recursos dicho acto positivo del Registro de Títulos, para anular la inscripción del embargo y mantener la prioridad de la hipoteca que fue solicitada posteriormente.

Sumado al efecto suspensivo, la interposición produce un efecto devolutivo, como lo establece Frías: "El recurso jerárquico hace que el órgano apoderado, revise y conozca de nuevo en toda su magnitud el asunto cuya modificación o revocación se persigue" (2019, p. 686).

Al tratarse de una instancia administrativa, no está condicionada a que sea inadmisibles las solicitudes al ser incorporadas piezas que no formaron parte de la solicitud que motivó el recurso; sin embargo, esta facultad posee limitaciones, toda vez que dichas piezas no podrán constituir un cambio de actuación registral rogada o la rogación de una nueva actuación registral que no haya sido presentada previamente. En tal sentido, la facultad tiene un alcance tendente a que puedan ser aportados documentos para robustecer los alegatos

presentados o que debieron ser aportados originalmente y fueron omitidos; tal es el caso de copias de documentos de identidad, recibos de impuestos, entre otros.

Artículo. 76.- Solicitud de reconsideración. Se presenta ante el mismo órgano que dictó el acto o la resolución.

Párrafo I.- El plazo para dicha solicitud es de quince (15) días, contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación.

Párrafo II.- El órgano requerido deberá pronunciarse en un plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de reconsideración. Denegada la reconsideración o vencido este plazo sin obtener respuesta, queda habilitado el recurso jerárquico.

La solicitud de reconsideración persigue que el mismo órgano que dictó el acto revise y pondere nueva vez la documentación presentada con el fin de que modifique su calificación o decisión, ya sea que entienda el interesado que el funcionario o juez haya inobservado algún documento, restare méritos este o aporte documentación que puedan apoyar o justificar sus pretensiones, siempre que su solicitud no conlleve modificar la rogación de la actuación objeto de esta.

Según consideraciones de Ciprián, "esta solicitud de reconsideración no es un recurso propiamente dicho. Es una petición, un rogatorio, nada más" (2013, p. 461).

La Ley núm. 107-13 sobre Procedimientos Administrativos ha nombrado la reconsideración como un recurso; sin embargo, se entiende que esta no es un recurso sino una acción, diferencia marcada entre sus definiciones, toda vez que el recurso está destinado para que sea conocido por un órgano superior, lo que no ocurre con la solicitud de reconsideración.

La ley establece que el plazo para la interposición de esta acción es de quince días, el cual se inicia a partir de la fecha de publicidad de la actuación o toma de conocimiento; por la vía reglamentaria se determina a partir de cuándo se considera publicitado un acto emitido por el Registro de Títulos, así como el inicio del plazo habilitado para los recursos. En ese sentido, aunque la parte

interesada no haya retirado el documento emitido por la oficina, la normativa determina cuándo queda aniquilada la prerrogativa de ejercer esta vía recursiva. Siendo un órgano de carácter registral y sobre la base de los principios rectores del sistema inmobiliario dominicano, los actos se consideran publicitados desde el que son retirados o recibidos por la parte interesada dentro del plazo establecido por la ley; asimismo, se encuentra delimitado el plazo para aquellos actos que, transcurrido un largo periodo desde su emisión, no hayan sido retirados. Esto se establece en virtud de la falta de interés de su solicitante, por la no aplicación del principio de rogación y para no mantener habilitada la inscripción de una actuación, y conservar el principio de prioridad.

El cómputo del plazo de que dispone la parte afectada para solicitar la reconsideración no fue establecido en la ley, por lo que no se determina si son días hábiles, francos o calendarios; su aplicación queda a discreción reglamentaria u otra norma supletoria.

Cabe destacar que, a pesar de que se trate de procedimientos administrativos, el cómputo para todos los plazos establecidos en esta Ley de Registro Inmobiliario no puede ser aplicado expresamente de la Ley núm. 107-13, sino que se debe sustentar en lo regulado por la vía reglamentaria, en razón de que entrarían en contradicción con la presente ley:

A los órganos que ejercen función o actividad de naturaleza administrativa en los Poderes Legislativo y Judicial, así como en los órganos y entes de rango constitucional, se aplicarán los principios y reglas de la presente ley, siempre que resulten compatibles con su normativa específica, no desvirtúen las funciones que la Constitución les otorga y garanticen el principio de separación de los poderes (2013).

Por otro lado, la sanción por el incumplimiento de los requisitos de forma para la solicitud de reconsideración, establecidos por Frías, y lo cual también se comparte, "... podrá declarar inadmisibile la solicitud, si quien la intenta carece de calidad, interés o si la solicitud se presenta después de transcurrido el plazo establecido por la ley..." (2019, p. 680).

2 La Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario regula por la vía reglamentaria los demás plazos establecidos en ella, por lo que el carácter supletorio tiene un alcance limitado al aspecto de este plazo específico.

Por vía reglamentaria se establecen las condiciones de forma que debe contener esta solicitud. Se interpone mediante instancia motivada, en hechos y derecho, acompañada de toda la documentación aportada en la solicitud original, con la posibilidad de adicionar aquellos documentos que le sirvan de sustento para fundamentar el pedimento, si ha lugar. Esta se deposita ante la oficina que emitió el acto.

Es de cotidianidad interponer una reconsideración frente a un acto por el que el registrador de títulos, el director regional de mensuras o el juez ha rechazado una solicitud; sin embargo, no ha sido una práctica común atacar un acto donde la solicitud ha sido acogida y ejecutada. En tal sentido, cabe destacar que aquel que se encuentre afectado por la solicitud ejecutada por el registrador de títulos puede perseguir que se revierta o modifique la calificación, mediante el ejercicio de la reconsideración.

Para entender lo indicado, se plantea el caso donde ha sido realizada una solicitud de transferencia, pero la parte compradora no ha satisfecho el precio de la venta, lo que conllevaría a la inscripción de un privilegio del vendedor no pagado. En el caso de que el registrador de títulos haya calificado positivamente la transferencia, inobservando el derecho del vendedor respecto al valor no pagado determinado en el contrato, la parte afectada puede ejercer la solicitud de reconsideración.

En otro punto, la solicitud de reconsideración se considera una acción facultativa y opcional de la parte solicitante, en virtud de la interpretación literal realizada al artículo 75 antes citado, al describir que "puede solicitar la reconsideración", por lo que este decide si utilizar la figura o interponer el recurso jerárquico para que el órgano superior conozca el asunto.

Artículo 77.- Recurso jerárquico. Se interpone ante el órgano jerárquicamente superior al que dictó el acto o la resolución recurrida, mediante una instancia en revisión.

Párrafo I.- El plazo para interponer el recurso es de quince (15) días, contados a partir de la fecha en que este recurso quedó habilitado.

Párrafo II.- El órgano recurrido deberá pronunciarse dentro del plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de la presentación de la instancia en revisión. Denegada la revisión o vencido este plazo sin obtener respuesta, queda habilitado el recurso jurisdiccional.

El recurso jerárquico es el medio por el cual una de las partes que se considere afectada por un acto, ya sea positivo o negativo, emitido por una de las oficinas de Registro de Títulos, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales o el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, tendente a revocar o modificar dicho acto.

Este recurso es conocido por el órgano superior del órgano que emitió el acto, dígase la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales o el tribunal superior de tierras territorialmente competente, para que conozca el asunto de manera íntegra, en virtud de su efecto devolutivo. La interposición del presente recurso, al igual que la reconsideración, mantiene la inscripción priorizada del acto recurrido hasta tanto sea decidido.

Se interpone directamente ante el órgano que conocerá dicho recurso, mediante instancia debidamente motivada en hechos y derecho, acompañada de la documentación depositada en la solicitud originalmente realizada ante la oficina de registro de títulos, si ha lugar, cumpliendo con los requisitos de forma establecidos por la vía reglamentaria, así como cualquier otro documento que sustente sus pretensiones.

A pesar de no estar establecido expresamente en esta ley, la parte interesada puede optar por no ejercer el derecho de solicitar reconsideración e interponer directamente el recurso jerárquico: "Contra los actos dictados por órganos sujetos al control jerárquico de otros superiores podrá interponerse recurso jerárquico, sin que sea necesario haber deducido previamente recurso de reconsideración" (Ley núm. 107-13, 2013).

Un efecto generado por este recurso es que transfiere la función calificadora del registrador de títulos al director nacional de Registro de Títulos, respecto de la actuación registral que se recurre, dejando a su discreción tomar la decisión. Sin embargo, la ejecución de dicha decisión permanece a cargo del registro de

títulos competente y que en principio había emitido el acto objeto del recurso. El legislador estableció para este recurso los mismos plazos fijados en la solicitud de reconsideración.

Cuando el órgano es apoderado de un recurso jerárquico en relación con un acto definitivo, pone en conocimiento a los demás órganos, con el objetivo de publicitar el conocimiento del recurso y que este sea oponible a terceros y por efecto del principio de publicidad y de fe pública registral. Asimismo, una vez calificado o fallado dicho recurso, se comunica al registrador de títulos la decisión para que cancele la anotación generada y sea ejecutada la resolución.

Las decisiones emitidas con motivo de un recurso jerárquico solo condicionan a la actuación registral objeto del referido recurso, por lo que no poseen un carácter vinculante a todos los trámites; sin embargo, se puede considerar que la decisión genera un precedente para las actuaciones registrales que contengan y sean fundamentadas en los mismos supuestos que la solicitud decidida jerárquicamente, lo cual podrá ser valorado por el registrador de títulos o director regional de Mensuras Catastrales, conforme a la función calificadora.

Artículo 78.- Recurso jurisdiccional. Se interpone ante el Tribunal Superior de Tierras territorialmente competente, en función del órgano que dictó el acto o resolución recurrida, mediante instancia motivada y documentada.

Párrafo I.- El plazo para interponer el recurso es de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que este recurso quedó habilitado.

Párrafo II.- El Tribunal Superior de Tierras deberá decidir dentro del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de presentación de la instancia.

El recurso jurisdiccional es la vía que posee la parte considerada afectada para atacar un acto emitido por uno de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria o una resolución en materia administrativa por un tribunal de jurisdicción original.

3 Interpretación que ha sido utilizada por la Dirección Nacional de Registro de Títulos analizando el carácter optativo de los recursos en el conocimiento del recurso jerárquico sin que haya sido solicitada reconsideración. Resolución núm. DNRT-R-2020-00077, de fecha 10/11/2020.

Al decidirse el recurso jerárquico, si una de las partes afectadas no está conforme o al no obtener respuesta por parte del órgano al cual ha sido solicitado, se abre la posibilidad de interponer el recurso jurisdiccional ante el tribunal superior de tierras de la competencia territorial donde ha sido emitido el acto, en virtud de lo establecido en la propia ley.

Esto último quiere decir que, no obstante la Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene sede en el Distrito Nacional, la competencia territorial del recurso jurisdiccional está supeditada a la localidad del registro de títulos, dirección regional de mensuras catastrales o tribunal de tierras de jurisdicción original emisora del acto. El plazo otorgado para interponer este recurso aumenta en comparación con las vías recursivas anteriores, lo que se entiende se encuentra vinculado estrechamente a la formalidad para interponerlo ante el tribunal.

Al margen de esto, la parte que se consideró afectada podrá omitir todo lo antes descrito, interponiendo facultativa y directamente el recurso jurisdiccional ante el órgano competente, en virtud de lo establecido por la ley sobre los derechos de las personas y sus relaciones con la administración y procedimiento administrativo: "Los recursos administrativos tendrán carácter optativo para las personas, quienes, a su opción, podrán interponerlos o acudir directamente a la vía contenciosa administrativa" (Ley 107-13, 2013). Interponer este recurso directamente suprime la posibilidad de agotar las vías recursivas anteriores.

Las reglas para este recurso, técnicamente especial, son recogidas por los reglamentos que complementan la Ley de Registro Inmobiliario; sin embargo, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central ha definido ciertas reglas aplicables a los recursos, estableciendo que no es válida una acción de reconsideración sobre otra acción de reconsideración, así como no vale recurso jerárquico sobre recurso jerárquico.

El tribunal superior de tierras apoderado del recurso jurisdiccional notifica su interposición a la oficina del registro de títulos con el fin de advertir sobre su existencia y preservar la prioridad de la actuación recurrida; esta notificación

4 Criterio aplicado por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, constatado en las resoluciones DNRT-R-2020-00088, de fecha 26 de noviembre 2020 y DNRT-S-2021-00053, de fecha 17 de junio 2021.

genera una anotación sobre el inmueble para otorgar publicidad al proceso frente a terceros hasta tanto el recurso sea decidido.

Una vez decidido dicho proceso, se notifica la decisión al registro de títulos competente para que se proceda con la ejecución de lo ordenado y se levante la advertencia generada por su interposición, sea acogido o sea rechazado.

La ley no contempla que después del recurso jurisdiccional exista una vía para atacar esta decisión; sin embargo, han sido interpuestos recursos de casación ante decisiones sobre recursos jurisdiccionales, los cuales han sido admitidos por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia (sentencia 033-2020-SSEN-00366, 2020).

LA PUBLICIDAD DE LAS ACTUACIONES FRENTE A LOS RECURSOS

La habilitación de los plazos para los recursos se inicia con la publicidad de los actos emitidos por los registradores, los cuales están estipulados en la Ley o complementados por la vía reglamentaria.

En la realidad del ejercicio registral, el beneficiario de la inscripción o su representante es quien generalmente realiza el trámite ante los órganos de la jurisdicción inmobiliaria, por lo que es quien recibe la notificación de la decisión respecto a su solicitud; sin embargo, el titular registral (cuando este no ejerce ninguna acción) no toma conocimiento de que sus derechos están siendo afectados con alguna inscripción ante el Registro de Títulos. En tal sentido, surge la pregunta de si el plazo establecido por la normativa inmobiliaria-registral le es oponible a dicho titular para que pueda ejercer los recursos, si así lo considera.

La normativa registral establece que el acto, luego del cumplimiento de los plazos establecidos, se considera notificado y publicitado pura y simplemente para la universalidad, no obstante el titular registral no tenga conocimiento

5 Resolución 031-2019-R-00017, de fecha 8 de marzo del 2019, y resolución 031-2019-R-00051, de fechas 8 de marzo del 2019 y 27 de mayo del 2019, emitidas por el Pleno del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, citadas por Herrera, Y. (2021). Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, sentencias-ordenanzas-resoluciones 2019-2021, pp. 337-338.

de dicha actuación. Esta casuística podría suponer que se esté generando desprotección de los derechos del titular frente a operaciones malintencionadas y que escapan de su consentimiento, lo que además no le permite a dicho titular ejercer el derecho de defensa frente a estas por medio de las vías recursivas o acciones judiciales oportunas.

Es de considerar que, según lo establecido por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de no existir evidencia de que haya tomado conocimiento de la decisión, el plazo se considera abierto para la interposición del recurso.

La normativa de registro inmobiliario dominicano aún no cuenta con un servicio ni sistema que notifique a los titulares registrales de las inscripciones que pretenden afectar, modificar o extinguir sus derechos. Sin embargo, en otras legislaciones poseen mecanismos por los que el titular registral tiene conocimiento directo de cualquier actuación que afecte su derecho registrado, como los servicios de alertas, que le notifican por vía de SMS o correo electrónico cualquier inscripción que afecte sus derechos. Tal es el caso del Registro Público de Panamá, el cual ofrece el servicio de “alerta registral”, que tiene un costo variable para los interesados.

Además del Registro Público de Panamá, los registradores de España tienen el procedimiento de “alertas al titular” y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en Perú posee dos tipos: “alerta registral” y “alerta de publicidad”, por los cuales se ofrecen los servicios con los que se busca brindar estas informaciones al titular (Resolución 027-2018-SUNARP-SN, 2018).

6 Resolución 1398-2018-R-00027, de fecha 20 de marzo del 2018, emitida por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; citada por Herrera, Y. (2019). Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, sentencias-ordenanzas-resoluciones 2017-2019, p. 583.

7 Registro Público de Panamá (registro-publico.gob.pa).

8 El servicio permanece vigente hasta la transferencia de los derechos de propiedad o cuando el titular cancele voluntariamente el servicio.

REFERENCIAS

- Ciprián, R. (2013). *Tratado de derecho inmobiliario (Bases constitucionales y legales; jurisprudencia, doctrina y procedimientos)* (4.ª ed.). Editora Centenario.
- Couture, E. J. *Vocabulario jurídico* (4.ª ed.). Editorial B de f.
- Decreto Ejecutivo 106, Por la cual se modifican disposiciones de los Decretos Ejecutivos núm. 9 de 13 de enero de 1920, núm. 31 de 29 de marzo de 1978, núm. 28 De 26 de marzo de 1979, núm. 29 de 26 de marzo de 1979, núm. 62 de 10 de junio de 1980, núm. 203 de 1 de diciembre de 1982... 30 de agosto de 1999. Gaceta Oficial núm. 23878. Ministerio de la Presidencia de la República de Panamá.
- Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. 8 de febrero de 1946. BOE núm. 58, referencia BOE-A-1946-2453. BOE.es - BOE-A-1946-2453. Ministerio de Justicia del Gobierno de España.
- Hernández Perera, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central). Sentencias - ordenanzas - resoluciones (2017-2019)*, Librería Jurídica Internacional.
- Hernández Perera, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento central: Sentencias-ordenanzas-resoluciones 2019-2021*. Librería Jurídica Internacional.
- Ley 107-13 de 2013. Sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración pública y de Procedimiento Administrativo. 6 de agosto de 2013. G. O. núm.10722.
- López, J. R. (2019). *Los recursos en las materias civil, comercial, laboral, inmobiliaria y ante el Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Fundamento constitucional, legal, jurisprudencial y doctrinal* (3.ª ed.).
- Resolución No.027-2018-SUNARP-SN [Superintendencia Nacional de los Registros Públicos]. Aprueban Directiva que regula los servicios de Alerta Registral y aprueban nuevo servicio gratuito denominado "Alerta de Publicidad". 21 de febrero de 2018.
- Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala. Sentencia 033-2020-SSN-00366. 8 de julio de 2020.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 79 AL 88**

Por Melinton E. Ortiz Jiménez

CAPÍTULO II

CONTRA DECISIONES JURISDICCIONALES

Artículo 79.- De la apelación. Es la acción mediante el cual se impugna una decisión dictada por un tribunal de jurisdicción original.

La Constitución de la República Dominicana contempla el derecho a recurrir como una prerrogativa del debido proceso, según establece en su artículo 69, numeral nueve: "Toda sentencia puede ser recurrida de conformidad con la ley. El tribunal superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando sólo la persona condenada recurra la sentencia".

Tavares hijo define la apelación como "el recurso que interpone la parte lesionada por una sentencia pronunciada en primer grado de jurisdicción ante un tribunal de segundo grado, en solicitud de que la sentencia contra la cual recurre sea reformada o revocada" (2003, p. 25).

La presente Ley de Registro de Inmobiliario establece en su artículo nueve que los tribunales de jurisdicción original constituyen el primer grado. Por tanto, el recurso de apelación contra una decisión emanada de un tribunal de jurisdicción original se interpone ante el tribunal superior de tierras competente, con el objetivo de que disponga su modificación.

Toda decisión de un tribunal de jurisdicción original sobre un proceso contradictorio es susceptible de apelación. Las decisiones pueden tener aspectos favorables o desfavorables para las partes, por eso cada una puede recurrir cuando no esté conforme y entienda le desfavorece de manera parcial o total.

Al igual que en materia común, la apelación en materia inmobiliaria puede ser ejercida de manera principal cuando la demanda es interpuesta de forma inicial ante la Secretaría del tribunal, sin importar que sea el demandante o el demandado en la sentencia impugnada quien esté ejerciendo esta acción, y de manera incidental, cuando la demanda se interpone como resultado de la demanda principal. En la Jurisdicción Inmobiliaria se aplica la noción de apelación incidental, al igual que en materia de derecho civil ordinario.

Artículo 80.- Competencia. Es competente para conocer del recurso de apelación el Tribunal Superior de Tierras al que correspondiere el tribunal de jurisdicción original que la dictó.

Párrafo I.- El recurso de apelación se interpone ante la Secretaría del tribunal de jurisdicción original correspondiente, mediante declaración por escrito motivado, ya sea personalmente o mediante apoderado. Este recurso se notificará a la contraparte, en caso que la hubiere, en un plazo de diez (10) días.

Párrafo II.- Puede interponer el recurso de apelación cualquiera que haya sido parte o interviniente en el proceso y que se considere afectado por la sentencia emitida, exceptuando los casos de saneamiento, en los que cualquier interesado puede incoar este recurso.

El recurso de apelación tiene su fundamento en el principio del doble grado de jurisdicción, que se puede establecer como el derecho que tienen las partes de apelar decisiones pronunciadas por un tribunal y llevar sus pretensiones a otro

tribunal de mayor jerarquía. Esta figura del derecho procesal tiene la finalidad de garantizar que las decisiones de los tribunales tengan la mayor certeza posible, ya que en primer grado pueden cometerse errores en la apreciación de los hechos y en la interpretación del derecho. “Por lo tanto, dicho recurso es una garantía de legitimidad y transparencia de las decisiones jurisdiccionales, de las cuales siempre existe una parte afectada y que entiende que merece una nueva revisión y examen de su proceso” (Escuela Nacional de la Judicatura, 2007, p. 40).

El tribunal superior de tierras al que correspondiere el tribunal de jurisdicción original que dictó la sentencia recurrida es quien tiene la competencia para conocer del recurso de apelación.

CALIDAD PARA INTERPONER EL RECURSO DE APELACIÓN

Pueden interponer un recurso de apelación solamente aquellos que han sido parte del proceso en jurisdicción original y que se consideren afectados por la sentencia emitida. Esto significa que quienes no fueron parte del proceso en primer grado no podrán recurrir en apelación una decisión del tribunal de jurisdicción original, exceptuando los casos de saneamiento y deslinde, en los que cualquier persona con interés puede recurrir en apelación. El primero se excluye por ser un proceso de orden público e interés general, y el segundo por aplicación del artículo 30 de la presente Ley de Registro Inmobiliario, pues al depurarse derechos amparados en constancias anotadas se aplicarían las características y principios del proceso de saneamiento.

Este recurso se interpone ante la Secretaría del tribunal de jurisdicción original del cual emanó la decisión judicial, ya que una de sus funciones como parte de la asistencia que debe brindar a los despachos judiciales es la de recibir y tramitar las acciones y recursos. Una vez recibido el recurso de apelación por la Secretaría del tribunal de jurisdicción original, empieza a correr el plazo de los diez días para notificarlo a la contraparte mediante acto de alguacil, en caso de que la hubiere, cumpliendo con las formalidades del Código de Procedimiento Civil.

Dicho plazo de diez días para notificar el recurso no es fatal, tal como aclaró la Sala de Tierras de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia de fecha 20 de junio del 2012; por tanto, en caso de no notificarse en ese lapso no se produciría ni una caducidad ni una nulidad, pues no se tiene prevista sanción procesal alguna.

Artículo 81.- Plazo. El plazo para interponer el recurso de apelación es de treinta (30) días contado a partir de la fecha de la notificación de la sentencia por acto de alguacil.

El plazo para recurrir en apelación en materia inmobiliaria es de treinta días calendarios a partir de la notificación de la sentencia por acto de alguacil. "Al igual que en el proceso de derecho común, los plazos se computan en función de días calendarios, no hábiles, salvo que expresamente la ley o algún reglamento disponga lo contrario" (Hernández, 2021, p. 315).

Es postura de la Suprema Corte de Justicia que "una notificación irregular mantiene abierto el plazo para el ejercicio del recurso". De allí que en su sentencia núm. 97 confirmara que "es la notificación de la sentencia a persona o en su domicilio lo que hace correr el plazo de la apelación" (2018, p. 11).

Por otro lado, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central estableció mediante la sentencia núm. 1399-2019-S-00106, dictada el 26 de julio del 2019, que "el inicio del plazo de treinta (30) días para apelar en el proceso inmobiliario inicia desde que conste que la parte recurrente tomó conocimiento de la sentencia, aunque no haya mediado un formal acto de alguacil de notificación" (Hernández, 2021, p. 40).

Para el caso antes señalado, se entiende que el tribunal identificará las razones por las que considera que la parte recurrente tiene conocimiento de la sentencia sin que haya mediado un acto de alguacil que la notificara; por el contrario, la regla general del plazo establecido por ley, de treinta días a partir de la notificación de la sentencia, es que una vez vencido dicho plazo para interponer el recurso la sentencia de primer grado adquiere un carácter firme.

En materia de recursos los plazos tienen una caducidad incurrida, o sea, que puede (y debe) ser invocada de oficio por los tribunales. Si no se respeta el plazo de los treinta días sin que nadie lo pida, el tribunal declarará la inadmisibilidad del recurso por caduco, como lo estableció la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central mediante sentencia núm. 1399-2020-S-00030 dictada el 4 de marzo del 2020.

EFFECTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN

La apelación tiene el efecto de suspender la ejecución de la sentencia impugnada. El plazo que se tiene para interponer este recurso hace que la sentencia se mantenga suspendida para su ejecución. Por tanto, al interponer el recurso dentro del plazo establecido se prolonga el efecto suspensivo de la ejecución de la sentencia impugnada.

Por el efecto devolutivo que tiene el recurso de apelación, el proceso en materia inmobiliaria pasa íntegramente del tribunal de jurisdicción original al tribunal superior de tierras territorialmente competente, el cual examinará nueva vez el asunto, en hecho y derecho, decidiendo por medio de una sentencia que podrá declararlo bueno y válido o rechazarlo, tanto en la forma como en el fondo. Por tanto, el Tribunal Superior de Tierras podrá disponer, a consecuencia de una apelación, la confirmación de la sentencia impugnada o su modificación parcial o total.

En virtud de este efecto devolutivo, las partes pueden subsanar una deficiencia probatoria retenida en primer grado, e incluso variar su teoría del caso. Lo que no podrá es formular pedimentos nuevos en grado de apelación.

Para el recurso de apelación, tomando en consideración que la anotación de litis sobre derechos registrados fue asentada en el registro complementario del inmueble afectado para dar publicidad a terceros en virtud del proceso llevado a cabo en primer grado, no procede que el Tribunal Superior de Tierras notifique nueva vez el proceso al Registro de Títulos, en razón de que dicha anotación de litis no se cancela hasta tanto se inscriba para su ejecución la decisión que adquiera el carácter definitivo.

CAPÍTULO III

DE LA CASACIÓN

Artículo 82.- Definición. Es la acción mediante la que se impugna una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras. El procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.

Son recurribles en casación las decisiones emitidas por los tribunales superiores de tierras que hayan sido conocidas en única y última instancia.

Tavares hijo define el recurso de casación como “el recurso extraordinario mediante el cual se obtiene de la Suprema Corte de Justicia la anulación de las sentencias en última o en única instancia dictadas en violación de la ley” (2003, p. 87).

El de casación es un recurso extraordinario; no se debe ver como un tercer grado de jurisdicción, ya que la Suprema Corte de Justicia, cuando actúa como corte de casación, no examina el fondo de asunto, solo decide si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial.

La Constitución de la República Dominicana establece el recurso de casación como una de las atribuciones exclusivas de la Suprema Corte de Justicia, que conoce de este recurso actuando como corte de casación.

Para Ciprián, “el recurso de casación tiene una naturaleza jurídica de carácter constitucional, en razón de que está contemplado en la Constitución de la República como una de las atribuciones que tiene la Suprema Corte de Justicia” (2013, p. 515).

El procedimiento para interponer este recurso contra las decisiones dictadas por el tribunal superior de tierras está regido por la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación. Esto indica que el plazo para interponer el recurso de casación contra una decisión del tribunal superior de tierras es de treinta días a partir de la notificación de la sentencia, conforme al artículo 5 de la referida ley, modificada por la Ley núm. 491-08.

El recurso de casación contra una sentencia en materia inmobiliaria tiene una condición especial en su procedimiento, al no ser necesario anexar al memorial de casación la copia certificada de la sentencia objeto del recurso ni los documentos que lo sustentan, conforme a lo establecido en el artículo 5, párrafo I, de la referida Ley sobre Procedimiento de Casación:

Sin embargo, en materia inmobiliaria no será necesario acompañar el memorial de casación con la copia de la sentencia recurrida, ni con los documentos justificativos del recurso, los cuales serán solamente enunciados en dicho memorial, de modo que el Secretario General de la Suprema Corte de Justicia los solicite sin demora al secretario del despacho judicial de la jurisdicción inmobiliaria correspondiente, a fin de ser incluidos en el expediente del caso. Fallado el recurso, deberá el secretario de la Suprema Corte de Justicia devolver los documentos al despacho judicial correspondiente (1953).

EFEECTO DEL RECURSO DE CASACIÓN EN MATERIA INMOBILIARIA

Los efectos del recurso de casación contra sentencias dictadas por los tribunales superiores de tierras son los mismos cuando es intentado contra sentencias dictadas por los tribunales de derecho común. Conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley sobre Procedimientos de Casación, el recurso de casación contra una sentencia en materia inmobiliaria suspende la ejecución de la decisión impugnada.

Los tribunales superiores de tierras se encuentran divididos en departamentos. Por tanto, la corte de casación puede casar con envío una sentencia del Tribunal Superior de Tierras y remitirla a otro departamento de dicho tribunal, lo que no era posible antes de esta división, ya que el Tribunal Superior de Tierras era único y con jurisdicción nacional, por lo que la sentencia casada con envío regresaba al mismo tribunal.

En la actualidad, al existir varios departamentos de tierras, creados por la Ley núm. 108-05, cuando la sentencia recurrida en casación fuere casada, la corte de casación la enviará a otro tribunal superior de tierras de un departamento judicial diferente al que dictó la decisión recurrida. (Frías, 2015, p. 542).

“Cuando se casa con envío un expediente inmobiliario, en el Tribunal Superior de Tierras ante el cual se envía el proceso se deben celebrar, tanto la audiencia de pruebas e incidentes, como la de fondo” (Hernández, 2021, p. 302).

La casación surte efectos para el Registro de Títulos, ya que, interpuesto el recurso dentro del plazo, el Tribunal Superior de Tierras no remite la sentencia para su ejecución. Una vez decidido el recurso por la Suprema Corte de Justicia, el Tribunal Superior de Tierras determinará si su sentencia adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, para luego remitir al Registro de Títulos para fines de ejecución.

CAPÍTULO IV

DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE ERROR MATERIAL

Artículo 83.- Definición. Es la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material.

Se puede definir error material como el error contenido en un documento emitido por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria que no modifica la esencia del derecho ni su objeto, ni su causa, y que es consecuencia de un error tipográfico, de una omisión o una contradicción.

Para Gómez, la revisión por causa de error material es el “procedimiento que permite la corrección de un error puramente material contenido en una decisión, asiento o acto” (2020, p. 125).

La revisión por causa de error material no toca el fondo del asunto. Se limita a verificar la existencia de errores de redacción en la decisión, como por ejemplo

escribir Marino cuando lo correcto debió ser Mariano; de la omisión de la información es ejemplo no haber descrito las generales del beneficiario del derecho, o puede tratarse de una contradicción entre el documento admitido como fundamento de derecho y la decisión emitida.

La rectificación de asiento registral no es lo mismo que la corrección de error material. En este último existe un error por parte del órgano que emitió la decisión. En el primer caso (rectificación de asiento registral), el órgano no incurrió en un error, sino que estatuyó conforme a la documentación que se aportó. (Hernández, 2021, pág. 61)

Puede realizar el procedimiento para la revisión por causa de error material puede todo aquel interesado que haya participado en el asunto que dio origen a la decisión o documento objeto de este recurso, o cualquier persona con interés legítimo. En el Registro de Títulos la corrección de error material se diferencia de la rectificación de registro, ya que en la primera se realiza a solicitud de parte, mientras que, en la segunda, el registrador de títulos actúa de oficio; en ambas el objetivo esencial es rectificar o corregir un error contenido en los asientos registrales.

El registrador de títulos, en el ejercicio de su función calificadora, puede alertar a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria sobre la existencia de vicios de forma sustanciales que pudiera tener una decisión que le fue remitida para su ejecución, y en caso de existir impedimento para su ejecución debe comunicar la situación mediante oficio motivado al tribunal que dictó la decisión, solicitando que se impartan las instrucciones expresas y escritas que estime conveniente.

Artículo. 84.- Competencia. Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción.

Por tratarse de un error puramente material, es el mismo órgano que generó esta acción el competente para conocer la solicitud de corrección de error material. El registro de títulos de la demarcación a la que corresponde el inmueble es el competente para conocer la acción sobre la corrección o rectificación de un asiento contenido en sus originales. En el caso de los tribunales, es competente para conocer la acción el mismo tribunal que emitió la decisión.

Sobre la competencia para conocer la acción de corrección de error material son frecuentes los casos en que se solicita al Registro de Títulos la corrección

de un certificado de título; sin embargo, aunque se procure la corrección del documento emitido, se debe tomar en cuenta si el error que se procura enmendar fue generado en la decisión emitida por el tribunal, por lo que no se habría cometido error alguno en la ejecución de la decisión, y, por tanto, es competente para conocer de la solicitud el tribunal por ser el órgano que emitió el documento fuente de derecho. Algunos registradores de títulos, en el ejercicio de su función calificadora, rectifican un error puramente material contenido en un asiento registral que tiene su origen de derecho en una decisión judicial, pues se entiende que no es necesario que el tribunal la rectifique, sino que el Registro de Títulos puede comprobar el error y rectificar su asiento.

En la práctica existen abogados que, de manera astuta, a la par con la corrección de error material solicitan al tribunal asuntos de fondo. Por ejemplo, la corrección material en el apellido de una de las partes y, al mismo tiempo, que se acoja la transferencia y se ordene al Registro de Títulos su ejecución. Algunos tribunales no acogen esa fórmula, indicando que todo lo que desborde el aspecto meramente de forma debe ser sometido contradictoriamente. Otros han interpretado, por un interés práctico, que, si no se afecta con ello derecho de terceros, pudiera procederse, mediante la misma decisión de corrección, a ordenar la transferencia.

Artículo 85.- Plazo. Los órganos de la jurisdicción inmobiliaria disponen de quince (15) días para conocer la acción. El ejercicio de la presente acción se regula por la vía reglamentaria.

La Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, y sus reglamentos no establecen plazo alguno para interponer el recurso de revisión por causa de error material. Por tanto, se puede accionar desde el momento en que la parte interesada lo considere.

Resulta importante destacar que el Recurso de Revisión por Causa de Error Material se puede interponer en cualquier momento, sea después de la adjudicación y antes del registro material de los terrenos y después de ese registro (Ciprián, 2013, p. 627).

Una vez formalizada la solicitud, el plazo de que disponen todos los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria donde se interponga esta acción es de quince días para responder a dicha solicitud.

CAPÍTULO V

DE LA REVISIÓN POR CAUSA DE FRAUDE

Artículo 86.- Definición. La revisión por causa de fraude es la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento.

Párrafo I.- Toda persona que se considere fue privada de un derecho, por una sentencia obtenida fraudulentamente puede interponer este recurso por ante el Tribunal Superior de Tierras competente, en un plazo no mayor de un (1) año después de expedido el certificado de título correspondiente.

Párrafo II.- Se puede interponer este recurso a partir de publicada la sentencia y hasta transcurrido un (1) año de la emisión del primer Certificado de Título.

Párrafo III.- No se reputará tercer adquirente de buena fe a toda persona que adquiere un inmueble durante el plazo previsto para interponer el recurso de revisión por causa de fraude.

Párrafo IV.- Cuando se emita un título por primera vez el registrador realiza una anotación indicando el plazo de la prescripción para la acción de revisión por causa de fraude.

El fraude es considerado por Couture como la “calificación jurídica de la conducta, consistente en una maquinación o subterfugio insidioso, tendente a la obtención de un provecho ilícito” (2010, p. 358). De igual forma, Capitant lo define como el “acto cumplido intencionalmente, con la finalidad de herir los derechos o intereses ajenos” (1961, p. 286).

La revisión por causa de fraude es un recurso extraordinario propio de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, que se interpone contra una sentencia de saneamiento que se considera fue obtenida de manera fraudulenta. El fraude lo corrompe todo.

Para Gómez, la revisión por causa de fraude es “el recurso por medio del cual se impugna una sentencia que la parte recurrente considera que ha sido obtenida mediante fraude, con ocasión de materializarse el proceso de saneamiento” (2020, p. 126).

Este Recurso tiene como finalidad esencial salvaguardar la regularidad del proceso de saneamiento que ha sido conocido y fallado por un Tribunal de Jurisdicción Original. Es una vía extraordinaria de impugnación que se encuentra abierta para que todo aquel que sienta que ha sido despojado de manera irregular, engañosa y fraudulenta de un derecho legítimo (Escuela Nacional de la Judicatura, 2007, p. 70).

El fraude, como tal, constituye una situación de hecho, y, por ende, puede (y debe) probarse por todos los medios. Quien recurra en revisión por causa de fraude deberá ejercer una actividad probatoria eficaz.

¿QUIÉNES PUEDEN INTERPONER ESTE RECURSO Y EN QUÉ PLAZO?

Toda persona física o moral puede interponer la revisión por causa de fraude si considera que fueron vulnerados sus derechos con una sentencia de saneamiento obtenida de manera fraudulenta. Este recurso puede interponerse a partir de publicada la sentencia y hasta transcurrido un año de la emisión del primer certificado de título.

El Registro de Títulos juega un papel interesante respecto al plazo establecido para interponer este recurso, ya que, mientras la sentencia de saneamiento

no sea ejecutada por el registrador de títulos correspondiente, el plazo que establece la ley de un año luego de expedido el primer certificado de título no empieza a correr. Se podría decir entonces que el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude comienza sin tener una fecha exacta del plazo que se tiene para recurrir (a partir de la publicación de la sentencia), y es a partir de la emisión del primer certificado de título cuando empieza a correr una fecha exacta.

Mientras esté abierto el plazo para interponer el recurso de revisión por causa de fraude, la Ley núm. 108-05 indica que no se reputará como tercer adquirente de buena fe a aquellas personas que adquieran el derecho de propiedad sobre el inmueble saneado.

El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante sentencia in voce dictada en junio del 2015, señaló cuatro condiciones que deben concurrir para caracterizar la figura del tercer adquirente de buena fe: 1) que haya inscrito su derecho en el registro, que es constitutivo; 2) que la adquisición se haya hecho de manos del legítimo propietario del inmueble; 3) que la transacción sea a título oneroso y 4) que la persona haya obrado de buena fe. Estas condiciones son concurrentes, esto es, deben verificarse todas en cada caso concreto. De lo contrario, no ha lugar al beneficiario de la protección registral (Read y Hernández, 2017, p. 349).

Cuando se emite un certificado de título como consecuencia de un proceso de saneamiento, el Registrador de Títulos debe hacer constar en el texto del certificado emitido la siguiente nota:

La sentencia en que se fundan los derechos garantizados por el presente certificado de título puede ser impugnada mediante el recurso de revisión por causa de fraude durante un (1) año a partir de la emisión del presente. Ninguna persona que adquiera este inmueble antes del vencimiento del plazo indicado se reputa tercero adquirente de buena fe (Reglamento General de Registro de Títulos, 2007).

Si durante este plazo se presentan transferencias u operaciones técnicas de mensura sobre el inmueble, el Registro de Títulos deberá hacer constar en

los nuevos certificados de títulos resultantes la anotación que establezca que dicho plazo se mantiene vigente para la interposición del recurso, y, en consecuencia, los propietarios de estos derechos mantienen la condición de no ser considerados como terceros adquirentes de buena fe hasta que transcurra el plazo identificado.

Artículo 87.- Competencia. El tribunal competente para conocer de este recurso es el Tribunal Superior de Tierras correspondiente al Tribunal de Jurisdicción Original que dictó la sentencia recurrida.

El tribunal superior de tierras correspondiente al tribunal de jurisdicción original que dictó la sentencia recurrida es el único competente para conocer del recurso de revisión por causa de fraude, por ser esta una acción especial y única de la materia inmobiliaria.

El carácter extraordinario del recurso de revisión por causa de fraude se debe a que no entra en la clasificación de los denominados recursos ordinarios, como el recurso de apelación, por ejemplo. Además, se interpone como una última acción que tiene el objetivo de proteger y hacer reconocer judicialmente un derecho vulnerado (Ciprián, 2013, p. 585).

Artículo 88.- Notificación. La instancia para conocer de este recurso debe ser notificada previamente, por acto instrumentado por un ministerial de la jurisdicción inmobiliaria, a las personas contra las cuales se dirija el mismo, así como a todo titular de algún derecho, carga o gravamen a que se refiere la sentencia impugnada en relación con el inmueble de que se trate.

Párrafo.- El Abogado del Estado debe ser notificado por el tribunal apoderado, para que intervenga en el proceso.

Entre las formalidades para interponer el recurso de revisión por causa de fraude el legislador estableció la notificación al demandado antes de ser depositado el recurso al Tribunal Superior de Tierras correspondiente. De igual forma, debe ser notificado con esta formalidad todo titular de derecho, carga o gravamen a que se refiera la decisión impugnada en relación con el inmueble en cuestión.

Hay que recordar que nuestra rectora en materia de jurisprudencia, la Suprema Corte de Justicia, ha sostenido de manera constante que las formalidades para la interposición de los recursos son de orden público y que su violación se sanciona con la inadmisibilidad, de manera que es muy importante que los abogados a la hora de interponer los recursos conozcan cuáles son las formalidades que hay que cumplir, porque de ahí depende su irrecibibilidad o admisión (Monción, 2011, p. 416).

La revisión por causa de fraude se conoce siguiendo el procedimiento que se encuentra establecido para las litis sobre derechos registrados. Por tanto, los registros de títulos reciben de igual forma la notificación del tribunal superior de tierras apoderado del recurso, para que se realice la publicidad correspondiente en el registro complementario del inmueble resultante del saneamiento, siempre que se haya emitido el certificado de título.

En los procesos judiciales de orden público, como el saneamiento y el recurso de revisión por causa de fraude, “el juez recobra su papel activo y puede ordenar todas las medidas que considere de lugar para buscar la verdad sobre la posesión reclamada sobre el inmueble, sin censura” (Batista, y otros, 2021, p. 231).

Importa destacar que en la revisión por causa de fraude el Tribunal Superior de Tierras no atribuye derechos ni establece quién debe ser el propietario, ya que se limita a establecer la existencia o no de fraude durante el proceso de saneamiento; en caso de encontrar evidencias de esto, entonces declara la nulidad de la sentencia de adjudicación e instruye al registrador de títulos la cancelación del certificado de título, en caso de haberse expedido, y se ordena un nuevo saneamiento.

En cuanto a “ordenar un nuevo saneamiento”, la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central señaló en su sentencia núm. 1399-2019-S-00155 de fecha 1 de noviembre del 2019 que, al anular un saneamiento en materia de revisión por causa de fraude, no tiene el tribunal que ordenar la celebración de un nuevo juicio:

La jurisprudencia que establecía que, ante la nulidad del proceso de saneamiento basada en la revisión por causa de fraude, debía ordenarse un nuevo saneamiento, fue pensada con el viejo orden, al tenor de la ley núm. 1542, de Registro de Tierras, conforme al cual existía la figura del “nuevo juicio”. Actualmente, al abrigo de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, al anular un saneamiento, no tiene el tribunal que ordenar la celebración de otro nuevo. La parte interesada tendrá a cargo la promoción de otro proceso o no. Entretanto, la porción de tierra objeto del saneamiento nulo retorna al patrimonio del Estado (sin necesidad de declararlo expresamente como adjudicatario), en virtud del principio III de la citada ley vigente, núm. 108-05, conforme el cual el Estado dominicano es el propietario originario de todos los terrenos que conforman el territorio de la República Dominicana. Se registran a nombre del Estado dominicano todos los terrenos sobre los que nadie pueda probar derecho de propiedad alguno (Hernández, 2021, p. 363).

REFERENCIAS

- Batista, F., Domínguez, A., Rodríguez, B., Henríquez, K., Méndez, A., Soler, K.,... De La Rocha, Y. (2021). *Apuntes de derecho inmobiliario registral: a cien años de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920*. Librería Jurídica Internacional.
- Capitant, H. (1961). *Vocabulario jurídico*. Delma.
- Ciprián, R. (2013). *Tratado de derecho inmobiliario*. Editora Centenario.
- Constitución de la República Dominicana*. (2015).
- Couture, E. (2010). *Vocabulario jurídico* (4.ª ed.). Editora Metropolitana.
- Escuela Nacional de la Judicatura. (2007). *Derecho inmobiliario. III fase de implementación*. ENJ.
- Frías, J. (2015). *Los recursos en las materias civil, comercial, laboral, inmobiliaria y ante el Tribunal Constitucional*. Serigraf.
- Gómez, W. (2020). *Diccionario jurídico inmobiliario registral*. Amigo del Hogar.
- Hernández, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central*. Ángel Potentini.
- Ley 3726. (1953). Gaceta Oficial 7646.
- Ley 491-08. (2008). Gaceta Oficial 10506.
- Monción, S. (2011). *La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la Jurisdicción Inmobiliaria. Formularios y jurisprudencias*. Editora Centenario.
- Read, A., y Hernández, Y. (2017). *La Jurisdicción Inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras (Dpto. Central). Selección de precedentes relevantes (2015-2017)*. Editora Jurídica Internacional EJI.
- Resolución 1737 [Suprema Corte de Justicia]. Reglamento General de Registro de Títulos. 12 de julio de 2007.
- Suprema Corte de Justicia. Sentencia núm. 97. 14 de Marzo de 2018.
- Tavares, F. (2003). *Elementos de derecho procesal civil dominicano (vol. III)*.

TÍTULO V
El registro en
la Jurisdicción
Inmobiliaria

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 89 AL 95**

Por Daysi de la Rosa

CAPÍTULO I

EL REGISTRO

Artículo 89.- Documentos registrales. Los documentos registrales en el Registro de Títulos son los siguientes:

Párrafo I.- Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

Párrafo II.- Los que impongan cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre los mismos.

Párrafo III.- Los que dispongan limitaciones administrativas y legales de carácter particular sobre inmuebles, tales como servidumbres, declaración de patrimonio cultural y otras que de alguna manera limitan o restringen la libertad de disposición sobre el inmueble.

Párrafo IV.- Los derechos de los condómines sobre su unidad exclusiva, así como la parte proporcional en las áreas comunes.

La legislación inmobiliaria tiene como objetivo regular los derechos reales inmobiliarios y brindar seguridad jurídica a todo aquel que sea titular de tales derechos. De esto resultan parámetros claros y definiciones objetivas de cada elemento de los procesos inmobiliarios.

En este orden de ideas, es preciso estudiar el artículo 89 de la Ley núm. 108-05 para entender el alcance de los documentos registrales.

Por consiguiente, es oportuno preguntarse ¿qué son los documentos registrales? Pueden ser definidos como un acto voluntario o forzoso que conlleve crear, declarar, modificar, transmitir o extinguir un derecho real principal, como es el derecho de propiedad, o derechos reales accesorios, como son las hipotecas, privilegios y anticresis, intervenidos por la voluntad de las partes o por mandato judicial.

Estos tipos de documentos tienen la particularidad de poseer la capacidad de alimentar la vida jurídica del tracto sucesivo de un inmueble registrado, pues por la trascendencia y consecuencia jurídica de estos actos se puede generar frente a un derecho publicitado la variación del estatus con que fue registrado por primera vez un inmueble saneado.

Sin embargo, esta clasificación de los documentos registrables citados en el indicado artículo de la ley no deben ser considerada como limitativa, es decir, existe la posibilidad de que sean creados otros actos jurídicos que generen nuevos títulos de derechos reales, toda vez que de manera general la ley recoge los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles y, al referirse a las limitaciones administrativas y legales, se refiere a otras que de alguna forma limitan o restringen la libertad de disposición sobre el inmueble. De ahí que nuestro sistema registral, pese a encontrarse basado en un régimen de registro de actos jurídicos, lo es a la vez de derechos; es decir que de la creación o modificación de estos depende la acepción de un nuevo derecho registral.

Por consiguiente, y en aplicación del principio V de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario (2005): "En relación con los derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario".

En el sistema registral de la República Dominicana todos los documentos se inscriben, pero no todos se registran, porque para el registro, en una primera instancia deberán constar en documentos notariales, ya sean auténticos o bajo firma privada, con todas las formalidades o requisitos de redacción dispuestos por el artículo 31 de la Ley núm. 140-15 del Notariado e Instituye el Colegio Dominicano de Notarios, que establece lo siguiente:

Redacción de las actas notariales. Las actas notariales cumplirán con las formalidades siguientes: 1) Redactadas a máquina, computadora, en forma manuscrita o mediante cualquier otro medio electrónico que permita el impreso en soporte papel; 2) En un sólo y mismo contexto, tanto en el anverso como en el reverso; 3) En idioma español, con letra clara, sin abreviaturas, espacios en blanco, lagunas ni intervalos; 4) Se harán constar los nombres, apellidos, nacionalidad, estado civil, número de cédula de identidad y electoral; 5) En caso de extranjeros no residentes, el documento de identificación oficial permanente, y domicilio de las partes; 6) En caso de que la ley requiera testigos; estos serán dominicanos, mayores de edad y tendrán que saber leer y escribir, y residir y estar domiciliados donde tiene la jurisdicción el notario actuante; 7) Las fechas y cantidades se expresarán en letras y números, y los poderes relacionados con la actuación notarial serán anexados a la escritura original, salvo que comprendan otra operación, caso en el cual el notario lo hará constar en el acta que instrumenta; 8) Consignar en el acta, que la misma ha sido leída a las partes, y cuando fuere necesaria la asistencia de testigos, que ha sido leída en su presencia (2015).

Cabe destacar que los requisitos antes mencionados están sujetos a las disposiciones establecidas en la Ley núm. 108-05 y aquellas normas complementarias que pueden ser utilizadas por los registradores de títulos al momento de verificar, examinar y calificar un acto jurídico. Esto se debe a que el artículo 35 de la citada ley contiene algunas especificaciones de lugar con respecto de los actos notariales que involucran inmuebles o derechos registrados.

Por otro lado, frente a la inscripción debida y oportuna de los documentos registrales instituidos en el citado artículo 89 es que se puede alegar el principio de oponibilidad de un asiento registral, pues como bien establece Manzano (2008):

1 La inscripción de un documento registrable no genera como consecuencia (per se) la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de un derecho real inmobiliario, en vista de que el referido documento debe cumplir con los requisitos exigidos en virtud de la actuación registral y debe ser calificado de manera positiva por el registrador de títulos; en cambio, el registro de un documento implica que este fue calificado como bueno y válido por el registrador de títulos y ha pasado a formar parte del tracto sucesivo del inmueble mediante un asiento registral.

El principal efecto sustantivo del sistema registral es que la inscripción funciona como condición de oportunidad a terceros: los títulos no inscritos no perjudican a los terceros. No se impone que la adjudicación sea a título oneroso, ni tampoco la previa inscripción del título del transferente, pero se exige que la inscripción del tercero sea inscrita por lo que indirectamente se entiende que debe haber una previa inscripción, en virtud del tracto, porque sin ella no será posible la inscripción de la adquisición del tercer adquirente (p. 78).

De igual modo, la Suprema Corte de Justicia ha asentado el siguiente criterio:

La seguridad jurídica del sistema registral, que consiste en la exactitud y oponibilidad de derechos que se derivan de este sistema, pues se ha tomado en cuenta la protección de las operaciones comerciales que se suscitan confiando en las informaciones registradas (sentencia núm. 625, 2018).

Esto, en consecuencia, alude a las partes que deberán realizar las diligencias necesarias para poner en manos de la recepción del Registro de Títulos todos aquellos actos jurídicos que con posibilidad pueden llegar a afectar el estatus jurídico de un inmueble frente a los particulares, ya que no hay oponibilidad sin la recepción y aceptación del documento registral y su posterior publicidad.

Artículo 90.- Efectos del registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude.

Párrafo I.- El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente.

Párrafo II.- Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas.

De este artículo se desprende que, por antonomasia, los sistemas registrales han servido para mantener el control sobre aquellas operaciones que puedan involucrar la afectación de un derecho real y sus accesorios, pues el conjunto de principios y normas mediante los cuales se rigen han sido adecuados al país donde se ponen en práctica.

En la República Dominicana el sistema Torrens constituye el modelo de seguridad y organización del derecho de propiedad, ya que este conserva los títulos que son vertidos en la mutación jurídico-real y proporciona mayor seguridad jurídica a las partes al momento de su registro.

Al ser establecido mediante una ley especial, como es la Ley núm. 108-05 (2005), el registro en primer término es constitutivo y convalidante, lo cual implica que los documentos registrables sobre derechos reales al momento de su inscripción, y fruto del control de legalidad ejercido por el registrador de títulos y sus adscritos, quedan avalados por la normativa de la institución, y se subsana cualquier vicio del cual adoleciere el acto inscrito o, mejor dicho, la inscripción convalida la titularidad del derecho.

Autores como Blanco (2018), al hablar de los sistemas constitutivos de derechos, realizan un paréntesis en el sistema constitutivo dominicano y en el español:

La inscripción es constitutiva, tanto por cuanto el derecho sobre el inmueble configurado inicialmente de forma contractual por la parte adquiere su pleno desarrollo como derecho real en virtud de la inscripción que del mismo se hace en el Registro de la Propiedad, otorgándole por el Estado, en cuanto marco de nuestra relación de convivencia, una eficacia erga omnes, a través de los principios de legitimación y de fe pública registral. El derecho se presume que existe y pertenece frente a todos (derecho real) en la forma determinada el asiento, principio de legitimación reconocido en ambas legislaciones, y que enlaza con la presunción de exactitud. Y por otro lado la fe pública, la titularidad del adquirente a título oneroso y de buena fe de persona que tiene inscrito su derecho, deviene inatacable por los vicios que puedan afectar al mismo. En ese sentido ambos sistemas son constitutivos (p.12).

Esto significa que, en gran medida, un sistema constitutivo depende de la inscripción del derecho, y que, realizado el registro del acto jurídico, conforme Blanco, “el contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude” (2018).

Como es sabido, el sistema Torrens para el registro de la propiedad inmobiliariadominicana, al provenir del Act Torrens o Sistema Australiano, según Luciano (2014):

Acoge la inscripción constitutiva y, al mismo tiempo, reconoce el llamado principio de invulnerabilidad, en el cual se presume la validez del título inscrito y de todos los anteriores hasta llegar a la adjudicación originaria. La inscripción tiene como efecto convalidar los vicios que pudieran existir en la titulación. Esta presunción no solo protege al tercer adquirente, sino a cualquier titular registral, incluso al que ha operado la matriculación o inscripción inicial (p. 291).

Mientras que “el efecto convalidante será necesario que se cumplan condiciones como la buena fe, que se trate de una operación de inequívoco carácter oneroso, que quien adquiera el derecho lo haya hecho del legítimo dueño y que el adquirente haya inscrito su derecho en el Registro” (Gómez, 2020, p. 70-71).

Lo anterior resulta de cierta manera contradictorio, pues, como explica Blanco (2018):

La inscripción constitutiva supone que el dominio y demás derechos reales nacen por virtud de la inscripción. [...] Todo ello lleva a consagrar un principio de legitimación o exactitud de forma que el derecho existe y pertenece a su titular exactamente en la forma determinada en el asiento, iuris et de iure, sin que pueda haber prueba en contrario; fruto de la fuerza extraordinaria del sistema, se producen entonces otras dos consecuencias, la primera de ellas es que al sistema registral le debiera importar poco en la protección del tercer adquirente, pues no hay necesidad de proteger a un tercer adquirente cuando cada titular registral está protegido per se por su propio asiento, y finalmente la segunda es que se establece en todos los Sistemas tipo Torrens, un Fondo de Garantía del Estado (lo hay en Australia, al igual en República Dominicana), para evitar las consecuencias perjudiciales para aquel que por la extraordinaria fuerza del sistema se ve privado de su derecho (p. 12).

Es decir, el sistema registral de la República Dominicana adolece de ser un registro constitutivo y convalidante en razón de que, desde sus raíces, se legitima al propietario con derecho inscrito mientras no se declare judicialmente la nulidad de la inscripción, pues mediante el artículo 28 de la Ley de Registro Inmobiliario se plasma la litis sobre derechos registrados como un “proceso contradictorio que se introduce ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado” (Ley núm. 108-05, 2005).

Esta acción, como consecuencia jurídica, podría culminar con la adjudicación del derecho del titular a favor de un tercero demandante, lo que difiere del registro constitutivo y convalidante y, a la vez, menoscaba la titularidad del derecho y permite que, por un sinfín de razones, principalmente alegando la referida litis sobre derechos registrados, se ponga en tela de juicio, de manera parcial o total, la titularidad del asiento registral.

Más aún, es oportuno indicar que, de ser así, no se estaría hablando de que "el contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario" (Blanco Urzaíz, 2018), por lo que el efecto constitutivo del derecho registral es dudoso en la realidad jurídica que se vive en la sociedad, pues, de ser seguro de manera rotunda, se bastaría para garantizar el derecho del titular y no sería necesario interponer el recurso de revisión por causa de error material, la revisión por causa de fraude, ni mucho menos la litis sobre derechos registrados para salvaguardar un posible derecho mediante un proceso contradictorio conocido por los tribunales inmobiliarios.

En tal sentido, las doctrinarias A. Méndez y Katty Soler señalan que el sistema registral dominicano no es puro Torrens, y una de la razones es la existencia de constancias anotadas, que se convierten en una excepción al principio prior tempore, potior iure cuando se analizan de cara al contrato, pues no es posible determinar la prelación sobre la base del tiempo de registro ante la inexactitud derivada de este tipo de documentos que no cumplen con el criterio de especialidad registral, ya que el objeto del derecho no se encuentra individualizado y solo acreditan un derecho (p. 111).

Ahora bien, sea acertado o no, con la realidad jurídica de hoy en día, el sistema registral de la República Dominicana es una especie de sistema mixto, el cual posee particularidades de un sistema de registro constitutivo y convalidante, aunque no sea de forma contundente; creador de un derecho subjetivo que produce efectos de legitimación registral que protege al tercero bajo ciertas condiciones, es además condición de oponibilidad y de instrumento de información.

Lo cierto es que ni siquiera en Australia el sistema Torrens es constitutivo per se de los derechos reales inmobiliarios, en el sentido de que los derechos reales nazcan por virtud de la inscripción; el decir que en los sistemas Torrens los derechos se constituyen en virtud de la inscripción se ha convertido en un punto común en parte de la doctrina, que no tiene en cuenta los modos de adquisición de los sistemas civiles subyacentes (Urzaiz, 2018, p. 12).

La ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario condiciona este carácter constitutivo y convalidante a dos causas: la revisión por causa de error material, que en este caso no afecta el derecho, y la revisión por causa de fraude como último recurso para la depuración del derecho; se suma la litis sobre derechos registrados, a la que, si bien es cierto que el legislador no la estableció entre las causas, la recoge dentro de la normativa vigente para que el que haya adquirido en fraude del verdadero titular no pueda permanecer en sus derechos como una garantía del sistema. Así, el principio IV de la Ley núm. 108-05 dispone:

Todo derecho registrado de conformidad con la ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado se otorga de esta forma una protección de carácter erga omnes al derecho de propiedad debidamente registrado y además en nuestro sistema considera como uno de sus principios rectores el de la fe pública registral el cual protege los derechos registrados en beneficios del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso (2005).

A pesar de que el legislador, al crear la presente Ley núm. 108-05, reconoce de manera expresa que el sistema de registro inmobiliario de la República Dominicana es constitutivo y convalidante —pese a los planteamientos vertidos por los diferentes doctrinarios—, hasta tanto por ley no se modifique el referido artículo, no se puede alegar que el sistema registral dominicano no mantiene los indicados efectos sobre el derecho, carga o gravamen registrados; ahora bien, ¿de qué manera? Un derecho que se constituye extrarregistralmente a través de un contrato conforme a las normas civiles, donde impera la voluntad de las partes, para la inoponibilidad frente a los terceros se inscribe ante el Registro de Títulos y con esto se beneficia de la fe pública registral.

Desde esa óptica, el efecto convalidante del sistema que rige el registro de los inmuebles en la República Dominicana no es absoluto, sino más bien relativo, toda vez que solo beneficia a los terceros registrales que adquieren confiados en lo que el registro publicita, ya que la inscripción no purga los vicios frente

a las partes involucradas en la actuación registral. Las excepciones al efecto convalidante se evidencia en los recursos de revisión por causa de error material, por causa de fraude y sobre todo por la admisión de la litis sobre derechos registrados.

Cabe destacar que la Suprema Corte de Justicia señala lo siguiente:

... actuales compradores, tenían a su alcance la posibilidad de obtener la información que consideran de su interés a fin de conocer cuál era el estatus jurídico real del inmueble que estaban adquiriendo, sin que se evidencie en ese sentido, que éstos hayan realizado ninguna diligencia al respecto previo a la convención celebrada, por lo que actuaron a su cuenta y riesgo; que, además, independientemente, de que el vendedor no le haya comunicado formalmente a los compradores la existencia de dichos gravámenes, las mismas le eran oponibles por estar estas registradas, sobre todo, porque no consta que el vendedor estableciera en el contrato que el inmueble vendido estuviera libre de carga (sentencia núm. 417, 2017).

Sin embargo, según el párrafo II del precitado artículo sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley no existen derechos, cargas ni gravámenes que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas. Esto último constituye una excepción al principio de publicidad que descansa en la ley.

En este orden, la Ley núm. 146-71 establece en su artículo 7 lo siguiente:

Las sustancias minerales se consideran de utilidad pública e interés social, además de gozar de preferencia sobre otro aprovechamiento que pudiera darse en el terreno, excepto en aquellas áreas cercanas a los sectores urbanizados, monumentos, parques, vías, entre otras (1971).

Por esto las cargas ocultas se refieren a todos los derechos y servidumbres que existan o que se adquieran de acuerdo con las leyes de aguas y minas.

En este contexto y debido al estado especial en que reposan ciertas sustancias minerales de un inmueble, puede surgir que estas no sean descubiertas hasta su explotación, es decir, que el Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de sostener la existencia de derechos, cargas o gravámenes que, por el estado del inmueble, aún no se han podido corroborar. Debido a esto, el legislador ha querido instituir una excepción en lo que respecta a la publicidad de los derechos, cargas o gravámenes que pueden tener los inmuebles registrados, dejando a cargo de la apreciación de las leyes de aguas y minas tal situación.

Ahora bien, para certificar la existencia de un derecho de propiedad, es concebido el certificado de título consagrado en el artículo 91 de la citada normativa, que será analizado a continuación.

Artículo 91.- Certificado de Título. El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo.

Párrafo I.- El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente.

Párrafo II.- Sobre el original del Certificado de Título no se registra ninguna inscripción ni anotación salvo las previstas expresamente en la presente ley y la vía reglamentaria.

Párrafo III.- Todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes deben ser incorporados en un registro complementario al Certificado de Título. Dicho registro acredita el estado jurídico del inmueble.

Párrafo IV.- Los aspectos de forma se especifican por la vía reglamentaria.

En estas líneas es preciso resaltar que el sistema Torrens adoptado en la República Dominicana reúne los cuatro principios de un sistema bien organizado, como son la publicidad como fuente de información; la legalidad, para que no se registre ningún derecho sin ser previamente verificado y que todo inmueble que se registre deba depurarse previamente a través del saneamiento; la especialidad, que consiste en la individualización del terreno mediante la mensura catastral y la correcta determinación del sujeto, el objeto y la causa del derecho por registrar; por último, la autenticidad, que viene dada por el certificado de título como prueba del derecho de propiedad.

Entonces, el certificado de título, tal y como está previsto por la Ley de Registro Inmobiliario de la República Dominicana:

Es el documento que se expide tras el registro de una actuación convencional o forzosa producto de la sentencia de adjudicación en el saneamiento o de cualquier acto posterior al mismo, mediante el cual el propietario del derecho queda publicitado como tal (Ley 108-05, 2005).

De ahí que, para autores como el magistrado Ciprián (2010), el certificado de título es:

Acto auténtico y ejecutorio que, producto de la sentencia irrevocable del saneamiento catastral, expresa y protege el derecho de propiedad inmobiliaria y demás derechos registrados de que es titular una persona o varias, ya sean físicas o jurídicas, y cuyo original reposa en el Registro de la oficina del Registrador de Títulos correspondiente y posteriormente, pueden resultar también de las inscripciones que se hagan en el Registro de los documentos, actos, sentencias, resoluciones que tengan por finalidad constituir, transferir, declarar, modificar o extinguir el derecho registrado (p.368).

Esto implica que el certificado de título proporciona al propietario del inmueble el efecto de la fuerza probatoria de la titularidad de su derecho desde que recibe de la oficina de Registro de Títulos el documento que acredita ese derecho real inmobiliario, que bien podría ser principal, como el derecho de propiedad.

Como aval del derecho de propiedad sobre inmuebles registrados, la legislación de la República Dominicana ha concebido el certificado de título y sus distintas modalidades de copias expedidas a los titulares o cotitulares, a saber: duplicado del certificado de título y extracto del certificado de título. El certificado de título (original) se queda archivado en la Jurisdicción Inmobiliaria, como prueba fehaciente de las actuaciones registradas; los duplicados o extractos son una copia fiel del original, y se emiten en favor del o de los titulares del derecho de propiedad, cuando así lo amerite la actuación requerida.

Con base en la norma actual, para la validez del certificado de título se deben incorporar los siguientes elementos esenciales: 1) la forma en que se ha individualizado; 2) la designación catastral; 3) la extensión superficial; 4) las mejoras, si existen; 5) la causa que origina el derecho; 6) la fecha en que se ha adquirido el derecho; 7) fecha de inscripción; y 8) el titular o propietario del inmueble.

Empero, para Álvarez (1986):

A los fines de la oponibilidad frente a los terceros el registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondientes; no así la inscripción per se ya que en el sistema nuestro el Registrador de Títulos inscribe el acto y luego registra el derecho (p. 349).

De lo antes dicho se establece que el sistema de registro inmobiliario es un registro de derechos de manera directa y no un registro de actuaciones jurídicas, pese a que, en cierta medida, uno depende del otro.

Por otro lado, sobre el original del certificado de título no se registra ninguna inscripción ni anotación, salvo las previstas expresamente en la presente ley y en los reglamentos. Hay que indicar que ciertamente en el original del certificado de título no se registra ninguna inscripción ni anotación, pues actualmente no se basta por sí mismo, sino que para complementarlo se ha habilitado el registro complementario del inmueble, donde deben constar todas las cargas, gravámenes, anotaciones o medidas que pueden pesar sobre el inmueble en cuestión. Por esta razón, para verificar el estatus jurídico del inmueble, la parte interesada debe proceder de conformidad con las disposiciones del artículo 104 de la ley.

En cuanto al valor probatorio del certificado de título, el principio XI de la Ley núm. 108-05 implementa el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, que establece la presunción de exactitud del registro y dota de fe pública su constancia. En consecuencia, la presunción de exactitud y la fe pública del certificado de título viene de que dicho documento lo emite un oficial público, como lo es el registrador de títulos. Esa presunción de exactitud es el resultado de la fe pública registral como seguridad jurídica preventiva, ya que el registro publicita los asientos que practica y con esto se manifiesta la vida jurídica del inmueble.

Para autores como Gordillo "la fe pública registral significa fiabilidad objetiva del registro de la propiedad: todos pueden confiar (fides pública) en que lo que el Registro publica es la verdad -toda la verdad- acerca de la situación inmobiliaria inscrita" (pag.510).

De ahí que la fuerza probatoria del certificado de título es tal que el propietario de un inmueble registrado amparado de su certificado de título o constancia anotada podría requerir al Abogado del Estado el auxilio de la fuerza pública para proceder al desalojo del ocupante o intruso, de conformidad con el artículo 48 de la Ley núm. 108-05.

El especialista en materia registral Gómez W., al hablar de la fuerza probatoria del certificado de títulos, señala:

El certificado de títulos ya no acredita por sí solo el estado jurídico del inmueble, toda vez que el artículo 92, párrafo 11 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario dice: "El estado jurídico del inmueble y la vigencia del duplicado del certificado de títulos se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente" (p. 68).

Sin embargo, existe una copia fiel al original del certificado de título. Por consiguiente, de acuerdo a los principios en que descansa la Ley de Registro Inmobiliario de la República Dominicana, cada persona que tenga un derecho registrado debe poseer una copia del certificado de título igual al original, que es denominado duplicado o extracto del certificado de título, conforme lo prevé el artículo 92 de la Ley núm. 108-05 y en razón de que el procedimiento establecido en esta materia no es de carácter personal sino in rem.

Artículo 92.- Duplicado del Certificado de Título. El duplicado del Certificado de Título es una copia fiel del Certificado de Título.

Párrafo I.- Cuando se trate de un Certificado de Título en copropiedad, se expedirá a cada copropietario un extracto del certificado original.

Párrafo II.- El estado jurídico del inmueble y la vigencia del duplicado del Certificado de Título se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente.

Párrafo III.- En caso de pérdida o destrucción del duplicado del Certificado de Título, el propietario del derecho presenta una instancia ante el Registro de Títulos acompañándola de una declaración jurada y de una publicación en un periódico de amplia circulación nacional, donde conste la pérdida o destrucción del mismo, solicitando la expedición de un nuevo duplicado del Certificado de Título. Cuando la pérdida se produzca en cualquiera de los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria, la unidad operativa ordenara de oficio o solicitara la expedición de un nuevo duplicado sin costo alguno para el propietario.

Párrafo IV.- Los aspectos de forma se especifican por la vía reglamentaria.

El duplicado del certificado de título debe ser emitido al o a los titulares del derecho de propiedad, para que cada uno se encuentre acreditado con la documentación que plasma su derecho, por lo que, de ser extraviado, perdido o deteriorado, todo titular tiene la posibilidad de obtener uno nuevo mediante el procedimiento y requisitos dispuestos para tal situación.

De igual modo, el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, modificado por la resolución núm. 517, define en su artículo 2 la constancia anotada como “el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela” (2007).

De ahí que el registrador de títulos podrá emitir las constancias anotadas de unidades de condominios como excepción a lo dispuesto por el legislador en el artículo 129 de la Ley núm. 108-05 “la prohibición de emisión de constancias anotadas de los inmuebles registrados exceptuando las constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio”; también quiso que se emitieran los extractos de las constancias anotadas producto de una copropiedad, en que un mismo inmueble puede pertenecer a varias personas de manera indivisa, expresada en términos porcentuales.

En tal sentido, el artículo antes mencionado ha sido variado de manera interpretativa por nuestros tribunales superiores de tierras, ya que se han acogido a los derechos fundamentales para amparar deslindes parciales y autorizar la emisión de constancias anotadas para avalar el resto, extrapolando las reglas constitucionales de favorabilidad, armonización y razonabilidad al tenor de los artículos 74 y siguientes de la Constitución dominicana.

En cuanto a las disposiciones actuales, el trámite por la pérdida, deterioro o destrucción de un certificado de títulos, de un extracto del certificado de títulos, constancia anotada, certificación de registro de acreedor o certificación de registro de derechos reales accesorios es un procedimiento meramente administrativo ante el registrador de títulos, que consiste en sustituir el certificado o certificación extraviado por otro igual de la misma naturaleza, quedando sin efecto y valor jurídico el anterior.

Los requisitos para la expedición del duplicado del certificado de título son más explícitos, ya que solo abarca tres aspectos. En primer lugar, una declaración jurada que debe realizar el propietario del inmueble; en segundo lugar, una publicación en un periódico de circulación nacional; y, por último, en caso de que dicha pérdida se produzca en cualquiera de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, se expedirá de oficio una nueva al titular.

De esto se desprende que quien tiene calidad para solicitar la expedición de un duplicado de certificado de título por pérdida o deterioro es exclusivamente el propietario que tiene el derecho de propiedad registrado, aunque pudiera darse que una solicitud por pérdida sea realizada por el comprador del inmueble, si posee el aval jurídico otorgado por el titular registral, a fin de que se le emita un nuevo duplicado.

Todo ello sirve para preservar la seguridad jurídica que acarrea el principio II de la Ley núm. 108-05, como bien señala el Tribunal Constitucional en su sentencia TC/0614/19 (2019):

Estos principios tienen la función de otorgar fe pública y de que el derecho de propiedad sobre un inmueble registrado tenga su eficacia con la finalidad de que el titular del mismo tenga la certeza de que la información otorgada al usuario se corresponde con la contenida en los archivos de los registros inmobiliarios, en los cuales descansa principio de la seguridad jurídica sobre un inmueble registrado.

Ciertamente, se podría afirmar que la negación de la expedición de duplicados a requerimiento del nuevo comprador cuando los derechos aún continúan a nombre de la parte vendedora arrastraría consigo mayor seguridad jurídica y tutela administrativa en cuanto a la protección del derecho de propiedad, pues se podrían evitar diversos tipos de fraudes.

No obstante, lo anterior no significa que un comprador no pueda obtener el duplicado del vendedor con el fin de hacer valer una transferencia, pues para casos como estos también existe la posibilidad de acudir a los tribunales, que como resultado final se produzca una decisión judicial mediante la cual se instruya el expediente, ya que un contrato no publicitado solo tiene efecto inter partes, y la jurisprudencia ha sido constante al indicar que la sinceridad de los actos convencionales está fundamentada en que se deposite el duplicado o extracto del certificado de título o constancia anotada ante el Registro de Títulos como una de las piezas centrales requeridas para la valoración de la actuación registral.

El estado jurídico del inmueble y la vigencia del duplicado del certificado de título se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos. Es una necesidad que se impone a los particulares, pues en la realidad jurídica que se vive a diario se puede verificar que no siempre el duplicado del certificado de título o constancia anotada que tiene a mano un particular es el que se encuentra vigente.

Un ejemplo de esto es, en sí, la propia solicitud por pérdida, pues hay ocasiones en que el titular requiere un nuevo duplicado que reemplaza y cancela el anterior, y años después puede acontecer que el anterior duplicado aparezca y termine afectando la adquisición de un tercero que no agotó la solicitud de estado jurídico del inmueble.

Artículo 93.- Certificación de registro de derechos reales accesorios. A los titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales registradas se les entrega una copia del documento probatorio del derecho con la certificación de inscripción en el Registro de Títulos.

En primer término, se debe de entender que los derechos reales accesorios son aquellos que se otorgan sobre un bien inmueble, cuya finalidad es garantizar el pago de un crédito a favor del titular o beneficiario este, como son las hipotecas, los privilegios y la anticresis, consagrados en los artículos 2114, 2095 y 2085 del Código Civil dominicano.

En este sentido, al indicar el citado artículo 93 que a los titulares y beneficiarios de estos derechos reales accesorios se les entregará una copia del documento probatorio del derecho donde conste la inscripción de la garantía o medida, así como sobre quien recae dicho beneficio, se estará realizando la debida publicidad de aquellos asientos que modifican el estado jurídico del inmueble.

Resulta eficaz que, para la constitución de tal derecho accesorio, este deba ser inscrito de acuerdo a las formalidades exigidas a las escrituras públicas y a los requisitos establecidos mediante la normativa inmobiliaria.

Asimismo, es oportuno indicar que un derecho real accesorio, al no ser el principal de un inmueble, corre por vía de derecho la misma suerte que un derecho adquirido sin registrar. Sin su inscripción no se genera fuera de los terceros una

oposición a la comunidad, por lo que aquellos beneficiarios se encuentran en la obligación de llevar la documentación registral a una de las oficinas del Registro de Títulos para su publicidad, de acuerdo con la Ley núm. 108-05.

En palabras del Tribunal Constitucional de la República Dominicana:

El principio de publicidad tiene como objetivo garantizar que los terceros estén enterados de la situación jurídica del inmueble" para que "cualquier negocio jurídico que pueda realizarse sobre el mismo, se realice conociendo la situación en que se encuentra el bien titulado, y en tal sentido, cualquier persona que adquiera o sea participe de cualquier negocio jurídico sobre el mismo, no pueda, posteriormente, alegar se tercero adquirente de buena fe (sentencia núm. 0243/20, 2020).

Esto tiene el fin de evitar inseguridad jurídica a la ciudadanía y mantener el inmueble con las cargas, anotaciones y gravámenes que realmente forman parte de él. Además, dentro de lo posible, el Registro de Títulos se encuentre actualizado sobre aquellos arreglos u obligaciones que pueden incidir en la variación de los asientos registrales que pesan sobre el inmueble.

Artículo 94.- Certificaciones de registro de acreedores. Los derechos reales accesorios, las cargas y gravámenes se acreditan mediante certificaciones de registro de acreedores emitidas por el Registro de Títulos. Estas certificaciones tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria por ante todos los tribunales de la República Dominicana durante el plazo de vigencia de las mismas, excepto cuando se demuestre que son contrarias a la realidad del Registro.

Las certificaciones de registro de acreedores son de los documentos públicos de más común emisión avalados por el Registro de Títulos, sea por la expansión del mercado hipotecario o debido a las facilidades crediticias en favor de los titulares de un derecho de propiedad. Estas, de conformidad con la legislación dominicana y la normativa inmobiliaria, poseen la particularidad de ser títulos ejecutorios.

En palabras de Tavares hijo (1999):

La Ley designa como título ejecutorio, salvo lo que se dirá luego, no el acto mismo que tiene fuerza ejecutoria, sino una copia o expedición de ese acto, preparada mediante ciertos requisitos. El título ejecutorio es, pues, propiamente hablando, un instrumento, según se ve por la descripción que se expone inmediatamente. Excepcionalmente, sin embargo, existen títulos ejecutorios que no responde al concepto antes expuesto (p. 10).

Ciertamente, la certificación de registro de acreedor se ajusta a tal concepción, pues con motivo de la ejecución de un acto jurídico se expide dicha certificación, que, aparte de tener fuerza probatoria, también tiene fuerza ejecutoria para que los titulares puedan hacer respetar sus derechos. Con arreglo a esto, se puede apreciar que de manera generalizada el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil consagra lo siguiente:

Tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos notariales que contengan obligación de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o en época fija; así como las segundas o ulteriores copias de las mismas sentencias y actos que fueren expedidas en conformidad con la ley en sustitución de la primera (2005).

Para el doctrinario Pérez E. (2002). de la interpretación del texto transcrito se colige que el legislador otorgó, en el aspecto civil, carácter de títulos ejecutorios a los siguientes actos: 1) a la primera o segunda copia de las sentencias dictadas por los tribunales nacionales; 2) a los actos notariales, siempre y cuando contengan obligación de pagar cantidades de dinero, se hayan investido de la fórmula ejecutoria y hayan sido instrumentados tomando en consideración las formalidades establecidas por la ley (p. 36).

De lo antes planteado se aprecia que dicha enumeración es enunciativa, ya que la ley y la doctrina le adjudican un carácter ejecutorio a otros títulos, como son las certificaciones de registro de acreedores emitidas por el Registro de Títulos, en que, a la llegada del término exigido para la ejecución de una determinada obligación —que implica el pago de sumas de dinero—, el acreedor hipotecario o privilegiado se ve sustentado mediante un documento oficial avalado por el Estado dominicano, que puede servir de base para realizar un embargo inmobiliario de manera más rápida.

Como sustento jurisdiccional el Tribunal Constitucional ha establecido:

Por cuanto un acreedor cuyo crédito está contenido en un título ejecutorio pueda recuperarlo en un plazo razonable y sin tantas dificultades, pues de lo contrario, las convenciones dejarían de ser la ley entre las partes y las sentencias con fuerza ejecutoria perderían valor y eficacia (sentencia TC/ 0022/12, 2012).

En esa misma línea, el Tribunal Constitucional ha plasmado que “el embargo inmobiliario no siempre se inicia a partir de una hipoteca convencional, sino de la existencia de un título ejecutorio: sentencia definitiva, pagaré notarial,

hipoteca judicial, hipoteca legal de la mujer casada, etc.” (sentencia TC/ 0022/12, 2012), criterio este conforme a lo que establece el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

Por argumento contrario, el Tribunal Constitucional modificó el referido criterio con la emisión de la sentencia núm. 0326-17 (2017) confirmando los preceptos de la Resolución 194-01 emitida por la Suprema Corte de Justicia sobre la obligatoriedad de inscribir una hipoteca judicial definitiva en virtud de un pagaré notarial antes de embargar:

Considera que el pagaré notarial tiene el poder de garantizar un crédito de suma de dinero y la fuerza de ejecutar el bien, siempre y cuando cumpla con los requisitos de ley; es decir, que el crédito tiene que estar inscrito, según lo establecido por la ley por ante el Registro de Títulos y que el término por el cual se contrae la deuda este vencido, esto es, que el crédito sea líquido y exigible, con lo cual el pagaré notarial adquiere la calidad de ser un instrumento de ejecución de la garantía de una deuda.

Además, dejó establecido que la Suprema Corte de Justicia y la Dirección Nacional de Registro de Títulos tienen facultad reglamentaria, en virtud de las disposiciones del artículo 14 literal “H” de la Ley 25-91, orgánica de la Suprema Corte de Justicia, y los artículos 13 y 122 de la Ley núm. 108-05 (2005). Así, no cualquier duplicado emitido por la oficina de Registro de Títulos puede hacer valer la ejecución de un crédito, pues, como se expone más adelante, los títulos con carácter ejecutorio de conformidad con el artículo 121 de la Ley núm. 108-05 (2005) aluden a las certificaciones de registro de acreedores expedidas en virtud de derechos reales accesorios, cargas y gravámenes.

Artículo 95.- Discrepancia entre el Certificado de Título Original y el Duplicado. En caso de existir alguna discrepancia entre el Certificado de Título y el Duplicado, prevalece el Certificado de Título Original.

Con esta aclaración el legislador quiso evitar la existencia de deliberaciones y controversias sobre el certificado de título, el cual debe ser tomado en cuenta a la hora de existir diferencias materiales con motivo de las informaciones contenidas sobre un derecho de propiedad, ya que sea por un error de redacción o por las actualizaciones que han ido surgiendo para mejorar el registro de los derechos en los sistemas, existen casos en que una determinada información puede constar en el original de una manera y en el duplicado de otra.

Es por esta razón por la que doctrinalmente hablando se ha considerado que:

La ley lo que ha querido es establecer de un manera clara y precisa, es la fuerza ejecutoria del Certificado de Título y para evitar cualquier controversia o cualquier duda, no sólo le ha atribuido esa cualidad al Certificado Duplicado del titular de un derecho, sino a propósito del certificado original del título y a contrapelo a las Certificaciones que se emiten al propietario (Guerrero Bautista, 2016, p. 564).

Todo esto se debe a la misión de cumplir con los principios y pilares del sistema Torrens que adoptamos, el cual constituye el modelo de seguridad y organización del derecho de propiedad, ya que conserva los títulos que son vertidos en la mutación jurídico-real y proporciona mayor seguridad jurídica a las partes al momento de su registro.

Esta es la base por la que se crea la figura del certificado de título previsto en la Ley de Registro Inmobiliario de la República Dominicana ya estudiada, tomando en cuenta que en el original del certificado de título no se registra ninguna inscripción ni anotación, pues actualmente no se basta por sí mismo, sino que se ha creado el registro complementario del inmueble, donde deben constar todas las cargas, gravámenes, anotaciones o medidas que pueden pesar sobre el inmueble y que se reflejan en las certificaciones del estado jurídico.

REFERENCIAS

Álvarez, A. (1986). *Estudio de la Ley de Tierras* (2.ª ed.). Tiempos.

Blanco, J. (2018). El principio de inscripción constitutiva y convalidante. Una aproximación desde el derecho registral dominicano y español. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*.

Ciprián, M. R. (2010). *Tratado de derecho inmobiliario* (3.ª ed.). Editora Centenario.

Código Civil de la República Dominicana. Decreto 2213. 17 de abril de 1884.

Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana. Decreto 2214. 17 de abril de 1884.

- Constitución de la República Dominicana. 15 de junio del 2015.
(República Dominicana).
- Gómez, W. (2020). *La constitucionalidad del derecho de propiedad y el sistema inmobiliario registral de la República Dominicana*. Amigo del Hogar.
- Gordillo C. El principio de la fe pública registral.
https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir-pdf.php.
- Guerrero, F. (2016). *Guía procedimental y otros aspectos legales ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Corregida, ampliada y trozos jurisprudenciales* (t. I). Editora Centenario.
- Guzmán Ariza, F. J. (2019). *Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, con sus modificaciones, reglamentos y normas complementarias, concordados e indexado*. Gaceta Judicial.
- Pérez, E. (2002). *Régimen legal del embargo inmobiliario de derecho común y los incidentes*. Editora Checo.
- Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.
- Ley 140-15 de 2015. Del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios. 7 de agosto de 2015. G. O. núm. 10809.
- Ley 146 de 1971. Ley de Minería en la República Dominicana. 12 de mayo de 1971. G. O. 923.
- Luciano, A. E. (2014). *La tenencia de la tierra: nuestra realidad*. Servicios Gráficos Tito.
- Manzano, A. y Manzano, M. (2008). *Instituciones del derecho registral inmobiliario*. Tirant Editorial.
- Méndez, A. y Soler, K. (2021). *Apuntes de derecho inmobiliario registral: a cien años de la Orden Ejecutiva núm. 511 del 1920*. PUCMM.
- Resolución 2669-2009 [Consejo del Poder Judicial]. Reglamento General de Registro de Títulos. 10 de septiembre de 2009.

Resolución 517-2007 [Suprema Corte de Justicia]. Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.

Resolución DNRT-R-2021-00009 [Dirección Nacional de Registro de Títulos]. 14 de enero 2021.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia 417. 28 de febrero de 2017.

Suprema Corte de Justicia. Sentencia 625. 19 de septiembre de 2018.

Tavares, F. (hijo). (1999). *Elementos de derecho procesal civil dominicano* (vol. IV). Centenario.

Tribunal Constitucional. Sentencia 0022/12. 21 de junio de 2012.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC-0243/20. 7 de octubre de 2020.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC-0326/17. 20 de junio 2017.

Tribunal Constitucional. Sentencia TC-0614/19. 26 de diciembre de 2019.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 96 AL 99**

Por Rigoberto Lorenzo Ybert

Artículo 96.- Función calificadora. En los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registro de Títulos examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria.

Párrafo.- En lo que se refiere a las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria el Registro de Títulos sólo está facultado para calificar aspectos de forma.

La función calificadora puede ser considerada como la facultad atribuida al registrador de títulos para realizar una exhaustiva revisión, verificación e investigación de los documentos que le son sometidos para su inscripción. Su tarea fundamental es evitar las inexactitudes registrales y que las inscripciones o anotaciones estén revestidas de la fe pública registral, cuyos asientos se presumen exactos, resguardados de una presunción iure et de iure, de donde se desprende su eficacia frente a los terceros.

Respecto a la función calificadora y su estrecha vinculación con la fe pública registral, el magistrado Hernández Perera, al referirse a la sentencia núm. 1399-2019-S-00146 dictada el 18 de octubre del 2019 por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, expresa lo siguiente:

Implica que alguien ya se ha servido de lo contenido en los asientos registrales, dando certeza -en principio- de forma irrefragable. Desde que una persona confía en la información de los asientos registrales, valiéndose de ella para realizar cualquier tipo de transacción, surge la denominada "fe pública registral", que es en principio irrefragable (2021, p. 201).

En el mismo tenor, el doctrinario Víctor Livio Cedeño expresa: "La calificación, es el examen que el Registrador hace del documento presentado a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley; y, en consecuencia, practicar su registro" (2006, p. 83).

"Parte de la doctrina considera que es el principio de legalidad, el que impone que los documentos o títulos sean sometidos a previo examen, verificación a calificación a fin de que... solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos" (Roca Sastre, como se citó en Cedeño, 2006, p. 83).

Por su parte, Rajoy indica: "Desde siempre se ha sostenido que la función del Registro de la propiedad consiste en proporcionar seguridad jurídica a la sociedad en general, y en particular al mercado" (2005, p. 9).

Para el doctrinario español Gómez Gállico:

Calificar, en derecho hipotecario o registral, es determinar si el acto o contrato (título tanto en sentido formal como en sentido material), presentado al Registrador de la Propiedad, reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficacia frente a terceros, con la finalidad de que sólo tenga acceso, y por tanto la protección del sistema, los títulos válidos y perfectos.

En un sistema en el que los asientos registrales se presumen exactos, o concordantes con la realidad jurídica, y en el que la inscripción dota de efectos frente a terceros de aquello que publica el Registro, resulta imprescindible la realización de un juicio por parte de un jurista independiente de las partes que han otorgado el documento y de quienes lo han autorizado, en quien el Estado delega esa competencia, que exige la corrección técnica de los títulos que pretenden acceder al registro (2008, p. 9).

Como bien resalta Gómez Gállico, como parte de su importante rol de calificador, el registrador debe procurar de manera enfática el acceso al registro solo de aquellos documentos que cumplan estrictamente con los requisitos de forma y de fondo exigidos por la normativa aplicable, así como revestir de seguridad jurídica los asientos generados por dichas actuaciones; de esta forma surte el efecto de exactitud frente a los terceros.

NATURALEZA DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA

Respecto de la naturaleza de la función calificadora se han vertido múltiples debates doctrinales. Algunos autores entienden que es meramente una función administrativa y, por ende, perteneciente a la jurisdicción voluntaria; otros, en cambio, consideran que es una función judicial que conlleva examinar de manera profunda los documentos objeto de inscripción.

No obstante los múltiples debates al respecto, por las características propias de dicha función la que parece ser más apropiada es la correspondiente a la jurisdicción voluntaria, por ser esta una manifestación de la función administrativa sujeta a los procedimientos dictaminados por la normativa que rige la materia.

Como expresa Gómez (2008), “la naturaleza jurídica de la función registral calificadora ha sido definida en ocasiones como perteneciente a la jurisdicción voluntaria por las normas de Derecho positivo” (p. 12).

En definitiva, la función calificadora se encuadra dentro de la jurisdicción voluntaria, se rige por un procedimiento administrativo especial y no por el procedimiento administrativo común, está dirigida a la atribución de derechos reales frente a terceros, y produce efectos erga omnes. (Gómez, 2008, p. 13).

En torno al referido debate, Livio Cedeño, citando a Villaro, establece:

No está de acuerdo con esa tesis, y define la calificación como una función registral típicamente jurídica que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir y a anotar, por lo que de ellos resulta y para su confrontación con los asientos respectivos tendientes a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva (2006, p. 84).

ÁMBITO DE APLICACIÓN

La función calificadora es aplicable a todas las actuaciones sometidas al escrutinio del Registro de Títulos; entre estas figuran —como bien se ha establecido por la vía reglamentaria— las actuaciones que persigan la inscripción o anotación de derechos, cargas, gravámenes, cancelaciones y todas las afectaciones sobre inmuebles registrados.

Abarca, del mismo modo, lo concerniente a las solicitudes de certificaciones en sentido general, así como las certificaciones con reserva de prioridad.

CARÁCTER DE LA CALIFICACIÓN

Un aspecto de gran relevancia es el carácter de la función calificadora; al momento de ejercerla, el registrador de títulos tiene responsabilidad exclusiva. Esta función es única, de carácter obligatorio y no puede ser delegada.

Dicha función solo está sujeta a la Constitución, a la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, sus reglamentos complementarios y otras normas jurídicas aplicables; de esto se desprende el ejercicio con independencia funcional que lo caracteriza.

Estas características de la calificación registral también son aplicables a los registradores de títulos adscritos, figura existente en aquellos registros de títulos donde el flujo de actuaciones que ingresan es significativamente alto.

FACULTADES QUE COMPRENDE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

El registrador de títulos, apoyado en las amplias facultades que comprende la función calificadora dada por la ley y el Reglamento General de Registro de Títulos, tiene el deber de comprobar, en cada actuación que le sea sometida, que la documentación esté completa y cumpla con los requisitos de rigor que dispone la normativa registral e inmobiliaria, así como las demás normas vinculantes vigentes.

Antes de inscribir cualquier actuación, tiene que verificar la procedencia o no, la naturaleza y validez del acto que se pretende inscribir.

Del mismo modo, está dentro de sus facultades realizar una exhaustiva revisión de los documentos sometidos para determinar con exactitud que cumplen con la formalidad y legalidad exigida, lo que determinará su procedencia o improcedencia.

Es facultad del registrador de títulos verificar y comprobar la legitimidad y capacidad legal de los otorgantes en cada actuación rogada. Este aspecto se fundamenta en uno de los principios cardinales del sistema tipo Torrens incorporado en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, que es el principio de legitimidad, el cual consiste en comprobar la existencia del derecho en el registro, es decir, su inscripción y que efectivamente corresponda a su titular.

De igual forma, debe comprobar en las actuaciones registrales la competencia del notario o del funcionario que actúe como tal respecto a la instrumentación o legalización del acto, así como asegurarse de que se haya cumplido con las obligaciones impositivas, pagos de tasas según corresponda en cada actuación registral y conforme a la normativa que rige la materia impositiva y cualquier otra aplicable.

Asimismo, en aquellos casos que lo ameriten y aplicando el principio de razonabilidad y proporcionalidad, es facultad del registrador de títulos requerir cualquier documentación que considere necesaria y que permita una mejor aplicación de la función calificadora.

Podrá ordenar, de manera excepcional, la comparecencia virtual o presencial a los solicitantes, propietarios o representantes, en aquellos casos en que lo entienda necesario, para corroborar cualquier información y cualquier aspecto de la actuación de que se trate.

Sobre este punto, el registrador de títulos debe ser cuidadoso de no caer en excesos. Es saludable aplicarlo de manera excepcional y siempre encaminado a cumplir con el principio de razonabilidad. A modo de ejemplo podría darse la situación en que el registrador de títulos solicite la comparecencia del titular de un derecho para aclarar alguna incongruencia referente a su documento de identidad con alguna información que haya publicitado el registro y que no se corresponda con la verdad, para obtener mayor información y estar lo suficientemente edificado al momento de consignar sus generales o hacer alguna rectificación, si lo amerita el caso, además de la documentación que pudiera requerir para verificación.

ACTUACIONES PROCEDENTES DE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA Y TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN CIVIL

La facultad calificadora del registrador de títulos se encuentra limitada en los casos en que la actuación que registrar tenga como documento base una decisión emanada de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, pues solo podrá verificar aspectos de forma, ya que no le está permitido tocar aspectos de fondo.

Ante cualquier impedimento de ejecución, el registrador de títulos estará en la obligación de emitir un acto administrativo solicitando al tribunal instrucciones expresas respecto de la situación que le impida realizar la inscripción o anotación en cuestión.

En este sentido, resulta imperioso destacar un aspecto que sucede con frecuencia en la práctica registral: en ciertos casos, las decisiones emanadas de estos tribunales contienen dentro de sus considerandos y en la parte dispositiva instrucciones al registro consistentes en que dicho órgano se abstenga de ejecutar ciertas actuaciones hasta tanto verifique el pago de impuestos. Por ejemplo, este tipo de instrucciones son comunes en actuaciones contentivas de determinación de herederos conjuntamente con el proceso de partición y transferencia.

Del mismo modo, se le ordena al registro solicitar algunas documentaciones que no fueron presentadas ante el tribunal, tales como copias de cédulas, actas de nacimiento, actas de matrimonio, poder de representación, declaración jurada, entre otros; de igual forma, se le instruye solicitar cualquier documento que el órgano de carácter administrativo registral entienda pertinente para dar cumplimiento al principio de especialidad estatuido por la Ley núm. 108-05. Los tribunales, como órganos jurisdiccionales, están llamados a velar en el curso del proceso del cual han sido apoderados por que se cumpla con todas las exigencias previstas en la Ley núm. 108-05, los reglamentos complementarios y demás normas aplicables a la materia. En ese sentido, es oportuno que al momento en que este tipo de actuaciones ingresen al Registro de Títulos cuenten con una depuración previa por parte de los órganos jurisdiccionales, para que el registrador de títulos se limite a verificar aspectos de forma y solicitar las instrucciones de lugar cuando tenga algún impedimento para la ejecución.

Por otro lado, cuando la decisión provenga de los tribunales de otras jurisdicciones, dado que es rogado por la parte interesada, en caso de existir alguna irregularidad subsanable o insubsanable que impida la ejecución de la actuación registral se realiza un oficio al solicitante indicando la incidencia. Salvo que el tribunal lo haya remitido de manera directa o interórgano, y otorgue de manera expresa la rogación, procediendo en este caso conforme al tratamiento otorgado a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN LA FUNCIÓN CALIFICADORA

En su función calificadora, el registrador de títulos está en la obligación de aplicar de manera estricta cada uno de los principios registrales teniendo muy en cuenta el principio de legalidad. En cuanto al escrutinio que debe realizar en los documentos que se le presenten, estos deben estar acorde al imperio de la ley, así como cumplir con todos los requisitos exigidos por las normas que rigen la materia y por cualquier otra norma complementaria.

Al materializar los asientos registrales no puede perder de vista el principio de publicidad, pues a través de este principio se concretizan la certeza y la seguridad jurídica que debe primar.

Debe constatar que se cumpla a cabalidad con el principio del tracto sucesivo para mantener ese orden lógico registral en cuanto al historial del inmueble, verificando que, a partir de su primer registro, conste registrado previamente el derecho de la persona que pretenda ejecutar cualquier actuación registral en virtud de la cual se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre los inmuebles.

El principio de especialidad es un aliado importante en esta función calificadora para realizar esa correcta determinación de los sujetos envueltos en cada actuación, el inmueble de que se trate y el documento que le sirve de fundamento a la actuación registral.

El principio de prioridad es vital en la función calificadora al momento de establecer las inscripciones de los asientos, para dejar claramente establecido el ingreso al Registro de Títulos. Este principio se rige por la fecha y hora de ingreso de la actuación, de acuerdo con la máxima prior in tempore potior in iure.

Así mismo inciden en la función calificadora el principio de legitimidad, por el cual el registrador de títulos verifica la existencia previa del derecho y que pertenezca real y efectivamente a su titular.

En esa función calificadora un principio aplicado constantemente es el de rogación, en virtud del cual el registrador de títulos debe actuar conforme a la solicitud expresa de la parte interesada o en su defecto por algún tribunal que así lo ordene. En casos excepcionales, el registrador podrá actuar de manera oficiosa, como, por ejemplo, en la rectificación de registro relativo a un error material cometido por el Registro de Títulos, que no afecta la esencia misma del derecho respecto de los sujetos, objetos y causa.

La función calificadora también se relaciona con otros principios, como el de fe pública registral, estrechamente ligado al principio de publicidad, entre otros del derecho administrativo y derecho común.

Sobre el principio de fe pública registral, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de España dispone:

El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente (Ley Hipotecaria de España, 1946).

En torno a este principio, el profesor y doctrinario español Fernando P. Méndez González sostiene que “supone una intervención directa o institucional – no solo normativa– del Estado tanto en el sistema transmisivo de bienes inmuebles como en relación al alcance del justo título, que configuran el sistema transmisivo de tradición romanista”.

La aplicación de estos principios resulta fundamental para lograr seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias, pues como bien expresa Díez-Picazo:

Los Registros de la propiedad están llamados a contener la publicidad oficial de la situación pública de los inmuebles, teniendo sin duda un rol instrumental dentro del sistema registral inmobiliario para proporcionar la anhelada seguridad jurídica preventiva del tráfico inmobiliario (dinámica) y sobre los derechos reales adquiridos (estática) (Batista y otros, 2021, p.155).

RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN

La calificación realizada por el registrador de títulos se presenta en dos vertientes: positiva o negativa.

La calificación positiva ocurre cuando el registrador de títulos ejecuta la actuación rogada y realiza la inscripción o anotación de los asientos y les da publicidad, o emite cualquier certificación, por cumplir dichas actuaciones con todos los requisitos de rigor dictaminados por la Ley 108-05, sus reglamentos complementarios, el derecho común y demás normas aplicables.

En cambio, la calificación negativa consiste en la emisión de un acto administrativo fundamentado en hechos y derecho, que rechaza la solicitud de la inscripción, anotación o certificación según sea el caso, y cancela la fecha de inscripción o prioridad otorgada a la actuación.

Resulta conveniente precisar que los casos en que el registrador de títulos verifique que la documentación presentada contenga irregularidades o defectos que puedan ser corregidos, o que se requiera cualquier documentación adicional para completar la actuación rogada, podrá emitir un acto administrativo solicitando a las partes interesadas que corrijan lo señalado en el plazo establecido por la norma, que no podrá ser mayor de quince días.

Como en estos casos no se trata de un rechazo por parte del Registro de Títulos, los recursos contra actuaciones administrativas no estarán habilitados.

El registrador de títulos podrá emitir un oficio de caducidad cuando las partes interesadas a quien se les emitió el oficio de corrección no cumplan con el plazo establecido por la norma, lo que se traduce en la cancelación de la inscripción, y la obligación de iniciar nuevamente los trámites de la actuación de que se trate. En aquellas actuaciones que se encuentren en curso y no hayan sido calificadas por el registrador de títulos, las partes interesadas tienen la oportunidad de solicitar el desistimiento de dicha actuación mediante instancia motivada. En estos casos el registrador emitirá un acto administrativo definitivo ordenando el desglose del expediente, si procede, y cancelando la fecha de inscripción.

Otra modalidad de actos administrativos emitidos por el Registro de Títulos es el que ordena el archivo definitivo de algunos expedientes. Por lo regular ocurre cuando ingresan documentos que no generan ninguna actuación registral, cuyo único propósito es informar sobre un asunto particular. Tal es el caso de ciertos actos instrumentados por alguaciles notificando algún proceso iniciado ante un tribunal, o una citación para que el Registro comparezca a una audiencia.

En estos últimos casos, en especial oficio de caducidad y desistimiento, se puede inferir que, aunque ciertamente no son rechazos definitivos, no coinciden en un aspecto con el acto administrativo que rechaza la operación, en razón de que en todos los casos se cancela la fecha de inscripción otorgada por el Registro de Títulos.

Artículo 97.- Inscripciones y anotaciones. Las inscripciones y anotaciones se producen a pedimento expreso de parte interesada.

Cuando la anotación se produzca a pedimento de uno de los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registrador procederá a realizarla.

Párrafo I.- Las inscripciones producto del saneamiento o de la transmisión o modificación de derechos registrados deberán estar respaldadas por un plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Párrafo II.- Para la transmisión o modificación de los derechos registrados hasta la entrada en vigencia de la presente ley se efectuará un diagnóstico catastral. Si el diagnóstico de la mensura catastral establece la necesidad de la actualización del plano, se procederá en consecuencia.

Párrafo III.- Cuando un inmueble sea objeto de expropiación por el Estado dominicano el Registrador de Título respectivo no procederá a registrar la transmisión de ningún derecho sobre dicho inmueble hasta que se haya demostrado que el titular del derecho registrado ha percibido del Estado dominicano la totalidad del importe correspondiente a dicha expropiación.

De este artículo se desprende el principio de rogación, en virtud del cual el registrador de títulos debe actuar a solicitud expresa de las partes o por alguna disposición judicial de un tribunal competente, como sucede en los casos de las notificaciones de litis sobre derechos registrados por parte de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria con fines de publicidad.

El principio de rogación quiere decir que el procedimiento registral se inicia a instancia de parte, el autorizante de un documento susceptible de registro o la persona que tiene un interés en asegurar un derecho que se ha de registrar (Villafaro, como se citó en Cedeño, 2006, p. 59).

En casos excepcionales, el registrador de títulos, como se explicó, podrá actuar de manera oficiosa; tal es el caso de la rectificación de los errores materiales, donde no se afecta la esencia misma del derecho en cuanto al sujeto objeto y la causa.

Se refiere a la identificación y análisis de la información jurídica y catastral de cada uno de los predios que hacen parte del asentamiento a legalizar, con el fin de determinar el o los propietarios del predio o predios de mayor extensión que hacen las veces de urbanizador(es), promotor(es), enajenador(es) y/ gestor (repository.unipiloto.edu.co, 2021).

Un aspecto que debe tomar en cuenta el registrador de títulos al momento de inscribir una actuación producto de un saneamiento o en aquellos casos donde el derecho ha sido objeto de alguna modificación parcelaria, es que debe estar sustentado en un plano aprobado por el órgano competente, que es la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, como se señala en el párrafo I.

En el párrafo II se advierte la necesidad de un diagnóstico catastral en los casos de transmisión o modificación de los derechos registrados hasta la vigencia de la Ley 108-05.

El diagnóstico catastral es considerado como un acto administrativo en razón del cual la dirección regional de mensuras catastrales competente comprueba si un inmueble registrado cumple con los requisitos exigidos por el principio de especialidad contemplados en la Ley 108-05.

Referente al diagnóstico catastral, cabe destacar lo siguiente:

A partir de este diagnóstico se procederá o no a la actualización del plano, según corresponda, aunque en la actualidad no se está llevando a cabo este proceso por no existir mecanismos claramente establecidos para concretizarlo y por su poca factibilidad.

No obstante, por la repercusión de la figura resulta pertinente que los órganos competentes realizar los aprestos de lugar para poner en funcionamiento la

figura y establecer quiénes, además de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, tendrán facultad para solicitarlo.

En el párrafo III se establece que cuando se trate de una rogación cuyo inmueble haya sido objeto de expropiación por el Estado dominicano el registrador de títulos estará impedido de transmitir los derechos concernientes al inmueble hasta tanto se aporten las evidencias de que el titular del derecho ha recibido la totalidad del pago relativo a su derecho de propiedad.

Este mandato tiene su fundamento en un precepto constitucional por el cual se considera el derecho de propiedad como un derecho fundamental.

En ese orden, el numeral 1 del artículo 51 de la Constitución dispone:

Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de Defensa, la indemnización podrá no ser previa (Constitución de la República Dominicana, 2010).

Para la ejecución en los casos de expropiación en el ámbito registral, el artículo 51 de la carta magna platea que esta no podrá realizarse, sino previo pago de su justo valor, y ofrece dos escenarios: el primero, en que el pago puede ser acordado por las partes; el segundo, con la intervención de una sentencia de tribunal competente.

En el primer supuesto, como el justo precio se deja a la entera voluntad de las partes, el registrador puede proceder con la inscripción del asiento una vez verificado el documento donde se fundamente dicho acuerdo y partiendo del propio artículo 51 de la Constitución y el principio de la autonomía de la voluntad, previsto en el artículo 1134 del Código Civil dominicano.

En el segundo escenario la inscripción estaría supeditada a la decisión emanada del tribunal competente, y ese caso el registrador procederá conforme lo indique la decisión.

Artículo 98.- Bloqueo registral. La venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición. La declaración de bien de familia de un inmueble se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, generando un bloqueo registral

que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble.

El bloqueo registral, en sentido amplio, puede ser considerado como una figura cuyo objetivo primordial es producir la indisposición de los bienes inmuebles registrados frente al comercio; implica que, una vez inscritas algunas actuaciones registrales que generan este tipo de efectos, no podrá inscribirse en el registro complementario ninguna actuación que genere actos de disposición, pues, de hacerlo, se podría estar afectando significativamente a terceros.

Sobre este particular, el magistrado Yoaldo Hernández expresa:

En función de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, y del Reglamento General de Registro de Títulos, se ha establecido que el bloqueo registral es la constancia escrita de la imposibilidad de disponer (vender) y de inscribir cargas o gravámenes sobre un inmueble. Imposibilidad (bloqueo) que se hace constar en el registro complementario del certificado de título del inmueble de que se trate (...) Necesariamente, para que se produzca un bloqueo registral debe la norma preverlo. Es, pues, un presupuesto de esta indisposición (bloqueo) que esté consagrado en algún instrumento normativo: no hay bloqueo registral sin texto que lo prevea (2017, p. 113).

El artículo comienza refiriéndose al bloqueo generado por la venta condicional de inmuebles, en virtud de la ley que rige la materia, núm. 596 del 31 de octubre de 1941. Este tiene su fundamento en el artículo 3 de la citada ley, modificado por el artículo 125 de la Ley 108-05, que dispone lo siguiente:

Art. 3.- Se establece el registro de ventas condicionales en los Registros de Títulos. El registro de dicha venta genera un bloqueo registral del inmueble, de conformidad con lo previsto en la presente ley de Venta Condicional de Inmueble (Ley 596, 1941).

En la práctica registral este bloqueo no sucede con mucha frecuencia, en razón de que las ventas condicionales se presentan muy esporádicamente ante el Registro de Títulos.

Esta inamovilidad puede ser catalogada como un bloqueo parcial, pues solo se refiere a actos de disposición, es decir, en los que prima la voluntad de las partes, abriendo la posibilidad de que se produzcan inscripciones posteriores que conlleven ejecuciones forzosas dispuestas por los tribunales.

El otro bloqueo al que se refiere el artículo 98 es producido por la declaración del bien de familia; en atención a esto, el artículo 126 de la Ley 108-05 modifica el artículo 12 de la Ley núm. 1024, de fecha 24 de octubre de 1928, modificada por la Ley núm. 5610 del 25 de agosto de 1961, el cual quedó de la manera siguiente:

Art. 12.- A los treinta (30) días siguientes de la sentencia de homologación, esta se transcribirá en la oficina del Conservador de Hipotecas del Distrito donde se encuentre el inmueble. Si se tratare de terrenos registrados conforme a la Ley de Registro Inmobiliario, la sentencia será registrada en la Oficina de Registro de Títulos correspondiente, generando sobre el inmueble un bloqueo registral de conformidad con lo dispuesto en esta Ley de Bien de Familia. En caso de que el beneficiario fuese una persona distinta del propietario registrado, se cancela el Certificado de Título, se emite uno nuevo y se asienta la nueva condición jurídica del inmueble en el registro complementario correspondiente (Ley 5610,1961).

El bloqueo generado por este bien de familia es más amplio que el generado por la venta condicional de inmuebles, toda vez que abarca no solo actos de disposición, sino que incluye de manera expresa la prohibición de inscripción de cargas y gravámenes.

De igual manera, en relación al bien de familia, el artículo 1 de la Ley núm. 339, dispone:

Los edificios destinados a viviendas, ya sean del tipo unifamiliar o del tipo multifamiliar, que el Estado transfiera en propiedad a los particulares, tanto en las zonas urbanas como en las rurales, mediante los planes de mejoramiento social puestos en práctica por los organismos autónomos del Estado, o directamente por el Poder Ejecutivo, quedan declarados de pleno derecho Bien de Familia (Ley 339, 1968).

Así mismo a las parcelas y viviendas donadas por el Instituto Agrario Dominicano (IAD), opera por igual un bien de familia que genera un bloqueo registral de pleno derecho, de acuerdo lo dispone el artículo 3 de la ley núm. 339, de fecha 25 de julio del 1968, el cual expresa lo siguiente: "Art. 3.-También quedan declaradas de pleno derecho Bien de Familia, las parcelas y viviendas traspasadas definitivamente por el Instituto Agrario Dominicano (IAD) a los agricultores en los asentamientos destinados a los proyectos de la reforma agraria" (Ley 339,1968).

El espíritu del legislador en este tipo de bloqueo producido por el bien de familia es mantener dentro del patrimonio el bien que ha sido donado por el Instituto Agrario Dominicano (IAD) a su titular; su alcance es aplicable a los bienes donados por esta entidad del Estado. El aspecto "de pleno derecho" surte un efecto importante, incluso cuando ocurre alguna omisión por parte

del registrador de títulos y no inscribe el asiento. Este punto es objeto de debate dentro del ámbito registral, pues algunos entienden que, no obstante la omisión, no se puede disponer del inmueble precisamente porque la ley que rige la materia dispone que será “de pleno derecho”, y que debe aplicarse el principio de jerarquía normativa.

En cambio, otros asumen la postura de que, en los casos en que ocurra tal omisión, el inmueble puede ser objeto de transferencia o cualquier otra operación, fundamentado en el párrafo II del artículo 90 de la Ley núm. 108-05, que establece que no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos, salvo la excepción dictaminada por las leyes de Aguas y Minas, y que tal omisión no puede afectar a terceros.

Esta figura del bien de familia es de gran trascendencia, incluso con raigambre constitucional; en efecto, el numeral 2 del artículo 55 de la carta magna dispone lo siguiente: “El Estado garantizará la protección de la familia. El bien de familia es inalienable e inembargable, de conformidad con la ley” (Constitución de la República Dominicana). En otro tenor, al concebir el alcance del artículo 98 de la Ley 108-05, el legislador solo hace referencia a los bloqueos generados por la venta condicional de inmuebles en virtud de la Ley núm. 596 del 31 de octubre de 1941 y el producido por la Ley núm. 1024, de fecha 24 de octubre del 1928.

No obstante, se debe precisar que existen otras figuras contempladas en la propia Ley 108-05 que generan bloqueo registral. Tal es el caso de la certificación con reserva de prioridad, cuya vigencia no podrá ser mayor de quince días en atención a lo dispuesto en el artículo 105. En este caso se trata de un bloqueo de corta duración, cuya finalidad es garantizar la operación inmobiliaria y dejar intacto el estado jurídico del inmueble por el plazo indicado.

En cuanto a su alcance, este bloqueo opera sobre actos de disposición, en especial, como bien expone el referido artículo, el objetivo es garantizar una operación inmobiliaria y mantener intacto el estado jurídico del inmueble. Es por esto que este bloqueo solo protege de manera exclusiva dicho negocio.

En ese mismo sentido, el párrafo I del referido artículo expresa: “Emitida la certificación y mientras esté vigente la misma, el estado jurídico informado no

podrá ser modificado por una causa diferente a la que dio origen a la reserva de prioridad” (Ley 108-05, 2005).

Otra de las figuras que produce un bloqueo registral es el consorcio de propietarios en las constituciones de condominio, como expresa el párrafo VIII del artículo 100 de la Ley 108-05: “Se emitirá un Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título” (Ley 108-05, 2005).

Este bloqueo generado por la constitución de condominio es catalogado como un bloqueo total. La inscripción del consorcio de propietarios del inmueble en el registro complementario genera dicho bloqueo y no se podrá ejercer ningún tipo de acto, como lo dispone el párrafo VIII de la Ley 108-05, que establece: “Se emitirá un certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título” (Ley 108-05, 2005).

Por su parte, el artículo 686 del Código de Procedimiento Civil, relativo al embargo inmobiliario ordinario, genera de igual forma un bloqueo registral: “Desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar” (1884).

Este bloqueo es uno de los más comunes; tiene un alcance parcial, de acuerdo a lo que establece el propio Código de Procedimiento Civil, y opera en actos de disposición. Sin embargo, por efecto de la Resolución núm. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registros de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, actualmente se aplica de manera total.

El armonizar estos instrumentos jurídicos es de suma importancia; de hecho, en la propuesta de los reglamentos que complementan la Ley 108-05 se contempla la forma en que se comportará el referido embargo, tomando en consideración lo dispuesto en el citado código.

Respecto al embargo inmobiliario, de igual forma se estipula en la norma el embargo abreviado establecido por la Ley núm. 6186 de fecha 12 de febrero del 1963, sobre Fomento Agrícola, que en el artículo 149 dispone:

Para llegar a la venta de los inmuebles hipotecados el Banco notificará al deudor un mandamiento de pago en la forma prevista en el artículo 673, del Código de Procedimiento Civil, el cual deberá contener, además, lo que prescribe el artículo 675, incisos 3, 5 y 6 del mismo Código. Si, dentro del plazo de quince días establecido por el artículo 153 de esta Ley, el deudor no paga los valores adeudados, el mandamiento de pago se convertirá de pleno en embargo inmobiliario (Ley 6186, 1963).

Igualmente, se encuentra el embargo abreviado contemplado en la Ley 189-11, en los artículos 151 y siguientes. Al respecto, el artículo 154 de la indicada ley estatuye:

A falta de pago del deudor y dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento del referido plazo de quince (15) días, otorgados en el mandamiento de pago, este mandamiento, convertido ya en embargo, se inscribirá en el Registro de Títulos del Distrito Judicial donde radiquen los bienes hipotecados o la Conservaduría de Hipotecas, si se tratare de inmuebles no registrados. Párrafo I.- Si se tratare de bienes situados en más de un Distrito Judicial, cada inscripción deberá efectuarse dentro de los diez (10) días que siguen a la fecha en que se ultime la inscripción anterior; a este efecto, el Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas hará constar en la anotación de inscripción, la fecha indicada.

Párrafo II.- En caso de que el embargo no fuere inscrito dentro del plazo indicado, se tendrá de pleno derecho como un desistimiento implícito del mandamiento de pago y sus efectos, debiendo el acreedor notificar otro mandamiento de pago, si quisiere promover esta vía de ejecución para el cobro de las sumas que le son adeudadas (Ley 189-11, 2011).

A estos dos bloqueos producidos por embargos abreviados, uno instaurado por la Ley núm. 6186 y el otro por la Ley núm. 189-11, se les aplica el alcance del embargo inmobiliario ordinario. Otro bloqueo registral novedoso resulta de la Ley núm. 155-17 del primero de junio del 2017, contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo, que contempla en su artículo 23 lo siguiente:

Al investigarse una infracción prevista en esta ley, el juez de la instrucción competente, a solicitud del Ministerio Público, ordenará, en cualquier momento y sin necesidad de notificación ni audiencia previa, una orden de secuestro, incautación o inmovilización provisional de bienes muebles o productos bancarios, u oposición a transferencia de bienes inmuebles, con el fin de preservar la disponibilidad de bienes muebles e inmuebles,

productos o instrumentos relacionados con la infracción, hasta tanto intervenga una sentencia judicial con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Esta disposición incluye la incautación o inmovilización de fondos bajo investigación en las instituciones que figuran como sujetos obligados en esta ley, así como la administración provisional de empresas o negocios (Ley 155-17, 2017).

Artículo 99.- Rectificación de registros. El Registrador de Títulos podrá rectificar de oficio un error puramente material. Esta rectificación debe ser notificada a requerimiento de dicho funcionario a los titulares y a quienes puedan verse afectados por la misma.

Párrafo I.- Ninguna rectificación puede afectar a terceros de buena fe que se hubiesen basado en los asientos del registro inexacto para su operación.

Párrafo II.- En ningún caso esta facultad de rectificar supone autorización para desnaturalizar, modificar o alterar los derechos registrados.

En aquellos casos en que ocurra algún error material, producto de una omisión o error tipográfico de parte del registrador, y que no se vea afectada la esencia del derecho, objeto, sujeto ni su causa, el registrador de títulos podrá proceder de manera oficiosa y corregir el error. Asimismo, tendrá la obligación de notificar a los titulares y cualquier otra persona que resulte afectada por el error.

Esta notificación resulta importante para que sean depositados ante los registros de títulos los duplicados de certificado de título o constancia anotada, certificaciones de registro de acreedor o cualquier otro producto generado por alguna actuación sometida ante el Registro con la finalidad de que sean cancelados y se emitan los nuevos duplicados o certificaciones conforme a los asientos corregidos, y, de esta forma, evitar incongruencias entre los asientos publicitados y los productos que se encuentran en poder de sus titulares.

En el párrafo I del presente artículo queda evidenciada la marcada importancia del principio de publicidad y sus efectos en materia de rectificación, y de lo cuidadoso que debe ser el registrador de títulos al momento de ejercer su función calificadora para evitar errores, incongruencias o inexactitudes registrales, pues, de suceder, no pueden afectar a terceros que han confiado previamente en la certeza registral; en estos casos, las rectificaciones no deben afectar, como se ha explicado, la esencia del derecho, es decir, sujeto, objeto y causa.

El jurista Wilson Gómez sostiene lo siguiente en relación con el principio de publicidad registral:

En cuanto, a la publicidad registral, en el sistema dominicano, este principio permite la instauración de una estructura que hace posible que las personas conozcan la historia jurídica-registral y la situación actualizada de un inmueble determinado (publicidad formal), y el otorgamiento de la fe en relación con la presunción de exactitud del derecho registrado, salvo el error, fraude o nulidad (publicidad material) (2020, p.71).

El establecimiento del Registro de Títulos tuvo como propósito fundamental la obtención de seguridad jurídica para la actividad inmobiliaria y viabilizar la publicidad de todas sus incidencias, de manera que los terceros tomaran pleno conocimiento del estado de la propiedad (Gómez, 2020, p. 71).

Sobre este particular, con respecto al párrafo I del artículo 99 de la Ley 108-05 la sentencia núm. 13982017-S-00110 dictada el 30 de mayo del 2017 por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central expresó:

Es evidente que el Registrador ha incurrido en un error, consistente en no hacer constar una hipoteca que había sido tramitada, provocando que un tercero adquiriera el inmueble en cuestión sin anotación alguna. Al diligenciarse la certificación del estado jurídico del inmueble, el mismo constaba limpio de inscripciones, sin que ello se correspondiere con la realidad; todo como secuela del descrito error. Esta situación en modo alguno debe afectar al tercero que ha adquirido un inmueble confiado en una certificación que el mismo registro, garante de la publicidad a terceros, expidió en su momento. (Hernández, 2019, p. 609).

se reitera que el registrador, en estos casos de rectificación por motivo de errores materiales, debe actuar siempre dentro de los límites permitidos, y bajo ningún concepto se deben desvirtuar los derechos registrados o sufrir alguna modificación o alteración en los aspectos indicados.

REFERENCIAS

- Batista, F., Domínguez, A., Rodríguez, B., Henríquez, K., Méndez, A., Soler, K., ... Rocha, Y. d. (2021). *Apuntes de derecho inmobiliario registral: a cien años de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920*. Librería Jurídica Internacional.
- Cedeño, V. L. (2006). *Derecho registral y jurisdiccional inmobiliario*. Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- Constitución de la República Dominicana. 13 de junio de 2015. G. O. núm. 10805. (República Dominicana).
- Gómez, J. (2008). *La calificación registral*. Editorial Aranzadi.
- Gómez, W. (2020). *La constitucionalidad del derecho de propiedad*. Amigo de Hogar.
- Hernández, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central*. Librería Jurídica Internacional.
- Hernández, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, 2019-2021* (t. II). Librería Jurídica Internacional.
- Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.
- Ley 155-17 de 2017. 1 de junio de 2017. G. O. núm. 10886.
- Ley 189-11 de 2011. 13 de julio de 2011. G. O. núm.10628.

Ley 339 de 1968. 25 de julio de 1968. G. O. núm. 9096.

Ley 5610 de 1961. 25 de agosto de 1961. G. O. núm. 8599.

Ley 596 de 1941. Que establece un sistema para las Ventas Condicionales de Inmuebles. 31 de octubre de 1941. G. O. núm. 5665.

Ley 6186 de 1963. 12 de febrero de 1963. G. O. núm. 8740-bis.

Ley Hipotecaria de España. 8 de febrero de 1946. BOE-A-1946-2453.
Méndez, F. (2017). *La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles*. Tirant lo Blanch.

Rajoy, E. (2005). *La calificación registral en el marco de la Unión Europea*.
Fundación Beneficentia Et Peitia Luris.

Read, A., y Hernández, Y. (2017). *La Jurisdicción inmobiliaria y el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central*. Librería Jurídica Internacional.

Resolución 1419-2013 [Suprema Corte de Justicia]. 16 de mayo de 2013.

Vidal, T. (2003). *Código de Procedimiento Civil y legislación complementaria*.
Editora Dalis.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 100 AL 102**

Por Lina M. Álvarez Holguín

CAPÍTULO II

LOS CONDOMINIOS

Artículo 100.- Definición de condominio. Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.

Párrafo I.- El terreno es esencialmente común y proindiviso de todos los condómines.

Párrafo II.- Los sectores o áreas comunes y proindivisas son inseparables de la propiedad exclusiva y no pueden ser transferidos ni gravados independientemente. La transferencia de la propiedad incluye, aunque no lo contemple el contrato, el derecho sobre las partes comunes que le corresponde.

Párrafo III.- Las construcciones en proceso pueden ser sometidas al régimen de condominio. Sin embargo, a los fines de financiamiento el propietario y la entidad financiera, podrán inscribir con el registro de la hipoteca correspondiente su decisión de someter el inmueble al régimen de condominio una vez que la construcción esté terminada y se hayan cumplido los requisitos y formalidades establecidos por la ley.

Párrafo IV.- No se puede constituir condominios sobre inmuebles o unidades ya incorporadas a este régimen;

Párrafo V.- No se pueden constituir condominios sobre terrenos amparados en constancias anotadas;

Párrafo VI.- Los diferentes pisos de una edificación ubicada en terrenos registrados no pueden pertenecer a distintos propietarios si no están afectados al régimen de condominio.

Párrafo VII.- Para cada condómine se emitirá un Certificado de Título que identifique la unidad exclusiva, la participación sobre las partes comunes y el terreno, y el número de votos que le corresponde a cada titular en las asambleas de condómines.

Párrafo VIII.- Se emitirá un Certificado de Título a nombre del consorcio de propietarios por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral en el Registro Complementario del Certificado de Título.

Párrafo IX.- Las cuotas vencidas y no pagadas de los gastos comunes del condominio gozan del privilegio establecido en la ley de Condominios. Los documentos y liquidaciones establecidos para estos fines constituyen el Título Ejecutorio a estos efectos.

Párrafo X.- Los procedimientos y condiciones para la aplicación del presente artículo se establecerán por vía reglamentaria.

Párrafo IV.- Los derechos de los condómines sobre su unidad exclusiva, así como la parte proporcional en las áreas comunes.

La evolución de las ciudades en los últimos cincuenta años resalta la importancia de la legislación sobre los condominios y la correcta instrumentalización de sus directrices, dada la complejidad de la convivencia en las sociedades modernas.

Se ha pasado de casas individuales de un solo dueño a edificios pequeños, medianos y de gran tamaño, de múltiples propietarios, donde se comparte un terreno entre una gran cantidad de personas.

Ante lo señalado, se hizo necesario regular la convivencia de las personas dentro de un mismo recinto en el cual todos son propietarios; tienen derechos, pero también tienen deberes que deben respetar para que la vida en comunidad se lleve de la mejor manera posible.

Las personas que deciden adquirir este tipo de inmuebles por varios motivos: i) seguridad: vivir en condominio les aporta confianza en su entorno; ii) económico: es más asequible para la obtención de una propiedad o para adquirirla en zonas más urbanas, así como en el mantenimiento de la estructura de la edificación y las áreas comunes; iii) social: les brinda beneficios en cuanto a la vida en comunidad.

De la vida en condominio se pueden generar algunos conflictos, que se potencializan en los usos de las áreas comunes, el pago de los servicios, entre otros.

Entre las modificaciones esenciales creadas con la formulación de la presente Ley núm. 108-05, como base reguladora del derecho inmobiliario registral, se encuentran las modificaciones realizadas a la Ley núm. 5038 de Condominios, así como el modo en que será individualizado y determinado para que la figura del condominio, como derecho o inmueble, pueda cumplir con el principio de especialidad.

Se podría definir el condominio como el proceso por el cual se somete al Registro de Títulos la división de un inmueble registrado para inscribir en la parcela afectada un derecho de propiedad a favor del consorcio de propietarios del condominio y registrar las unidades resultantes de su división, publicitando además el derecho en copropiedad sobre las áreas comunes y el terreno.

Entre las principales características de la constitución de condominio se pueden destacar las siguientes:

a) No pueden existir derechos de garantía, cargas, gravámenes ni limitaciones sobre el inmueble afectado al régimen, en vista de que, si se inscribe alguna actuación a favor de terceros sobre la parcela objeto del condominio, por estar registrada en copropiedad a favor de todos los condómines mediante la figura del consorcio de propietarios se podría afectar los derechos de estos titulares registrales y se desnaturalizaría el inmueble donde está constituido; es por esto que se genera un bloqueo registral que afectará la parcela propiedad del consorcio de propietarios del condominio.

Un ejemplo de esto es que en caso de existir una hipoteca convencional sobre el inmueble que será objeto de condominio es necesario prorratearlo, por lo que mediante un acto bajo firma privada o auténtico el beneficiario de dicho derecho de garantía y el propietario procederán a dividir el monto del crédito entre las unidades que requieran afectar. Por tanto, el Registro de Títulos procede a cancelar la hipoteca sobre la parcela y a inscribirla en las unidades funcionales en la forma convenida por las partes involucradas.

b) Constituye un derecho de propiedad de manera exclusiva sobre una unidad funcional y un derecho en copropiedad sobre las áreas comunes.

Igualmente, se podría definir la unidad funcional como un conjunto de sectores, propios y comunes, vinculados entre sí; los sectores propios poseen una autonomía funcional y un acceso directo o indirecto desde la vía pública, que pueden ser de propiedad exclusiva, y los sectores comunes son aquellos carentes de autonomía funcional que, por su destino, benefician a los sectores propios facilitando su aprovechamiento.

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y COPROPIEDAD EN EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Los dos primeros párrafos del artículo 100 de esta ley consagran el derecho de propiedad sobre las unidades exclusivas y de copropiedad en las áreas comunes. El derecho de propiedad que tiene el titular registral sobre la unidad de condominio es pleno, en el sentido de que puede disponer libremente de él, pero con los límites que pueden existir frente a los demás propietarios registrados de las otras unidades que conforman el condominio. Ejemplos de este límite se presentan cuando el propietario no puede cambiar la fachada de su apartamento porque altera la estética del condominio; tampoco podrá hacer modificaciones que afecten la estructura de paredes u otros elementos esenciales del edificio que pudieran perjudicar su solidez. A ese titular registral se le denomina condómino.

Cabe resaltar que los sectores o áreas comunes no pueden ser objeto de disposición exclusiva por el titular de la unidad de condominio. El propietario de la unidad de condominio, al enajenarla, la afecta íntegramente, incluyendo sus derechos sobre las áreas o sectores comunes en la proporción que le corresponda.

El Tribunal Constitucional ha establecido que el derecho de propiedad que le corresponde a cada titular registral sobre su unidad debe ser armonizado y ejercido conforme a las normas especializadas que regulan esta materia; por tanto, deben enmarcarse dentro de los límites de los derechos que les corresponden a los demás copropietarios del condominio. En el caso valorado por el citado tribunal, se trataba de una modificación de una unidad sin la autorización de los demás propietarios, siendo necesario su consentimiento mediante acta de asamblea para efectuar modificaciones de las unidades:

El derecho de propiedad sobre su inmueble, también es cierto que este derecho debe ser ejercido en relación con los derechos de propiedad de los demás copropietarios del condominio, en virtud de lo establecido en la Ley núm. 5038, sobre Condominios, que condiciona, en su artículo 7, las reformas que los propietarios pudieren realizar en sus unidades habitacionales (TC- 0800/17, 2017).

Por otra parte, el concepto de proindiviso se refiere al derecho parcial sobre una propiedad, considerada una comunidad de bienes. En este caso la titularidad es compartida con una o más personas cuando se adquiere un

inmueble constituido bajo el régimen de condominio. Este trae consigo todos los aditamentos proindivisos de propiedad, así como todos los deberes y los regímenes de uso respecto del inmueble.

El artículo 5 de la Ley núm. 5038 establece:

Los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales. Sin necesidad de mención especial, estos derechos pasan al adquirente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble (Ley núm. 5038, 1958).

Para extinguir esta copropiedad se debe desafectar el régimen de condominio constituido, por mutuo acuerdo de todos los propietarios de las unidades de condominio por el que consientan su disolución, o por destrucción o ruina de la edificación. En cualquiera de los casos, se debe aportar el acta de asamblea del consorcio de propietarios por la cual se apruebe esta extinción o disolución y cumplir los requisitos establecidos en la norma.

Al realizarse el acto de disolución de condominio se procede a cancelar cada una de sus unidades y asentar el derecho de propiedad sobre la parcela donde figuraba constituido a favor de los distintos titulares de este, formándose de este modo una copropiedad sobre el inmueble en razón del porcentaje de participación que tenían registrados de las áreas comunes y del terreno.

Es bueno destacar la diferencia entre las áreas comunes y las áreas de uso exclusivo: las primeras son parte del inmueble del condominio que carecen de autonomía funcional, pero su destino sirve a los sectores propios para facilitar su aprovechamiento; el área de uso exclusivo, también carente de autonomía funcional, está afectada al uso exclusivo de los titulares de uno o varios sectores propios. El magistrado Yoaldo Hernández Perera (2021) cita una sentencia que trata estos aspectos con una importante observación:

El área de uso exclusivo no soslaya la condición de área común. En efecto, en la especie, el parqueo cuestionado ha sido erigido en un área que, de hecho, era de uso exclusivo del apartamento de la parte demandada en demolición, pero ello no quita que, según revela la glosa procesal, se trate, a la vez de un área común del edificio en ese sentido. Ha lugar a acoger el pedimento de la demolición de la estructura hecha para ese parqueo construido en un área común, sin la constancia de una autorización legítima del consorcio de propietarios, independientemente del tiempo que haya transcurrido desde su construcción, ya que el derecho de propiedad es imprescriptible... (Hernández Perera, 2019-2021, p. 107).

Se observa que, no obstante, el área de uso exclusivo se encuentre dentro de un área común y pertenezca de manera excluyente a un sector propio, no debe edificarse sobre esta sin el consentimiento del consorcio de propietarios, dado que afecta a todos los copropietarios del condominio.

CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

El párrafo tercero del presente artículo establece la facultad del titular registral de someter el inmueble del cual es propietario al régimen de condominio, aunque la construcción de la edificación se encuentre en proceso. Con este mecanismo se permite la viabilidad del mercado inmobiliario, para que luego o conjuntamente con la constitución del condominio los interesados en adquirir una unidad de este puedan registrar su derecho de propiedad no obstante el objeto figure en etapa de construcción.

Un condominio puede registrarse en el momento que se proyecte construir, sea que esté en proceso de construcción o cuando ya esté terminada la obra, con la finalidad de “permitir la división de un inmueble en sectores de provecho independiente y de sectores que faciliten ese provecho de manera directa o indirecta, así como regular la convivencia entre los distintos titulares de derechos” (Ley 5038, 1958), y en atención a lo que por igual establece el párrafo VI del artículo 100 de la Ley núm. 108-05.

Para la división de condominio en etapa de construcción se debe presentar un proyecto sobre la base de los planos que conforman el proyecto de construcción debidamente aprobados por las autoridades correspondientes (Justicia, 2018).

En la etapa registral, para constituir el condominio estando en proceso de construcción se deben presentar requisitos similares a si fuere definitivo, tales como declaratoria del propietario del inmueble; reglamento de condominio que rige los aspectos esenciales para la administración, organización y convivencia dentro del condominio; plano de división de condominio aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, entre otros. Este proceso se diferencia de la constitución de condominio definitivo en que, luego de concluida la construcción, se debe aportar el documento que acredite la finalización de la obra. Al efectuarse el registro de la constitución de condominio en proceso

de construcción, el Registro de Títulos procede a publicitar una nota sobre los certificados de títulos y registro complementario de los inmuebles resultantes, donde se hace constar su estado (construcción en proceso), la cual es eliminada de los asientos registrales de los inmuebles involucrados luego que se presenta el documento que acredita la finalización de la obra.

MODALIDAD DEL INMUEBLE SOBRE EL QUE SE CONSTITUYE EL CONDOMINIO

Los párrafos cuarto y quinto de este artículo indican el tipo de inmueble que es posible someter al régimen de condominio. Es imprescindible que el inmueble objeto de condominio este individualizado catastralmente y, además, que no figure un régimen de condominio previamente constituido, tal como lo establece el jurista Guzmán Ariza: “Esta disposición, evidentemente de orden público, servirá para facilitar la solución de los muchos casos de propietarios de unidades de condominios legalmente inexistentes como consecuencia de la indolencia, mezquindad o mala fe de los promotores inmobiliarios”.

Más adelante indica que “al establecer la obligatoriedad de la constitución de condominio cuando hay dos o más dueños de pisos en una edificación levantada en terrenos registrados, permitirá a los compradores engañados entablar una litis sobre derechos registrados en solicitud de la constitución de condominio y la transferencia en su provecho de sus respectivos derechos” (2009, p. 14).

Cuando un condominio se construye sobre un terreno cuyo derecho de propiedad está amparado en una constancia anotada, por tratarse de una porción de parcela, es obligatorio que, al someter el proceso de división de condominio ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, conjunta o previamente se individualice el inmueble mediante un acto de levantamiento parcelario, tal como el deslinde o regularización parcelaria.

Por esto la Dirección Regional de Mensura Catastral procede a remitir a la oficina de Registro de Títulos el oficio de aprobación relativo a los trabajos presentados y los planos de los inmuebles resultantes aprobados por este órgano. Los planos relativos al condominio deben contener todos los sectores, divisiones y planillas del proyecto presentado, es decir, donde se verifiquen las áreas comunes o comunes de uso exclusivo, los espacios, los sectores privados, entre otros.

De igual modo, si la constitución de condominio se quiere realizar sobre una parte de una parcela (avalada por certificado de título), se debe hacer el proceso de subdivisión y, de tratarse de varias parcelas, las que requieren unificarse para la constitución, se debe efectuar el proceso de refundición.

EL REGISTRO DE LAS UNIDADES DE CONDOMINIO

Con el registro de la constitución de condominio, al momento de su ejecución, a cada unidad de condominio se le habilitará un registro complementario, identificado con una matrícula, donde se harán constar los derechos reales, cargas, gravámenes, limitaciones o anotaciones que afecten la unidad en particular, y se expedirá un certificado de título y duplicado o extractos a favor del o los propietarios de cada unidad.

Las informaciones contenidas en los certificados de títulos serán las siguientes: las generales del titular registral, la causa que originó la constitución de condominio (acta de declaratoria), y el objeto, siendo este la designación catastral de la unidad funcional, con sus respectivos sectores, tanto propios como comunes de uso exclusivo. Asimismo, se identificará el porcentaje de participación sobre las partes comunes y el terreno, y el número de votos que le corresponde a cada condómino para participar en la asamblea. En esta asamblea se reúnen los propietarios, se tratan y resuelven los asuntos de interés común para beneficio del condominio.

Asimismo, la Ley núm. 5038 establece en su artículo 24 que “se expedirá un certificado de título por cada unidad de condominio en que se haya dividido el inmueble”.

EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CONDOMINIO

El consorcio de propietarios se puede definir como la agrupación de todos los propietarios de las unidades de condominio que conforman el régimen, el cual posee personalidad jurídica y estará debidamente representado por un administrador. Este administrador tendrá la competencia para ejecutar las decisiones dadas en la asamblea del consorcio de propietarios.

El consorcio de propietarios como persona jurídica ostenta a su favor el registro de la parcela sobre la que se constituyó el condominio, por lo que al momento de ejecutar el condominio se deberá expedir un certificado de título donde constará como propietario el consorcio de propietarios del condominio de que se trate, habilitándose un registro complementario y procediendo a generar un bloqueo registral total sobre el bien registrado a su favor. Es importante destacar que al momento de ejecutarse el condominio en el Registro de Títulos no se expide un duplicado del certificado de título sobre el inmueble afectado, esencialmente en atención a que este bien se encuentra fuera del comercio.

PRIVILEGIO DE LOS CONDÓMINES

Cada propietario de las unidades de condominio está obligado por la ley a cubrir el mantenimiento, conservación y reparación regular de las áreas comunes, con el pago de una cuota que debe ser proporcional al porcentaje de participación de gastos comunes que corresponde a su unidad.

Esto se justifica por lo establecido el artículo 18 de la Ley núm. 5038, cuando se refiere al pago de la cuota con que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes de conformidad con el artículo 4, y que está garantizado con un privilegio sobre la parte dividida de aquel en cuyo favor el consorcio de propietarios haya hecho el avance.

El derecho real accesorio identificado previamente se conoce como privilegio de los condómines; en principio este tendrá preferencia sobre todos los demás derechos de garantía y se extiende a la parte alícuota indivisa de las cosas comunes del inmueble, en virtud de lo establecido en el artículo 5 de la citada Ley núm. 5038. Sin embargo, el Tribunal Constitucional aseguró que esta preferencia que establece la ley a favor del consorcio de propietarios se debe supeditar al sistema registral de publicidad y para hacer valer su ejercicio frente a otros acreedores inscritos se debe someter a la prioridad que genere su inscripción:

El rango de prioridad de todos los privilegios inmobiliarios se somete al asiento de inscripción registral, siguiendo las mismas formalidades que requiere la hipoteca. En realidad, en esta materia el legislador ha procurado que por medio de un privilegio no se puede obtener ventajas desproporcionada al momento de los acreedores hacer la distribución del precio obtenido merced a la venta del inmueble (sentencia TC/0121/21, 2021).

Tal como lo establece el jurista Guzmán Ariza, el pago de la cuota “es un privilegio inmobiliario especial... recae sobre los derechos inmobiliarios del propietario moroso en el condominio” (2009, p. 41).

Esta inscripción del privilegio de los condómines se realiza en el Registro de Títulos con el objetivo de publicitar una deuda por la falta de pago de los gastos comunes del condominio, y se inscribe en favor del consorcio de propietarios. En el asiento registral de la referida garantía consta el monto de la deuda y el acta de asamblea dada por el referido consorcio como el documento base.

Es importante destacar que el Registro de Títulos procede a la expedición de una certificación de registro de acreedor de la referida actuación, por lo que el original o copia certificada del acta de asamblea del consorcio de propietarios que conozca las cuotas contributivas debidas (de las unidades funcionales del condómino) establecerá el cumplimiento del cuórum de asistencia de los propietarios, así como el monto de las cuotas vencidas de la unidad que corresponda, identificándola para poder aplicar adecuadamente el principio de especialidad. El acta sirve como documento base para la inscripción de esta garantía, privilegio de los condómines, y además, conforme a lo que establece la ley, constituirá el título ejecutivo.

ORDENAMIENTO JURÍDICO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Los procedimientos que deben seguirse en la aplicación de este artículo, y de la ley en sentido general, quedan supeditados a la conformación de un reglamento de aplicación, el cual constituye una medida administrativa de carácter supletorio y complementario de la presente ley. Actualmente los Reglamentos Generales de Mensuras Catastrales y Registros de Títulos regulan dentro de sus competencias la figura del condominio, así como otras disposiciones.

De igual forma, según lo expuesto, el condominio se encuentra regulado por la presente ley y por la Ley núm. 5038, de condominios.

1 Conforme a lo que establece el artículo 93 de la Ley núm. 108-05, las certificaciones de registro de acreedores tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria.

Artículo 101.- Registro del condominio. El condominio queda constituido, una vez inscrito en el Registro de Títulos correspondiente.

Es importante destacar que, aunque la Dirección Regional de Mensuras Catastrales aprueba la división para el condominio, este solo queda debidamente constituido cuando es inscrito y publicitado en el Registro de Títulos.

Esta inscripción se regirá por la fecha y hora en la cual fue recibido por el órgano registral; el registrador de títulos ejercerá su función calificadora, validando la aplicación de todos los principios registrales de lugar, así como las formalidades propias de esta figura, las cuales estarán debidamente reguladas por el ordenamiento jurídico.

Si el resultado de la función calificadora consiste en la ejecución de la actuación registral, queda debidamente constituido el condominio y, por ende, registrados los inmuebles resultantes en favor de los propietarios.

De igual manera, se procede a emitir un certificado de título a favor del consorcio de propietarios, recordando que sobre su inmueble se inscribe un bloqueo registral en el registro complementario. Posteriormente, se expide un certificado de títulos por cada unidad funcional en favor del titular registral de las unidades, haciendo constar el porcentaje de participación de las áreas comunes y del terreno, así como los votos que le corresponden a cada unidad en la asamblea del consorcio de propietarios.

Es importante destacar que, si por aplicación de la función calificadora se rechaza la constitución de condominio, no se registran los inmuebles y, por lo tanto, no queda constituido. En consecuencia, se remite a la dirección regional de mensuras catastral del departamento competente, para la anulación de los trabajos técnicos.

Es por esto que se entiende necesario que la declaratoria de condominio sea depositada desde la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, pues así garantiza la prioridad en su inscripción, una vez remitida la división de condominio al Registro de Títulos, pues este constituye el documento base de la actuación registral que se pretende.

Artículo 102.- Competencia para asuntos jurisdiccionales. El Tribunal de Jurisdicción Original es el competente para conocer de todos los asuntos que se susciten en virtud de la Ley de Condominios relacionados con los derechos, cargas y gravámenes registrados, salvo excepciones previstas en esta ley.

Para las situaciones que pudiesen surgir entre los propietarios de las unidades de un condominio y su administración, así como los conflictos del goce de las áreas comunes del inmueble, el tribunal competente será el Tribunal de Jurisdicción Original, tal como lo establece la Ley núm. 5038.

La Suprema Corte de Justicia mantiene el criterio de que la Jurisdicción Inmobiliaria es competente para conocer de las acciones que surjan entre los propietarios dentro de un condominio, en vista de la interpretación dada al artículo 17 de la Ley 5038, que establece lo siguiente: “La jurisdicción inmobiliaria es competente de las acciones que surjan entre los propietarios de un condominio, siempre y cuando sean relativas a la administración, goce de las partes comunes o la interpretación y ejecución del reglamento”. Asimismo, hace una importante observación más adelante al indicar que cuando la litis verse sobre una demanda en daños y perjuicios cuya finalidad es obtener una indemnización de parte de un condómino del edificio, donde este ha ocasionado daños materiales y físicos a la edificación, “constituye una demanda personal, la cual debe ser conocida por los tribunales ordinarios de orden civil y que no tiene nada que ver con una litis sobre derechos registrados o régimen de condominio” (Consortio de Propietarios del Condominio Torre Verde y compartes, 2011).

Cuando un propietario resulte perjudicado y se produzca algún conflicto en relación con la convivencia, este tiene la facultad legal de demandar en justicia, sea a la administración del condominio, como representante del consorcio de propietarios, u otro de los propietarios de las unidades exclusivas que conforman el condominio, en atención a su calidad de copropietarios de las áreas y sectores comunes.

Es importante resaltar la calidad que tiene el titular registral para accionar en justicia sobre asuntos propios del condominio y no únicamente el consorcio de propietarios. Al respecto, en ejercicio de su derecho de propiedad avalado en la Constitución dominicana en su artículo 51 y aunque posea un poder dado por

la asamblea de condómines para esos fines, el derecho del propietario sobre la unidad de condominio lo faculta totalmente para accionar sin necesidad de estar apoderado por el consorcio.

Una vez apoderado el tribunal, se procede con la inscripción de una anotación de litis sobre derechos registrados en la unidad de condominio objeto del conflicto. Esta notificación es remitida por el tribunal de jurisdicción original territorialmente competente al Registro de Títulos, identificando al demandado y al demandante, así como la designación catastral y la unidad funcional en la cual se inscribirá el asiento de litis. Inmediatamente el registrador de títulos realiza la inscripción sobre el inmueble de lugar y notifica su inscripción al tribunal, salvo que exista alguna imposibilidad de ejecución, la cual será puesta en conocimiento del tribunal apoderado del proceso judicial para que instruya al respecto de la imposibilidad indicada.

REFERENCIAS

- Guzmán Ariza, F. J. (2009). *Ley 5038 del 1958 sobre Condominios, comentada, anotada y concordada con la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, con su formulario*. Editora Judicial.
- Guzmán Saladín, A., y Sieger, C. (agosto 2017). El condominio en la práctica: sugerencias para la modificación de las normas vigentes. *Gaceta Judicial* (366), 28-38.
- Hernández Perera, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras (Departamento Central): sentencias - ordenanzas - resoluciones (2017-2019)*. Librería Jurídica Internacional.
- Hernández Perera, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras (Departamento Central): sentencias - ordenanzas - resoluciones 2019-2021*. Librería Jurídica Internacional.
- Ley 5038 de 1958, que Instituye un Sistema Especial para la Propiedad, por Pisos o Departamentos. 21 de noviembre de 1958. G. O. núm. 8308.
- Resolución 2454 de 2018 [Suprema Corte de Justicia]. Que establece el Reglamento General de Mensura Catastrales. 19 de julio de 2018.
- Tribunal Constitucional de la República Dominicana. TC-04-2016-0273. Recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional contra la sentencia 2013-1324 dictada por la Tercera sala de lo Laboral, Tierras Contencioso-Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia; 11 de diciembre de 2017.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 103 AL 105**

Por Jenny Evelyn Lantigua Lora

CAPÍTULO III

PUBLICIDAD REGISTRAL

Artículo 103.- Publicidad de la Información. La información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble. La publicidad registral implica, informes, certificaciones y consultas. Las precisiones al respecto son establecidas por la vía reglamentaria.

El concepto de publicidad es amplio y se extiende sobre diversos campos del comportamiento humano, pero tiene siempre un elemento común: oponerse a lo oculto. Capitant define la publicidad así: "Medio empleado para llevar un hecho a conocimiento público" (1977).

La publicidad a la que se refiere el artículo 103 es legitimadora, "consiste en que aquello de que se da noticia se hace coincidir con la realidad para los terceros que confían en lo que están conociendo, de suerte que podrán actuar con garantía, sabiendo que la situación jurídica que operan será en adelante inimpugnable" (Henríquez, 2021, p. 65).

En el ámbito registral el concepto de publicidad es esencial para comprender la existencia de las oficinas de Registro de Títulos con la función de aseguramiento y potenciación de los derechos reales inscritos. Juárez Torrejón definió la publicidad registral como sigue:

La concreta publicidad que emana del Registro de la propiedad es un elemento más del tráfico jurídico, y su razón de ser consiste en que, a través de ella se consigue algo que queda fuera de la información pública, se consigue algo que de otro modo no se conseguiría, porque el resto de instituciones presentes en el ordenamiento se revelan insuficientes para ello (2016, pp. 19-20).

La publicidad registral inmobiliaria consta en el principio II, entre los principios cardinales registrales y, a su vez, dentro de los diez principios generales que rigen esta Ley núm. 108-05, mostrando con ello que es base fundamental del sistema registral. Desde esta óptica, la publicidad es la actividad realizada por las oficinas de Registro de Títulos con la finalidad de producir conocimiento general, imposibilitando que se alegue ignorancia y otorgando efectos jurídicos de legitimar; esto tiene como fin la publicidad registral y como instrumento el Registro de Títulos.

Los elementos que conforman la publicidad son a) la cognoscibilidad y b) los efectos; la cognoscibilidad permite la toma de conocimiento de lo contenido en los asientos registrales, logrando la seguridad jurídica estática frente al titular registral y la seguridad jurídica dinámica, que dota de protección a los terceros, tales como acreedores o adquirentes. Mientras que los efectos de la publicidad son sustantivos, una vez se registra el derecho y cuando es publicitado se convierte en constitutivo, convalidante, imprescriptible y oponible del derecho inscrito.

Es necesario destacar que el registrador de títulos es el responsable de permitir el ingreso de las actuaciones al Registro, actuaciones que, una vez inscritas, configuran los elementos de la publicidad; en consecuencia, "el registrador de títulos, está obligado antes de proceder a la inscripción de un acto, convencional o judicial traslativo del derecho de propiedad o constitutivo de un derecho real, sobre inmuebles registrado, a examinar la legalidad del mismo y determinar si se han cumplido los requisitos legales exigidos por la Ley" Así lo establece la jurisprudencia reproducida en el Boletín Judicial 1172 (Suprema Corte de Justicia, 2008).

Es esencial precisar, además, que la jurisprudencia dominicana ha establecido:

El Registrador de Títulos en el ejercicio de la función calificadora, la cual consiste en que previo a la inscripción de los derechos reales inmobiliarios, se debe velar por la correcta aplicación de la Ley, así como examinar, verificar y valorar la documentación, que se somete a los fines de inscribir y/o anotar derechos, cargas y gravámenes sobre inmuebles, no solo desde el punto de vista de sus otorgantes, sino también de la validez de los actos y títulos presentados, en aplicación además del principio de legalidad, que exige que el documento a registrar se baste a sí mismo, porque el Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora, no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados (Suprema Corte de Justicia, 2013).

La creación de los registros inmobiliarios se remonta a los siglos XVIII y XIX: Fue propiciada por el aumento del tráfico de bienes inmuebles, para que la contratación pudiese transitar desde un escenario personal a otro impersonal, creándose la necesidad de nuevos medios de aseguramientos (Hernández Guzmán, 2019, p. 189).

Sin importar el modelo o sistema registral asumido, todos los sistemas tienen el mismo fin: dar a conocer y publicitar los hechos jurídicos que originan o afectan derechos reales inmobiliarios. Es decir, el origen histórico de la institución de la publicidad inmobiliaria, a cargo de los registradores de títulos, es la lucha por la seguridad del mercado inmobiliario y contra la clandestinidad de los actos, cuyo objetivo es dotar de certeza el tráfico jurídico de los bienes inmuebles.

Los países preocupados fundamentalmente en la base económica, que es uno de los móviles esenciales de los poderes públicos, crean una serie de técnicas y recursos jurídicos, denominados principios registrales, que son los criterios fundamentales del régimen de la actividad pública registral (principio de especialidad, legalidad, rogación, prioridad, inscripción, legitimidad, fe pública, buena fe, entre otros). De estos principios no se puede prescindir a la hora de abordar la aplicación del sistema registral.

En la República Dominicana, el sistema tipo Torrens de registro de derechos sobre bienes inmuebles se instauró durante la ocupación de Estados Unidos, en el período de 1916 hasta 1924, con la promulgación del primer documento legal denominado Orden Ejecutiva 511 del 1 de julio de 1920, cuyo fin era establecer

un procedimiento para el registro de derechos sobre propiedades inmobiliarias y otorgarles seguridad jurídica. Este sistema continúa siendo la base regulatoria de esta Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

El sistema Torrens se sustenta en que se presume que la propiedad de los inmuebles no registrados pertenece al Estado dominicano y, siendo el Estado propietario originario, se encarga de garantizar mediante los órganos que conforman la Jurisdicción Inmobiliaria —en este caso el Registro de Títulos— desde la emisión del primer certificado de título a favor del propietario registrado, con carácter constitutivo, así como asentar en el registro complementario, por rogación de parte interesada, todas las transacciones jurídicas (cargas o gravámenes) que afecten el inmueble y sean susceptibles de inscripción o anotación. Permite, además, el acceso a la información de los interesados, mediante los mecanismos legales establecidos (publicidad formal).

En el esquema de este sistema, y conforme a la interpretación dada de él por los tribunales nacionales, “la publicidad registral está dirigida y concebida esencialmente para los terceros, siendo el objetivo transparentar la vida jurídica del inmueble registrado, objeto de interés en el tercero que solicita información sobre el inmueble, con el fin de evitar situaciones irregulares que afecten el derecho de propiedad, es decir que esta publicidad va un poco más allá de las partes envueltas en el proceso, o relacionados con la anotación asentada en el registro complementario del inmueble, sosteniendo que la publicidad registral establece la presunción de exactitud de los asientos registrados y que cualquier error contenido en estos, no puede afectar a los interesados que se han servido de dicha información”. En aplicación de esta interpretación el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central emite la sentencia 1399-2021-S-00007 dictada el 5 de febrero de 2021, por la Tercera Sala de dicho Tribunal (Perera, 2021).

El citado artículo 103 establece que “la información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo aquel interesado en conocer el estado jurídico de un inmueble”.

Una cuestión a considerar en el artículo citado es la posibilidad de acceder a la información registral. La doctrina en sentido general se refiere a que esta está restringida al interés legítimo que pueda ser demostrado; sin embargo, la publicidad registral para quien muestra interés en conocer sobre el estado jurídico de un inmueble no parece tener limitaciones.

En ese orden, mediante la sentencia TC/0243/20, emitida por el Tribunal Constitucional, la magistrada Alba Beard, en su voto disidente, expuso:

La publicidad del derecho inmobiliario dominicano, comporta una definición técnica propia y proyecta un principio que se materializa de una forma muy particular... Continúa indicando más adelante, la publicidad registral, se refiere al asentamiento de la información referente al inmueble, sus titulares y el estado jurídico del mismo en el registro complementario y es un requisito de legitimidad activa para el acceso a la información del Registro, pues solo debe acceder a dicha información aquel interesado en el estatus del inmueble, lo cual presupone una condición de parte involucrada o potencial beneficiario para justificar un interés respecto al acceso de la información (TC/0243/20, 2020).

La información contenida en el Registro de Títulos, a pesar de que es un sistema de folio real y es el inmueble el objeto de lo publicitado, también es sensible al derecho fundamental de intimidad personal del titular registral, porque contiene datos de carácter personal, como lo es el estado civil, el régimen matrimonial, el documento de identidad, entre otros aspectos, que se encuentran identificados en los asientos y archivos de los Registros de Títulos, disponibles para quienes los soliciten acreditándose o demostrando un interés legítimo.

El derecho a la intimidad, establecido en la Constitución de la República Dominicana en su artículo 44, expresa: "A toda persona se le debe garantizar el respeto y la no injerencia en la vida privada, familiar, el domicilio y la correspondencia del individuo". El numeral 2 del mismo artículo establece: "El tratamiento de los datos e informaciones personales o sus bienes deberá hacerse respetando los principios de calidad, licitud, lealtad, seguridad y finalidad" (2015).

La Ley núm. 172-2013, de protección integral de los datos personales asentados en archivos, registros públicos, bancos de datos u otros medios técnicos destinados a dar informes, sean estos públicos o privados, establece en el

artículo 1 que “el objeto de la Ley es la protección integral de los datos personales asentados en los archivos, registros públicos, destinados a dar informes, sean estos públicos o privados” (2013).

Los registros de títulos son registros públicos destinados a dar a conocer la información de los bienes inmuebles y derechos reales registrados, lo cual entra en la categoría mencionada en el artículo citado. Gómez Ramírez, al discurrir respecto al tema del interés legítimo, establece:

La información Registral siempre ha de ser cuidada, no sólo para su preservación y evitar pérdida, deterioro o adulteración, sino además para impedir, un uso indebido de la misma, tal es el caso de la falsificación extra registral, la que se hace tomando como base la información que publica el Registro (2020, p. 72).

De los citados artículos se colige que, ante la existencia de normativas tan exigentes respecto a la protección de datos y el derecho a la intimidad de las personas, se debe procurar que la publicidad ofrecida por el Registro de Títulos sea garantista de la protección de dicha información, sin disminuir la eficacia de los mecanismos de publicidad formal.

El referido artículo 103 continúa así: “La publicidad registral implica informes, certificaciones y consultas”.

La doctrina presenta dos facetas de la publicidad: el material o sustantiva y la formal; en realidad son dos aspectos del mismo fenómeno, ya que ambas coexisten entrelazadas. La primera, referente a la publicidad material, tiene por objeto los fines jurídicos de oponibilidad a terceros y presunción de exactitud de lo inscrito en el Registro, pues se presume que lo publicitado por el Registro es la verdad y lo exacto; mientras que el segundo, en cuanto a la publicidad formal, se refiere a las herramientas o medios que se emplean para lograr esa publicidad, es decir, el modo en que el Registro da a conocer lo inscrito en sus libros.

Al respecto, el artículo 103 de la presente ley establece que la publicidad formal, es decir, la manifestación de los libros de inscripción se hará mediante informes, certificaciones y consultas.

1 Folio real: documento informativo que contiene todos los antecedentes jurídicos registrados del inmueble.

Los informes se emiten a solicitud de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria o cualquier otro organismo de investigación, informan sobre la titularidad de los asientos registrados y el estado jurídico al momento de la emisión, la especificación de cargas, gravámenes o medidas provisionales inscritas en el registro complementario del inmueble objeto de la solicitud, así como cualquier otra información que sea requerida sobre un expediente en proceso en el Registro de Títulos.

Las consultas se refieren al acceso a los documentos, mediante salas de consultas del Registro Inmobiliario u otra plataforma establecida para esos fines; esta información no está depurada. Mediante las consultas se pueden verificar los certificados de títulos y constancias anotadas originales que constan en el Archivo Central del Registro Inmobiliario, así como los registros complementarios de los inmuebles registrados y los documentos que sustentan la inscripción de dicho registro ante los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria; de estos documentos se pueden obtener copias impresas y certificadas, previo cumplimiento de requisitos establecidos.

Las certificaciones son documentos mediante los cuales el Registro de Títulos acredita e informa sobre la existencia de inscripción de derechos reales inmobiliarios principales o accesorios y cualquier actuación que afecte un inmueble registrado. Dependiendo de la información requerida, las certificaciones que se emitan pueden ser las siguientes:

- a) certificación del estado jurídico del inmueble: es la que acredita la vigencia de un derecho de propiedad inmobiliario identificando la descripción catastral del inmueble, la titularidad, su extensión superficial y la fecha y hora de inscripción, así como si posee inscrita alguna carga, gravamen o anotación;
- b) certificación de registro de acreedor: es aquella que se refiere a

2 Registro complementario: Documento de uso interno del Registro de Títulos donde se compilan todos los derechos reales principales y accesorios, cargas, gravámenes, medidas provisionales y demás afectaciones a un inmueble registrado. El Registro complementario es un documento interno del Registro de Títulos, por lo cual los derechos publicitados se acreditan mediante certificaciones.

derechos reales inmobiliarios accesorios cuando el inmueble es objeto de una garantía inmobiliaria. Por ejemplo, al inscribir un contrato de hipoteca convencional, cuya garantía es un inmueble registrado, se emite a favor del acreedor una certificación de registro de acreedor;

c) certificación de derechos reales accesorios: se emite como resultado de la inscripción de una desmembración del derecho de propiedad y a favor del beneficiario como resultado de la inscripción de un derecho real accesorio o carga, como la transferencia de una mejora a favor de un tercero;

d) certificación de inscripción: documento oficial que informa la fecha en que fue inscrito en el libro diario del Registro de Títulos un derecho real inmobiliario, sea principal o accesorio, u otra actuación registral, independientemente de que el derecho a que se refiera se encuentre vigente o no, al momento de su emisión;

e) certificación con reserva de prioridad, que tiene por finalidad la inmutabilidad del estado jurídico de un inmueble registrado, a solicitud del interesado, para garantizar un negocio jurídico durante el plazo de vigencia de la certificación establecido en la norma.

Existen otras certificaciones que pueden ser emitidas dependiendo de la necesidad o novedad de la información requerida y en virtud de la dinámica de los cambios en las operaciones del mercado inmobiliario. El Registro de Títulos es la única institución capaz, como medio de obtención de información de los derechos reales inmobiliarios registrados, información que se presume exacta y fundamentada en la calificación registral previa.

El estado jurídico de un inmueble se acredita frente a terceros mediante certificaciones que emiten los registradores de títulos, que dan constancia de los eventos vigentes sobre el inmueble, con la única excepción de los créditos producto de una sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada u

otro título ejecutorio líquido y exigible, como es el caso de un pagaré notarial, que pueden existir sin necesidad de inscribir previamente una hipoteca; en ese orden nuestra jurisprudencia establece lo siguiente:

La inscripción de la hipoteca asegura el rango y su permanencia en el inmueble gravado; en ese sentido la inexistencia o cancelación irregular de un título que sirva de base a ejecución forzosa sobre un inmueble debe ser comprobada y ponderada por los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria (Suprema Corte de Justicia, 2013).

Una cuestión distinta, y a considerar, es el caso en que el Registro ha incurrido en un error al emitir la certificación, error consistente en no hacer constar un derecho, carga, gravamen o anotación que ya había sido tramitada, provocando que un tercero adquiriera el inmueble objeto de la certificación sin anotación alguna, es decir, al diligenciarse la certificación del estado jurídico del inmueble, este constaba limpio de inscripción sin que ello correspondiera con la realidad, todo como secuela de un error. Esta situación “no debe afectar al tercero que ha adquirido un inmueble o derecho accesorio, confiando en una certificación que emitió el Registro, garante de la publicidad, expidió en su momento, ya que el tercero no está obligado a realizar otra investigación para percatarse de tal situación, precedente que sostiene, que la omisión por parte del Registrador de Títulos, no puede perjudicar al tercero que compra el inmueble, siendo de buena fe” (Suprema Corte de Justicia, 2006). Este criterio también fue asumido por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, en su sentencia número 1398-2017-S-00110, dictada el 30 de mayo del 2017 (Hernández Perera, 2019).

Artículo 104.- Certificaciones. El estado jurídico de un inmueble se acredita por las certificaciones que emite el Registrador de Títulos. Sólo pueden expedirse certificaciones a solicitud del propietario o los propietarios del inmueble, a solicitud de jueces, Abogado del Estado, representantes del Ministerio Público y de titulares y beneficiarios de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes y medidas provisionales.

Este texto de la ley se refiere de manera limitativa a quiénes son los únicos que pueden solicitar las certificaciones sobre el estado jurídico de los inmuebles. Eso parecería una contradicción de la ley, al obstaculizar el acceso a la información publicitada en el Registro de Títulos, puesto que prácticamente excluye a partes

interesadas que por su calidad no podrían acceder a ella, como litigantes, contrarios o sujetos de un derecho a registrar, cuando las medidas de seguridad para delimitar el interés legítimo del solicitante debe estar a cargo de la función calificadora del registrador de títulos, lo cual es suficiente para salvaguardar la seguridad jurídica y a la vez garantizar el tráfico inmobiliario.

En armonización con otras normas, en la práctica estas limitaciones del presente texto legal están en desuso y prevalece la información registral sin otros límites que la verificación de la rogación y el cumplimiento de requisitos formales, dependiendo del tipo de certificación requerida. Así, mediante la calificación registral se garantiza la protección de datos personales sin disminuir la eficacia de los mecanismos de publicidad formal.

En ese sentido, no podemos dejar de mencionar el efecto en la publicidad registral de las anotaciones de litis sobre derechos registrados, las cuales se informan al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras, luego del apoderamiento del Tribunal Superior de Tierras o del tribunal de jurisdicción original apoderado de la litis, una vez depositada la notificación de la demanda, con el fin de que el Registro de Títulos correspondiente anote un asiento sobre el inmueble involucrado en el que haga constar que este es objeto de un conflicto que conoce dicho tribunal. Este asiento, al ser publicitado, sirve de protección a los terceros, pero a la vez, y como señala Henríquez Hernández, “en ocasiones aunque se trate de un asunto que no afecte el derecho de propiedad, al no indicarse con precisión de qué trata la litis, de cierta forma afecta el tráfico jurídico, a pesar de que la litis sobre derecho registrado, no implica necesariamente un conflicto del derecho de propiedad, pues la denominada litis, abarca una amplia variedad de asuntos, que son competencia de los Tribunales de Tierra, pero no todos son de la misma índole” (Henríquez, 2021).

Artículo 105.- Certificación con Reserva de Prioridad. A fin de garantizar un negocio jurídico sobre un inmueble registrado, el o los propietarios, los jueces, el Abogado del Estado, el Ministerio Público en ejercicio de sus funciones y todo poseedor de un derecho susceptible de ser registrado, pueden solicitar una certificación del estado jurídico del inmueble con reserva de prioridad.

Párrafo I.- Emitida la certificación y mientras esté vigente la misma, el estado jurídico informado no podrá ser modificado por una causa diferente a la que dio origen a la reserva de prioridad.

Párrafo II.- La solicitud de certificación debe indicar la operación a realizar y el bloqueo registral sólo protege dicho negocio.

Párrafo III.- Vencido el plazo de vigencia de la certificación, sin que se hubiese inscrito la operación para la que fue solicitada, se procede a la inscripción o anotación de todos los derechos, cargas y gravámenes que hubiesen sido bloqueados por ésta, en el mismo orden de prioridad en que ingresaron a la Oficina de Registro de Títulos.

Párrafo IV.- La vigencia de la certificación no impide la inscripción con carácter provisorio de derechos, cargas y gravámenes, las que caducan o se convierten en definitivas, según corresponda, al final del plazo de la vigencia de la misma.

Párrafo V.- Todas las precisiones con relación a estas certificaciones, están establecidas por la vía reglamentaria.

Esta certificación es una novedad en nuestro país. Surge con la Ley núm. 108-2005 de Registro Inmobiliario, la cual tiene por interés asegurar al adquirente de derechos inscribibles desde el momento en que inicia la negociación y hasta que se presente ante el Registro de Títulos para su inscripción. Su fin es evitar riesgos de modificación en el estado jurídico del inmueble durante ese periodo intermedio.

El artículo 105, párrafo II, indica que la solicitud debe hacer constar su finalidad. Además, es necesario señalar los datos de los involucrados, incluyendo el titular, el reconocimiento de los asientos vigentes al momento de la emisión, la intención de garantizar la inmutabilidad de dicho estado y de asegurar el negocio jurídico durante el plazo de vigencia de la certificación.

Si el registrador de títulos califica de manera positiva la solicitud de certificación de reserva de prioridad, se crea un bloqueo registral que indispone provisionalmente el inmueble objeto de rogación durante el plazo establecido por la ley. El efecto del bloqueo se aplica a los actos convencionales, es decir, aquellos que son consentidos y a voluntad del titular del derecho. Su vigencia solo puede ser

suspendida de manera anticipada por decisión judicial que disponga la suspensión del bloqueo creado por la certificación inscrita y publicitada en el Registro de Títulos.

Estas certificaciones caducan de pleno derecho por vencimiento del plazo o por materialización del negocio jurídico, si este fuere presentado ante el registrador de títulos para su inscripción.

La vigencia de la certificación no impide la inscripción con carácter provisorio de otras operaciones susceptibles de registro, como una hipoteca convencional que involucre el inmueble objeto de la certificación con reserva de prioridad inscrita previamente para garantizar una venta sobre el mismo inmueble; una vez vencido el plazo, sin que se inscriba la operación (venta) para la que fue solicitada, se procederá en orden de prioridad a la inscripción o anotación de todos los derechos, cargas y gravámenes que estaban bloqueados por efecto de la certificación de reserva de prioridad asentada en el registro complementario del inmueble, en el supuesto presentado, con la inscripción de la hipoteca convencional. Sin embargo, si el negocio jurídico objeto de la certificación con reserva de prioridad llegara a materializarse, las operaciones que se encuentren en curso, inscritas con posterioridad a la emisión de la certificación, deberán ser rechazadas en virtud de la prioridad garantizada y por efecto del asiento registral publicitado.

La certificación con reserva de prioridad es una alternativa que de manera provisional permite la seguridad preventiva del negocio jurídico a favor del tercer adquirente de buena fe, otorgando confianza sobre el accionar del titular registral con el que se hace el negocio jurídico.

REFERENCIAS

- Capitant, H. (1977). *Vocabulario jurídico*. Depalma.
- Constitución de la República Dominicana. Art. 44. 13 de junio de 2015 (República Dominicana).
- Gómez Ramírez, W. (2020). *La constitucionalidad del derecho de propiedad y el Sistema Inmobiliario registral de la República Dominicana*. IUDEX.
- Henríquez, K. (2021). *Apuntes de derecho inmobiliario registral: a cien años de la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920*. Librería Jurídica Internacional.
- Hernández Guzmán, S. (2019). El aseguramiento del derecho de propiedad: presupuesto para la protección efectiva a los terceros adquirentes de inmuebles. *Cubalex*, 189.
- Hernández Perera, Y. (2019). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central 2017-2019*. Librería Jurídica Internacional.
- Hernández Perera, Y. (2021). *Prontuario de decisiones del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, 2019-2021*. Librería Jurídica Internacional.
- Juárez Torrejón, A. (2016). *Temas de derecho inmobiliario registral*. Tecnos (Grupo Anaya).
- Ley 172-13 de 2013. Que tiene por objeto la protección integral de los datos personales asentados en archivos, sean estos públicos o privados. 15 de diciembre de 2013. G. O. 10737.
- Suprema Corte de Justicia. Segunda Sala. Sentencia núm. 211; 26 de junio de 2013.
- Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala Suprema. Sentencia núm. 25; 18 de enero de 2006.
- Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala Suprema. Sentencia núm. 5; 2 de julio de 2008.
- Suprema Corte de Justicia. Tercera Sala. Sentencia núm. 4; 5 de junio de 2013.
- Tribunal Constitucional. Recurso de revisión constitucional 0243. TC/0243/20 7 de octubre de 2020.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 106 AL 107**

Por Massiel E. Lizardo Pérez

CAPÍTULO IV

INMUEBLES DEL DOMINIO PÚBLICO

Artículo 106.- Definición. Son todos aquellos inmuebles destinados al uso público y consagrado como “dominio público” por el Código Civil, las leyes y disposiciones administrativas. En las urbanizaciones y lotificaciones, las calles, zonas verdes y demás espacios destinados al uso público quedan consagrados al dominio público con el registro de los planos.

Párrafo I.- No es necesario emitir Certificados de Título sobre los inmuebles destinados al dominio público.

Párrafo II.- El dominio público es imprescriptible, inalienable, inembargable y no procede el saneamiento sobre el mismo a favor de ninguna persona física o moral.

Párrafo III.- Corresponde al Estado la tutela, administración, conservación y protección del dominio público.

La noción moderna de lo que hoy se conoce como bienes de dominio público en la República Dominicana surge como resultado de sutiles modificaciones realizadas a las diferentes constituciones promulgadas a lo largo de la historia del país. En cierto modo, con cada enmienda se fue deconstruyendo un concepto más acabado, partiendo de una estructura mejor reflexionada y aterrizada en cuanto al alcance y la responsabilidad del Estado frente a aquellos bienes de interés y uso general que ameritan conservación y fructificación.

Las raíces iniciales del concepto más primitivo se remontan al derecho romano, de donde nacen las primeras ideas filosóficas sobre el derecho público (*res publicae*) y el derecho sobre los bienes fuera del comercio (*res extra commercium*).

Sin embargo, en la República Dominicana no es sino hasta la proclamación de la popularmente denominada "Constitución socialista de Juan Bosch", en el año 1963, cuando se mencionan expresamente, dejando de lado lo interpretativo, las características de imprescriptibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, intrínsecas al dominio público, reconociéndose, más allá de los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural, "la riqueza del subsuelo y de la plataforma submarina" (Constitución política, 1963) y la propiedad del Estado frente a los yacimientos mineros como bienes integrados al dominio público.

Esta Constitución, aunque abolida posteriormente, sienta las bases del reconocimiento de los recursos naturales dentro del dominio público, ratificado luego con la proclamación de la actual Constitución del 26 de enero del 2010, que adiciona, de igual forma, las áreas protegidas dentro del conjunto de bienes declarados como dominio público.

Cuando se refiere que el dominio público es imprescriptible, se da por entendido que "no puede prescribir, no caduca, es decir, que no se puede adquirir por posesión y el no uso de los mismos durante el plazo para prescribir" (Concepción et al., 2007, p. 23). El principio de imprescriptibilidad se desprende del concepto mismo de bienes públicos; y es que, por tratarse de bienes de dominio o uso público, no son susceptibles de posesión individual, requisito indispensable para configurar la prescripción.

Su carácter inalienable quiere decir “que no puede ser enajenado. No puede ser transmitido a título gratuito u oneroso. Está fuera del comercio” (Concepción et al., 2007, p. 23). La característica de inalienabilidad viene dada de que los bienes de dominio público son concebidos para libre uso y provecho de la generalidad, lo que significa que no existe un propietario, pues pertenecen a todos, por lo que no pueden venderse ni comprarse.

Los magistrados Guerrero de Jesús y Hernández Santana se refieren explícitamente a la inalienabilidad, cuando explican que “los bienes del dominio público son aquellos inmuebles que deben estar permanentemente a disposición del público o de ciertos servicios públicos y, por tanto, son inajenables” (Guerrero de Jesús, y otros, 2006, p. 293).

Consecuentemente, cuando se atribuye la característica de inembargable, los citados autores Concepción, Castro et al. señalan “que no puede ser embargado ni procede la ejecución ni el despojo de esos bienes” (2007, p. 23). En efecto, un bien imprescriptible, de uso público, que se encuentra fuera del comercio, no representa interés económico alguno, por lo que carece de móvil para ser ejecutado como reclamo de acreencias.

A partir de lo anterior, se sobreentiende que, por el simple hecho de ostentar estos caracteres, los bienes de dominio público gozan de un bloqueo registral total tácito, que se basta por sí mismo y no amerita ser expreso.

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en el concepto establecido en su artículo 106, contempla apenas unas pinceladas sobre los bienes considerados dentro del dominio público, haciendo mención general de los consagrados en el Código Civil, las leyes y disposiciones administrativas y enfatizando en aquellos procesos de mensura que incluyen lotificaciones, calles, zonas verdes y espacios destinados al uso público, como es el caso de las urbanizaciones.

Podría considerarse que el objetivo del legislador, al momento de conceptualizar sin mayor detalle este tipo de bienes, consistía en enfocar el tema del dominio público dentro de las aristas que competen o resultan de interés especial para los diferentes órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

1 Consultar artículos 15, párrafo, 16 y 17

No obstante, en su interés de referirse especialmente a los procesos técnicos, omite la mención o descripción de bienes de dominio público que, en principio, podrían parecer desvinculados del derecho inmobiliario, pero resultan de obligatoria observación al momento de la aprobación de trabajos técnicos o del registro de los inmuebles resultantes de levantamientos o modificaciones parcelarias. Tal es el caso de las aguas marítimas, las áreas protegidas o los yacimientos mineros, cada uno regulado por leyes especiales que impactan el sistema registral inmobiliario dominicano y referidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales, complementario a la Ley 108-05.

El agrimensor que solicite autorización o presente trabajos técnicos para la aprobación de actos de levantamiento o modificación parcelaria sobre uno o varios inmuebles colindantes o superpuestos a otros considerados parte del dominio público deberá contar con la no objeción o decreto de desafectación emanado de las instituciones encargadas de la protección de dichos bienes demaniales, según corresponda, así como también tendrá que cumplir con las regulaciones establecidas en las leyes especiales relativas al distanciamiento o declaración de área por defecto, según corresponda.

ROL DEL REGISTRADOR DE TÍTULOS EN LA SALVAGUARDA DE BIENES DESTINADOS AL DOMINIO PÚBLICO

Desde la perspectiva registral, el registrador de títulos se convierte en el gendarme y delegado en nombre del Estado de la protección y tutela de los bienes de dominio público. Dicha valoración se desprende de la idea de que la misma Ley 108-05, al referirse a la función calificadora del registrador de títulos, inviste a este funcionario con la facultad de comprobar que todas las solicitudes presentadas para su consideración reúnan los requisitos exigidos por esta ley, el Código Civil y las leyes aplicables, reglamentos y disposiciones complementarias que procedan. El registrador de títulos debe examinar y verificar las formalidades y la legalidad de las operaciones que le son solicitadas, para determinar su procedencia (Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, 2005).

La finalidad de esta comprobación es cumplir con su rol de protección y vigilancia para evitar cualquier transgresión contra dichos bienes, así como su uso inadecuado. Por consiguiente, el registrador de títulos puede, dentro de los límites de su función calificadora, y en caso de no verificarse en el expediente la no objeción o conformidad de las instituciones u órganos estatales llamados a confirmar la pertinencia de los trabajos técnicos practicados en colindancia o sobre bienes destinados al dominio público, rechazar u observar dichos trabajos técnicos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras territorialmente competente, para que sean realizadas las modificaciones de lugar o sea revisado el expediente hasta dar cumplimiento a la normativa vigente.

PERTINENCIA DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Doctrinarios internacionales se han cuestionado la procedencia de la inscripción en el Registro de Títulos de los derechos de propiedad a favor del dominio público. Esto se basa en la teoría de que el dominio público no se trata de un derecho real en sí, puesto que el Estado no posee el señorío o posesión del inmueble propiamente, sino que detenta una propiedad puramente administrativa sobre dichos bienes, cumpliendo únicamente con un deber de conservación en pro del interés general.

En su libro *Lecciones de dominio público*, los autores Parejo y Rodríguez refieren:

El dominio público, antes que un conjunto de bienes, lo que representa es un soporte jurídico de potestades; un título jurídico de intervención que lo que permite es que la administración titular esté en posición jurídica hábil para disciplinar las conductas de quienes utilicen las cosas calificadas como públicas, ordenándolas de acuerdo con las exigencias de los intereses generales. Más concretamente el dominio público no interesa como propiedad, sino como justificación para que la Ley atribuya determinadas facultades, y para que el Derecho Privado no llegue a absorberlo. (Parejo Gamir y Rodríguez Oliver, *Lecciones de dominio público*, 1976, p. 7)

La doctrina tradicional española se basa en la llamada teoría posesoria o inmatriculabilidad registral, que se refiere a “el disfrutar por sí mismo de una publicidad que hace que no tenga necesidad de acudir al Registro en busca de la publicidad que éste proporciona, en general, a los derechos reales privados” (Parejo Gamir, tesis doctoral. *Protección registral y dominio público*, 2015),

teoría que han adoptado en España, al abstenerse de registrar este tipo de bienes en sus oficinas de Registro de la Propiedad por considerarse estos con un carácter no inscribible o con efectos inútiles para su inscripción.

En ese sentido, resulta interesante interpretar el significado del párrafo I del artículo 106 de la Ley de Registro Inmobiliario cuando exhorta que “no es necesario emitir certificados de título sobre los bienes destinados al dominio público”. Surgen varias interrogantes: ¿cuál ha sido la intención del legislador al hacer esta exhortación?, ¿busca adherirse a la teoría de inmatriculabilidad registral anteriormente referida, al considerar innecesario o inútil el efecto registral sobre estos bienes inmuebles en específico? Siendo así, ¿cómo podría habilitarse a los registros de títulos para que cuenten con la capacidad jurídica de proteger estos bienes contra las transgresiones de los particulares?

Cabe resaltar que la expresión “no es necesario” no implica en su interpretación una prohibición tajante o definitiva. De hecho, en la práctica registral se considera que queda a discreción o bajo criterio del registrador emitir, en los casos que considere pertinentes, un certificado de título (original, no así su duplicado) sobre los bienes de dominio público. Tal es el caso de las urbanizaciones parcelarias que contemplan la aprobación de designaciones posicionales correspondientes a inmuebles destinados a área verde, los cuales son debidamente identificados con una designación catastral y cuentan con plano individual.

Sobre estos inmuebles, debidamente individualizados con su plano aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, el registrador de títulos registra el bien a favor del dominio público, emitiendo un certificado de título cuya intención, más que estar concentrada en dar cumplimiento a su deber de publicidad de los asientos registrales, está justificada en llevar un registro que le permita a posteriori custodiar y prevenir las conductas dirigidas a hacer uso indebido de estos inmuebles de interés público o evitar cualquier afectación que se pretenda realizar sobre ellos sin la debida autorización de desafectación que prevé la ley.

Artículo 107.- Desafectación del dominio público. La desafectación del dominio público se hace exclusivamente por ley y tiene como objeto declarar el inmueble como dominio privado del Estado y ponerlo dentro del comercio.

La desafectación es considerada como “el acto contrario a la afectación y que produce el efecto de la pérdida del carácter de dominio público del bien en cuestión” (Sainz Moreno, 1999, p. 501).

Puede definirse como la privación de un bien del carácter de dominio público con el objetivo de ponerlo a disposición de intereses privados o de particulares.

La normativa nacional es expresa al señalar la manera en que pueden ser desafectados los bienes de dominio público, y deja a cargo del Congreso Nacional la responsabilidad de decidir mediante ley si por razones naturales, de destino o de desinterés general resulta conveniente colocar el bien en el comercio para beneficio o conveniencia de algún particular.

Es importante señalar que no existen procedimientos alternativos de desafectación de bienes del dominio público, ni por presunción ni por acuerdo de voluntades, por lo que el registrador de títulos está obligado a rechazar cualquier solicitud que pretenda sustituir, hacer uso o cancelar los derechos reconocidos a favor del dominio público, sin agotar previamente el proceso y las formalidades que ameritan la promulgación de una ley para tal fin.

REFERENCIAS

- Concepción, A. V., Castro, C. Z., Ferrera Cuevas, C., Guerrero Bautista, F., Bonetti, L. A., Castillo, R., y Gómez, W. (2007). *Derecho inmobiliario*. Escuela Nacional de la Judicatura.
- Constitución política, artículo 25, parte in fine. 29 de abril de 1963 (República Dominicana).
- Guerrero de Jesús, J. M., Hernández Santana, E. J., Pelegrín Pelegrín, O., Sánchez, A. O., Marchena, H. E., Garabito Ramírez, M. G., Reyes Pérez, E. (2006). *La Constitución de la República Dominicana comentada por los jueces del Poder Judicial*. Ed. Corripio.
- Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. núm. 10316.
- Parejo Gamir, R. (2015). *Protección registral y dominio público* (tesis doctoral), s/p.
- Parejo Gamir, R., y Rodríguez Oliver, J. M. (1976). *Lecciones de dominio público*. Ed. ICAI.
- Sainz Moreno, F. (1999). El dominio público: una reflexión sobre su concepto naturaleza. *Administración Pública* (núm. 150.)

TÍTULO VI

Modificaciones

parcelarias

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 108 AL 112**
Por Rudilania de León

CAPÍTULO I

OPERACIONES DE MENSURAS CATASTRALES

Artículo 108.- (Modificado por el artículo 5 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Régimen de mensuras. Todo derecho de propiedad que se pretenda registrar de conformidad con la presente ley debe estar sustentado por un acto de levantamiento parcelario aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

Párrafo I.- Los actos de levantamiento parcelario en general y las mensuras en particular son públicos y se ejecutan sobre la totalidad del inmueble involucrado. Para aquellas parcelas que sean consideradas complejas por razones técnicas o jurídicas la Suprema Corte de Justicia dictará el procedimiento a seguir por la vía reglamentaria.

Párrafo II.- (Modificado por el artículo 5 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Las inspecciones proceden cuando se trata de controlar o verificar un trabajo que se está ejecutando o previamente ejecutado. Las inspecciones son ordenadas por la Dirección General de Mensuras Catastrales y a solicitud de los tribunales de tierras y por el Abogado del Estado.

Párrafo III.- La actualización de la mensura catastral de inmuebles registrados se puede hacer a solicitud del propietario.

Párrafo IV.- Las edificaciones que estén avalados por planos debidamente aprobados por los organismos competentes no necesitan levantamiento parcelario.

RÉGIMEN DE LA MENSURA

El régimen de mensuras surge por la necesidad de dotar de características individuales y distintivas a los inmuebles, ya que la carencia de estas impide la implementación de controles efectivos para evitar duplicidad de inmuebles en el registro de propiedad o en el catastro.

La delimitación del predio y la descripción de ubicación a partir de referencias materiales, hitos o accidentes geográficos eran las principales formas utilizadas como orientación en los procesos de comercialización de los terrenos. Los más usados eran árboles frondosos, trochas, arroyos, cercados, las carreteras o la percepción de los límites establecidos por el propietario, situaciones que generaban errores en la ubicación y en los límites de los inmuebles debido a la tendencia de no permanecer en el tiempo de las citadas referencias.

Esto permite que de un modo más eficiente se pueda garantizar la pronta respuesta en los procesos, sin que la celeridad reduzca la seguridad jurídica, lo que dinamiza la inversión inmobiliaria y en consecuencia el desarrollo económico y social del país.

Como parte de estos avances, podemos citar el uso del sistema de posicionamiento global (GPS) para la ubicación de los inmuebles conjuntamente con repositorios digitales de los polígonos correspondientes a las parcelas. Estas dos metodologías son herramientas que han permitido reducir considerablemente la posibilidad de duplicidades de registros para un mismo predio, así como la publicidad de forma eficiente de los inmuebles que ya se encuentran individualizados.

ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO Y LAS MENSURAS

A partir de los nuevos retos que trae la norma, se modifican los conceptos de mensuras catastrales y actos de levantamiento parcelario, con la finalidad de incluir elementos que fortalezcan el régimen de la mensura y vinculando a estos los principios registrales que impactan dicha fase.

Los actos de levantamiento parcelario consisten en aquellos levantamientos territoriales practicados con el fin de cambiar, constituir, comprobar o reconocer el estado parcelario de los inmuebles.

El autor Belaga (1996) lo define como “el medio que permite la ubicación territorial precisa y univoca del título de propiedad, definiendo los límites jurídicos que surgen de él y relacionándolos con los hechos y signos que materializan las ocupaciones efectivas” (p. 14).

Para ubicar territorialmente un inmueble, se inicia con la ubicación física en el terreno (dirección física y límites), así como la geográfica (sección, lugar, paraje, municipio, etc.), y las informaciones propias del dimensionamiento del terreno, tales como la orientación distinta de sus lados y las coordenadas que describe el polígono, sin perjuicio de que se deba efectuar la debida diligencia para identificar al titular registral del derecho de propiedad del inmueble sobre el que se pretende realizar el levantamiento parcelario.

De ahí que los actos de levantamiento parcelario se completan en dos fases: la fase de campo, que comprende las mediciones técnicas que levanta el agrimensor sobre los límites materiales del inmueble, tales como los hitos, linderos materiales, divisiones, cercas, así como la localización de los elementos naturales y artificiales (vías de comunicación, ríos, cañadas construcciones, mares, puentes, entre otros). Esta acción, está reglamentada por las políticas técnicas, conjuntamente con los rangos de precisiones regulados en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

En segundo lugar se presenta la fase de gabinete, mediante la cual se procesa, gráfica y documenta toda la información compilada del levantamiento realizado

en el campo con el objetivo de completar las documentaciones requeridas por el órgano técnico para la presentación del expediente para una calificación definitiva.

Por otro lado, el término mensura proviene del latín *mensurare*, que significa medir, por lo que podemos definirla como “el conjunto de operaciones destinadas a investigar, deslindar, y medir, en forma conjunta, un determinado inmueble” (Belaga et al., 1996, p. 7).

De igual modo, se define “como la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica en un plano y comprobando su superficie” (Bucai et al., 2001, p. 3).

Partiendo de las definiciones anteriores, podemos establecer que la mensura es el conjunto de actos y operaciones por medio del cual se investiga (tracto sucesivo), ubica (informaciones del territorio, direcciones, coordenadas, etc.), identifica, delimita, mide, representa (objeto del derecho) y documentan los inmuebles (causa del derecho). De ello podemos concluir que el objeto es el inmueble sobre el cual se practicará la mensura o acto de levantamiento parcelario.

Es decir, se realiza una operación técnica de mensuras con la finalidad de representar gráficamente lo encontrado en el terreno, a través de un plano, estableciendo los rumbos y sus linderos. Estos trabajos deben ser realizados por los profesionales capacitados para ello y con dominio pleno de la técnica requerida para que los resultados sean compatibles con los estándares de calidad y certitud aceptada en el inmueble. En nuestro marco jurídico vigente, el profesional de la agrimensura es quien tiene esto a cargo.

Algunos doctrinarios resaltan la importancia de la coordinación registro-catastro, como Aída Kemelmajer de Carlucci: “Cuando la correlación del Registro - Catastro falta, los registros no ofrecen seguridad”; Luis Moisset de Espanés: “El Registro no puede registrar relaciones jurídicas en las que uno de sus elementos (el inmueble) no se halle determinado”; Felipe Villoro: “El Registro de la Propiedad se apoya sobre una realidad física (el inmueble) para reflejar una realidad jurídica” (Jiménez, 2008, p. 255).

Igualmente, tratadistas españoles resaltan la importancia de la correlación entre el registro y el catastro, porque en el caso de que no existan estos elementos no se garantiza la seguridad jurídica.

Según expresan Bucai et al. (2001), para que exista plena seguridad jurídica no basta con la publicidad del derecho, sino que es necesario que el registro físico del inmueble esté representado gráficamente (plano catastral), y de esta manera se le otorga una existencia física (p. 2).

En nuestra legislación vigente, basada en el sistema tipo Torrens, se contempla la delimitación del objeto (elaboración y aprobación de planos) previo a la constitución del derecho propiedad (registro). De esta manera, se cumple con el principio de especialidad en cuanto al objeto, lo que resulta un elemento fundamental en toda relación jurídica y cuya falta o una descripción errada pueden generar un asiento registral nulo y un derecho inexistente.

Esta interrelación del órgano de mensuras catastrales (Catastro), para la identificación del objeto, con el Registro de Títulos, para la inscripción de los derechos, hace el sistema registral dominicano más robusto frente a los países cuyos sistemas de registro de propiedad no cuentan con esto.

En otro aspecto, es importante destacar que el régimen de mensuras surge por la necesidad de que cada titular de un predio pueda tener identificados sus linderos, dimensión, colindancia, y, por ende, el límite territorial frente a cualquier otro propietario del inmueble objeto del levantamiento parcelario. Es por ello que la naturaleza jurídica del régimen de mensuras es esencialmente contradictoria; esta se genera a través del estudio del tracto sucesivo del inmueble, además de los límites de hecho y de derecho, que son pasibles de objeción por terceros con interés legítimo.

Vale hacer la salvedad de que cuando se refiere a la contradicción o contradictoriedad se trata de que cualquier titular, colindante, herederos, comprador, vendedor, entre otros, que pudiese reputarse como afectado por el levantamiento parcelario realizado sobre el inmueble, pueda presentar su objeción u oposición ante la dirección regional apoderada del proceso para que sea estudiada y ponderada y, si corresponden aspectos técnicos, sea resuelta

en razón de su competencia. El afectado del levantamiento parcelario puede presentar la oposición u objeción en cualquier etapa del proceso. Estas pueden ser de carácter técnico, cuando versen de aspectos vinculados a planos, delimitaciones, u otro elemento propio de la definición del objeto y sus límites; o jurídico, cuando se traten de los derechos reales registrados.

Así las cosas, los levantamientos técnicos siempre están sometidos al escrutinio de la contradictoriedad y esta naturaleza jurídica implica que, de mantener la incidencia sobre el resultado de la etapa técnica, la suerte del proceso será decidida o resuelta por un órgano jurisdiccional.

La mensura se considera de carácter general porque cualquier interesado o propietario puede acceder a este recurso con la finalidad de delimitar su propiedad y, a su vez, otorgar publicidad y oponibilidad frente a los terceros. Se debe realizar sobre la totalidad del inmueble propiedad del solicitante que realiza la mensura y solo es permisible como excepción diferente al titular registral cuando se levanta el predio sobre una porción de terreno sustentado en un acto de transferencia.

En la técnica registral esta oponibilidad y publicidad se le otorgan a la mensura, al inscribir y asentar los trabajos aprobados por el órgano técnico con la emisión del asiento registral y el certificado de título correspondiente al inmueble debidamente delimitado y ubicado, el cual cuenta con su designación catastral propia y un plano individual aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

La jurisprudencia constitucional en sus acotaciones mediante la sentencia TC-0185-19 (2019) reconoce y advierte que el sistema registral de la República Dominicana yace en dos características fundamentales: en primer lugar, la especialidad técnica, que consiste en la materialidad geodésica catastral, es decir que le otorga la ubicación correcta a una designación catastral, permitiendo así su individualización; y segundo, un sistema de registro y publicidad que admite dotar de imprescriptibilidad y oponibilidad los derechos que se inscriben; la combinación de estos aspectos forma el método tabular de asientos efectivos (p. 54).

De lo anterior vale aclarar que, en cuanto a las características de la especialidad técnica que consiste en la materialidad geodésica catastral, se plantea la nomenclatura del inmueble en función de su geolocalización, de forma tal que su individualización parte desde la identidad del inmueble.

De igual modo, Caicedo (1997) expresa que “el registro inmobiliario es un medio técnico destinado a cubrir necesidades del tráfico que interesan a la sociedad, constituido como organismo de la administración pública para atender intereses particulares, pero que cumple también una función de interés público” (p. 289). Es de lugar establecer que el Registrador de Títulos desempeña un rol determinante en el proceso, toda vez que tiene la responsabilidad de publicitar los resultados de las modificaciones o transformaciones que se practican sobre los inmuebles, a través de las operaciones técnicas de mensuras, que producen en consecuencia nuevos objetos (inmuebles) pero quedan a su vez vinculados con sus predecesores mediante el tracto registral y catastral, evidenciado mediante el estudio de antecedentes de los documentos publicitados por Registro y Mensuras.

Es por esto que, en los casos de deslinde, refundición, subdivisión y urbanización parcelaria, se habilita la técnica de folio real sobre el inmueble objeto de la operación, mediante el registro complementario. Este se asigna a cada parcela resultante de la operación técnica, en el cual se practican las actuaciones que afectan el inmueble materializadas en los asientos registrales.

Al respecto, cuando el inmueble objeto de la operación técnica tiene registrado derechos reales accesorios o de garantía, cargas o gravámenes vigentes, son migradas o transcritas en el registro complementario de la parcela resultante, con toda la información contenida en el asiento registral del objeto de origen, garantizando la inscripción y prioridad de la actuación registrada.

Dicho lo anterior, en los casos de modificaciones parcelarias se notifica desde la etapa técnica al acreedor hipotecario o a cualquier acreedor inscrito, con la finalidad de que tenga conocimiento del proceso; de este modo se cumple con el principio de publicidad de la mensura y se asegura que estos acreedores estén al tanto de la posible mutación del inmueble y puedan presentar su conformidad, si corresponde. Mientras, en los casos de condominio, deben

aportar el acto de prorrateo o sustitución de garantía inmobiliaria, es decir, el documento por el cual el acreedor indique el monto por el que se inscribirá el gravamen en las unidades funcionales resultantes, dado que será extinguida su garantía sobre la parcela donde se constituye, por efecto del bloqueo registral que genera.

Resaltamos la importancia de la notificación de los titulares registrales de los derechos reales accesorios, porque, en su condición de acreedores inscritos deben ser puestos en conocimiento del proceso técnico por el cual mutaría el inmueble para que puedan hacer valer sus opiniones al respecto y garantizar la integridad del inmueble respecto a su garantía, siendo coherentes con lo que dispone el principio de publicidad. Además, se garantiza la seguridad jurídica del acreedor en el caso de que pudiese existir algún proceso en curso que involucre el cobro del crédito publicitado. Para comprender lo planteado, un ejemplo sería que el valor de la garantía de un acreedor se afecte si el inmueble se transforma, dado que le restaría valor si el nuevo objeto carece de atractivo en el mercado inmobiliario.

En otro ámbito, cabe destacar que pueden presentarse ante los Registros de Títulos operaciones mixtas, que son aquellas que combinan uno o varios trabajos de mensura, con una o varias actuaciones registrales, siempre que guarden relación entre ellas.

Es decir, el propietario desde la etapa técnica puede someter el acto de levantamiento parcelario combinado con alguna otra actuación registral. Ejemplo:

- a) Subdivisión y venta con hipoteca de una o varias parcelas de las que resultan.
- b) Urbanización parcelaria y transferencia de una o varias parcelas de las que resultan.

Estas operaciones mixtas contribuyen a la celeridad de los procesos e incentivan la inversión inmobiliaria; no obstante, la legalidad de las documentaciones que sustenten derechos a registrar que sean sometidas en la etapa técnica estará sujeta a calificación por los registradores de títulos. Lo esencial es que los documentos presentados cumplan con los principios registrales y los

requisitos de forma y fondo exigidos en la norma aplicable para la tramitación, modificación o afectación del derecho registrado.

De lo anterior se desprende que los documentos que fundamentan una actuación registral sean aportados en original desde la etapa técnica, porque estarán inscritas en el libro diario al ser remitidas a los Registros de Títulos y gozarán de prioridad. En caso de ser apoderado el órgano en la fase registral sin contar con la documentación necesaria para proceder con el registro de la actuación, la calificación registral podría ser negativa, dado que incumpliría con la debida legalidad. Así las cosas, la presentación incompleta de la operación atenta contra los efectos del principio de inscripción y prioridad. Ejemplo:

a) Una actuación de subdivisión y venta con hipoteca que ingresó en fecha 15 de marzo del año 2021; sin embargo, previamente figura inscrita en fecha 20 de febrero de 2021 una venta realizada por el titular sobre el mismo inmueble. Esta casuística impide que sea ejecutada la operación mixta, toda vez que la inscripción de la venta tiene prioridad por haberse inscrito primero en el Registro de Títulos.

b) Una urbanización parcelaria y venta de una parcela de las resultantes, en cuyo contrato de venta se describe el nombre del vendedor de manera incorrecta, distinto al publicitado en el derecho.

Esto impide que el registrador de títulos ejecute la actuación inscrita, en razón de que al no describir de manera correcta el nombre del titular se debe aportar una adenda del acto de venta para poder aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto del negocio jurídico.

INMUEBLES COMPLEJOS

Los inmuebles complejos se pueden definir como aquellos sobre los que existen diversos derechos de propiedad sustentados en múltiples porciones de parcela, mediante la cual se realizan aperturas de calles o caminos, y que poseen una gran extensión superficial.

En ese sentido, con la finalidad de mejorar la operatividad de los procesos, según las necesidades del mercado inmobiliario, es necesaria la creación de procedimientos que otorguen eficacia y efectividad a las soluciones de las operaciones inmobiliarias que involucren inmuebles complejos.

INSPECCIONES

Las inspecciones, o inspección ocular, como jurídicamente se le conoce, podemos definirlas, según el Diccionario jurídico elemental, como “la investigación o reconocimiento que hace el juez por sí mismo, o por peritos, del lugar donde se produjo un hecho, o de la cosa litigiosa o controvertida, para enterarse de su estado y juzgar así con más acierto” (p. 166).

Otro concepto, según Bonetti (2007) es que “son medidas de comprobación de hechos e informaciones de mensuras registradas o en proceso” (p. 11).

Más allá de establecer la definición de las inspecciones, es imperativo consignar que su objetivo es la constatación de los hechos verificables mediante el análisis de los antecedentes publicitados, así como de los elementos existentes en el inmueble y su entorno geográfico y catastral.

Estas se clasifican en:

- a) inspección de campo, que consisten en la verificación física y catastral de un inmueble, conjuntamente con el estudio de los antecedentes registrales; e
- b) inspecciones cartográficas, que consisten en un análisis cartográfico del entorno del inmueble, a través de imágenes satelitales y estudio de sus antecedentes catastrales (tracto sucesivo, planos catastrales, documentos que dan origen a algún derecho de propiedad, entre otros).

También se destacan los descensos, a solicitud de un juez, en terrenos envueltos en litis, de las partes y de los inspectores del órgano técnico, de lo cual se rinde un informe sobre lo constatado en el campo. Estos constituyen comprobaciones de campo respecto de los elementos técnicos del expediente objeto del descenso.

Estas medidas de comprobación físicas pueden ser ordenadas por el director regional de Mensuras Catastrales apoderado de un expediente técnico cuando en el ejercicio de su función calificadora requiera comprobar alguna situación o figure alguna discrepancia entre lo presentado por el profesional habilitado y lo constatado en el Sistema Cartográfico Nacional y los demás sistemas de investigación, con el fin de determinar, a partir de dicho resultado, la calificación definitiva de aprobación o rechazo de la operación técnica.

En el ámbito jurisdiccional las inspecciones son medidas de instrucción ordenadas por el juez cuando, a) estime que dicha medida es necesaria para la sustanciación del proceso, o b) existe disparidad entre dos informes presentados por dos peritos. Por consiguiente, se auxilia de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales para que designe un inspector que rinda un informe en el que dé su opinión sobre lo constatado en la realidad física del inmueble en conflicto (Guzmán Ariza, 2015, p. 682).

De lo dicho anteriormente, la jurisprudencia ha establecido lo siguiente:

Los informes de los inspectores de la Dirección General de Mensuras Catastrales comisionados por el tribunal constituyen en simples opiniones que no ligan, ni obligan al tribunal, el cual conserva siempre completa libertad para estatuir en el sentido que le dicte su convicción (SCJ, pp. 58-71).

De igual modo, el Abogado del Estado apoderado de un caso solicita inspecciones con la finalidad de conocer la realidad catastral de un inmueble en conflicto para emitir su dictamen.

Es por esto que la importancia de las inspecciones se circunscribe a comprobar, mediante procedimientos de medición, los límites territoriales, cálculos y confección de dibujos, las incoherencias entre la realidad física y la información publicitada, de conformidad con la ley y los reglamentos que rigen la materia.

ACTUALIZACIÓN DE MENSURAS

La actualización de la mensura catastral consiste en la verificación de la subsistencia o no del estado parcelario de un inmueble registrado, el cual figura previamente delimitado y ubicado. Siendo así, el titular registral tiene la potestad de realizar dicha solicitud para constatar que los atributos de la parcela se hayan mantenido en el transcurso del tiempo y actualizar dicha información catastral.

El estado parcelario tiene una vigencia de veinte años; transcurrido ese período, se debe actualizar la mensura del inmueble. Dicho plazo está amparado en el artículo 2262 del Código Civil de la República Dominicana, en relación a la prescripción extintiva.

Dicho lo anterior, aclaramos que no prescribe el derecho de propiedad porque, conforme al principio IV de la presente ley, todo derecho registrado es imprescriptible, sino más bien porque de todo acto de levantamiento parcelario que tenga veinte años aprobado por mensuras se debe realizar la operación técnica de actualización de mensuras. Esta operación técnica es admisible para aquellos inmuebles que estén individualizados y amparados en su certificado de título.

Cabe resaltar que la actualización de la mensura contribuye a una publicidad catastral acorde a la realidad física del terreno, por las transformaciones que pudiese tener a través del tiempo transcurrido. Además, también permite:

- Tener una mejor ubicación física del terreno;
- Constatar la existencia de la configuración geométrica;
- Actualizar las colindancias, en razón de la titularidad vigente;
- Identificar y actualizar las edificaciones de la mejora, con el fin de darle plusvalía al terreno.

De igual modo, existen derechos publicitados que poseen la misma descripción catastral, es decir, con duplicidad de designación catastral; esta situación se resuelve a través de una actualización de mensuras.

En la técnica registral, si el Registro de Títulos está apoderado de la aprobación de trabajos de actualización de mensuras sobre un inmueble, se mantiene el derecho de propiedad del titular registral con toda la información contenida en la publicidad del asiento, es decir, identificación de las generales del propietario, causa del derecho (fecha de inscripción y documento base), pero con la variación del objeto cuando corresponda (designación catastral y superficie). Si tiene derechos reales, cargas o gravámenes o limitaciones inscritas, se mantienen vigentes en el registro complementario.

Este tipo de operación técnica se utiliza habitualmente en los casos de proyectos inmobiliarios que procuran la constitución en condominio de un inmueble registrado —y generalmente la mensura es previa a la entrada en vigencia de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario— a fin de constatar si su ubicación y delimitación se han mantenido en el tiempo o se ha modificado, así como de dotar coordenadas georreferenciadas y la incorporación de estos inmuebles en el registro gráfico y parcelario. Esto ubica al inmueble en una posición de mayores garantías frente a duplicidades, y garantiza con ello la inversión realizada sobre el inmueble.

Artículo 109.- (Modificado por el artículo 6 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Designación catastral. Los inmuebles se identifican mediante una designación catastral que es otorgada por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales*. La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales* es quien define el formato y la asignación de la designación catastral.

A través de la historia del derecho inmobiliario se ha resaltado la importancia de que los inmuebles estén identificados de manera correcta por medio de una designación catastral, que es el elemento que diferencia un objeto sobre el que recae un derecho real respecto a otro, cuyo objetivo es aplicar el principio de especialidad respecto a este elemento y evitar la doble titularidad del mismo inmueble.

Partiendo de este concepto, se puede establecer que la designación catastral consiste en la identificación única e inequívoca que se le otorga a un inmueble debidamente ubicado y delimitado, cuya información se representa en un plano individual aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, y el cual se encuentra debidamente publicitado (Gómez, 2020).

Asimismo, Bonetti (2007) la define como “la nomenclatura que se asigna a una porción de terreno que hasta el momento no ha sido saneada o que se encuentra de manera indivisa dentro de una parcela, manzana o solar” (p. 77). En la realidad registral se presentan dos tipos de designaciones catastrales: las originadas en la Ley núm. 1542, de Registro de Tierras, y las creadas en el marco de la Ley núm. 108-05 de, Registro Inmobiliario, y sus reglamentos con el método de la georreferenciación.

Al amparo de la ley núm. 1542 la designación catastral se otorgaba a partir de dos tipos de nomenclatura, una correspondiente a los inmuebles urbanos y otra para inmuebles rurales.

La designación de la urbana parte de una numeración de solar, manzana y el distrito catastral (correspondiente al 01), y luego las informaciones relativas al municipio y provincia.

Las rurales se identificaban con la denominación de las parcelas, distritos catastrales, municipio y provincia correspondientes.

Con esta lógica se procuraba disminuir la probabilidad de duplicidad de designación catastral. En los casos en que por error se otorgaba la misma designación a más de un inmueble, habitualmente al último se le colocaba el sufijo -bis en el asiento registral.

Además de los datos ante mencionados, podía formar parte de la designación el término “porción”, que se podía identificar con letras o con número indistintamente; en estos casos el identificador de la porción se colocaba al final de la designación catastral.

En esta descripción se incluye la identificación de un distrito catastral, el cual se define como “la unidad catastral que utiliza mensuras para dividir el territorio que comprenden los municipios”. Es por esto que para designar los distritos catastrales se utilizó el método de numeración ascendente, destinando el número uno (01) a los inmuebles que se ubican en las zonas urbanas de sus municipios cabeceras y el Distrito Nacional (Bonetti, 2007, p. 77).

Ejemplos: Zona rural: parcela 5 del distrito catastral 18 del Distrito Nacional.
Zona urbana: solar 20, manzana 3345 del distrito catastral 1 del Distrito Nacional.

Actualmente, según la normativa vigente que complementa la Ley núm.108-05, la designación catastral está compuesta de doce dígitos y se extrae de las coordenadas del centroide del polígono que define la parcela; constituye una representación de su ubicación y se genera automáticamente mediante un algoritmo que la extrae. Asimismo, partiendo de esta lógica y siguiendo el procedimiento inverso, se pueden obtener las coordenadas con las cuales se confirma la ubicación del inmueble.

En esta forma de designar el inmueble se nomina indistintamente por su ubicación, partiendo siempre la designación catastral posicional de las coordenadas del centroide de la parcela.

Ejemplos: Posicional: 555343123569, corresponde a parcelas.
Unidad funcional: 309490967515: 201-B, aplicable para constitución de condominios.

Una de las ventajas de este sistema de designación catastral de inmuebles es que a través del método de georreferenciación “se permite ubicar en el espacio de manera unívoca; es decir, que le confiere una localización geográfica única, definida por unas coordenadas en un sistema determinado” (Dirección General del Catastro Español). Dichas coordenadas permiten volver a colocar en el terreno los límites de la parcela.

En la técnica registral, en todo acto que se pretenda modificar o transmitir cualquier inscripción sobre un derecho de propiedad se debe describir el inmueble o su designación catastral de manera correcta, porque de este modo se aplica el principio de especialidad. La normativa inmobiliaria establece las formalidades de forma y fondo que deben contener los actos para cumplir con este principio, y, a su vez, indica que su incumplimiento se puede considerar una irregularidad que podría generar una calificación negativa.

Artículo 110.- (Modificado por el artículo 6 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) Profesionales habilitados. Los actos de levantamiento parcelario son ejecutados por agrimensores y éstos están sometidos al régimen establecido por la presente ley y el Reglamento General de Mensuras Catastrales*.

En la norma se reconoce y confiere la facultad y competencia exclusiva a los agrimensores para que realicen los actos de levantamiento parcelarios. Los agrimensores deben presentarse con su carnet del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) para registrarse ante la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

Dicho órgano técnico lleva un control a nivel nacional, a través del Sistema de Gestión de Profesionales Habilitados (GPH), de todos los agrimensores que tienen la potestad de presentar trabajos técnicos en las direcciones regionales de Mensuras Catastrales.

Durante este proceso de registro se les toman las huellas dactilares, una fotografía, se coloca la numeración de cédula de identidad y electoral, su número de membresía del Codia, su dirección, números de contactos y, a su vez, se registran los gestores autorizados por estos para retirar o depositar cualquier documentación complementaria de algún expediente técnico en curso o de nuevo ingreso.

Los profesionales habilitados deben cumplir con el Reglamento General de Mensuras Catastrales y demás normas complementarias a la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, u otra normativa aplicable, y además están sujetos a cumplir con los principios registrales y requisitos para cada actuación.

Ejemplo:

- a) En la solicitud de autorización, cuando se describen las generales completas del titular registral, el inmueble objeto de la mensura y el documento que da origen al derecho de propiedad, se cumple con el principio de especialidad.
- b) Cuando el profesional habilitado coloca el aviso de mensuras en las publicaciones de los periódicos y al órgano técnico, la notificación de los

colindantes, la notificación al tribunal en los casos de saneamiento, el aviso o letrero en el terreno, se cumple con el principio de publicidad en relación al objeto de la mensura.

c) Cuando los agrimensores realizan un diagnóstico catastral o estudios de antecedentes catastrales y relativos al derecho del titular registral, previo a la presentación de los trabajos técnicos, o a raíz de alguna observación del órgano técnico, entonces se aplica el principio del tracto sucesivo.

d) Cuando los agrimensores investigan quiénes son los colindantes y sus titularidades, con el fin de hacerlo constar en la elaboración de los planos individuales, cumplen con el principio de legitimidad.

Artículo. 111.- Procedimiento. La tramitación y aprobación de los actos de levantamiento parcelario se hacen en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* territorialmente competente.

Párrafo I.- (Modificado por el artículo 7 de la Ley No. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416) El trámite se inicia ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales*, que mediante autorización inviste al agrimensor del carácter de oficial público para el acto solicitado.

Párrafo II.- Una vez aprobado el acto, si éste no es impugnado, es remitido al Registro de Títulos correspondiente para el registro de los inmuebles resultantes. **Párrafo III.-** En los casos de impugnación se seguirá el procedimiento establecido en los recursos contra actuaciones administrativas previstos en la presente ley.

En la normativa se establece que las direcciones regionales de Mensuras Catastrales son dependencias de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales a las cuales se someten todos los actos de levantamientos parcelarios. Estas tendrán competencia en razón de la ubicación física del inmueble y se encuentran vinculadas a un distrito judicial que puede contener varios tribunales de jurisdicción original y un tribunal superior de tierras, así como varios registros de títulos.

Por ende, en razón de su potestad como oficial público, el profesional habilitado tiene la responsabilidad de velar por que la documentación que sirve de sustento a la solicitud de autorización y presentación de los trabajos técnicos

sea la más fehaciente, de la cual dé fe para que se corresponda con la realidad física del inmueble y se encuentre en el marco de la legalidad.

Es decir, que, salvo prueba en contrario, se les otorga el carácter de autenticidad a todos los documentos que presentan en un expediente técnico o que suscriben. De ahí la importancia y el peso de la responsabilidad penal que recae sobre estos profesionales.

Los profesionales habilitados se convierten en auxiliares de la justicia; están llamados al cumplimiento de la ley y al régimen disciplinario institucional, conforme a lo estipulado en el artículo 116 de la misma ley. Sin embargo, dichas responsabilidades no impiden que les sea aplicable el régimen sancionador que la Ley núm. 6200, de fecha 22 de febrero de 1963, otorga al Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).

Por eso la jurisprudencia establece que “los informes técnicos de los agrimensores gozan de una presunción juris tantum de validez por su condición de auxiliares de la justicia y de oficiales públicos; es decir, dichos informes dan fe de su contenido hasta prueba en contrario” (SCJ, 2012).

La responsabilidad de los profesionales habilitados persiste durante toda la vigencia del acto de levantamiento parcelario presentado sobre el inmueble objeto de la mensura, y pueden incurrir en responsabilidad civil o penal, según sea aplicable al caso. Es por esto que deben conservar en sus archivos los trabajos de mensura aprobados.

Los agrimensores están en la obligación de responder sobre los actos de levantamientos técnicos que realizan ante cualquier pregunta que les puedan hacer los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Lógicamente, dichos actos de levantamientos parcelarios deben agotar un proceso de depuración ante la dirección regional de Mensuras Catastrales competente, en atención a la ubicación física del inmueble y, una vez depurado, le confiere al referido órgano la calificación definitiva de rechazo o su aprobación para fines de publicidad catastral (etapa técnica), cuyo objetivo final es el registro del inmueble debidamente determinado y del derecho (etapa

registrar), y, de este modo, otorgarles oponibilidad frente a los terceros (efecto erga omnes).

No obstante, esto no implica que, en el caso hipotético de que aquellas operaciones que son de carácter contradictorio, como es el caso específico del deslinde, tengan que agotar un proceso de depuración y legalidad en sede jurisdiccional (etapa judicial).

En la práctica registral es común la rogación de operaciones técnicas de mensuras combinadas con actos de transferencias, cuya finalidad principal es otorgarle al proceso la debida celeridad para que el adquirente pueda obtener el registro de su derecho y la emisión del certificado de títulos ante la imposibilidad legal de la transferencia de una porción de terreno.

Artículo 112.- Contrato de mensura catastral. Los conflictos derivados del contrato de mensura son de la competencia de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Al abordar los contratos se resalta lo estipulado en el artículo 1108 del Código Civil dominicano, el cual establece las condiciones esenciales para la validez de las convenciones, descritas a continuación: a) el consentimiento de la parte que se obliga; b) debe tener capacidad para contratar; c) el objeto cierto que forme la materia del compromiso; d) una causa lícita en la obligación.

Dichas condiciones constituyen los elementos mínimos, los cuales son imprescindibles para que el acto surta sus efectos jurídicos. Partiendo de esto, se establece que el contrato de mensuras es el acto jurídico suscrito entre el agrimensor y el propietario o beneficiario del inmueble con la finalidad de que el primero realice un acto de levantamiento parcelario, sujeto al pago de una remuneración por dicho servicio profesional.

En ocasiones se confunde la autorización de mensuras dada por el titular con el contrato de mensuras; no obstante, son actos totalmente distintos, aunque son los mismos sujetos quienes los suscriben. La solicitud de autorización es el acto o documento que se deposita ante el órgano técnico con la finalidad de que se autorice al profesional habilitado a realizar los trabajos técnicos.

Por su parte, se deduce que el contrato de mensuras se puede considerar cumplido cuando el expediente técnico ha sido calificado de manera definitiva y positiva en la etapa correspondiente.

De igual modo se puede considerar cumplido el contrato en razón de lo acordado por las partes, por tener la libertad de establecer el límite de participación del profesional actuante hasta el resultado final de la obtención del certificado de títulos y su duplicado.

Siendo así, todos los conflictos que puedan dirimirse sobre el contrato de mensuras recaen sobre la competencia de los tribunales; sin embargo, esta competencia está compartida con la jurisdicción penal, civil y el régimen disciplinario del gremio.

Dentro de las sanciones de carácter penal aplicable a los agrimensores se establecen las siguientes:

Las sanciones calificadas como penales se aplicarán en los casos que se establecen a continuación: a) Multa de cien pesos oro (RD\$ 100.00) a mil pesos oro (RD\$ 1,000.00) o prisión correccional de diez días a tres meses, o ambas penas a la vez, a quienes no siendo titulares incurran en el ejercicio legal. b) Multa de cien pesos oro (RD\$ 100.00) a mil pesos oro (RD\$ 1000.00) o prisión correccional de diez días a tres meses, o ambas penas a la vez, a los titulares que incurran en el ejercicio ilegal. c) Suspensión del ejercicio hasta por cinco (5) años a los profesionales colegiados que reincidan en las fracciones de inciso (d) del artículo 20. d) Multa de cincuenta pesos oro (RD\$ 50.00) a trescientos pesos oro (RD\$ 300.00) a las sociedades de ingenieros, arquitectos o agrimensores que incorporen bajo esa denominación personas que no lo sean. Del pago de esta multa será solidariamente responsable cualquiera de los miembros de la sociedad; y e) Multa de trescientos pesos oro (RD\$ 300.00) a tres mil pesos oro (RD\$ 3,000.00) a las empresas que no cumplan las disposiciones de los artículos 12, 13, 14 y 15, relativas a construcciones, instalaciones y trabajos. Del pago de esta multa será responsable el Administrador, Gerente o Representante de la Empresa. La usurpación del título será castigada conforme a lo expuesto en el Código Penal (artículo 24, Ley núm. 6200, 1963).

Mientras, las sanciones de carácter disciplinario pueden ser amonestaciones, advertencias, censura pública e inclusive una recomendación al Poder Ejecutivo de suspensión del execuâtur para el ejercicio de la profesión, la cual puede ser de un año o conforme a la gravedad de la falta y según hayan existido circunstancias agravantes o no, como reincidencia o disciplina.

REFERENCIAS

- Belaga, J. y Vicioso, B. (1996). *La mensura*. Edición del Consejo de Profesionales de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.
- Bonetti, L. (2007). Derecho inmobiliario (t. I). Escuela Nacional de la Judicatura.
- Bonetti, L. (2007). Derecho inmobiliario (t. II). Escuela Nacional de la Judicatura.
- Bucal, S. y Lasagna, L. El plano de mensuras y su relación con la técnica escrituraria. *Revista Notarial* (80). 2001.
- Caicedo, E. (1997). *Derecho inmobiliario registral y registro de la propiedad inmueble*. Editorial Temis.
- Código Civil de la República Dominicana. 17 de abril 1884 (República Dominicana).
- Diccionario jurídico elemental. <http://www.unae.edu.py/biblio/libros/Diccionario-Juridico.pdf>.
- Gómez, W. (2020). *Diccionario jurídico inmobiliario*. Amigo del Hogar.
- Guzmán Ariza, F. J. (2015). *Repertorio de la jurisprudencia civil, comercial e inmobiliaria de la República Dominicana (2001-2014)*. Editora Judicial.
- Headrick, W. (2012). *Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de enero-diciembre del 2012: Compendio jurídico dominicano III*. Escuela Nacional de la Judicatura.
- Jiménez, M. (2008). El plano de mensuras y la publicidad inmobiliaria. *Revista Notarial* (90), 2008.
- Ley 6200 de 1963. De Ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura, Agrimensura y profesiones afines. G. O. 8743-bis.
- Tribunal Constitucional. TC 0185/19. 25 de junio de 2019.

TÍTULO VII
Infracciones en
la Jurisdicción
Inmobiliaria

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 113 AL 121**

Por Evanna M. Batista Garrido

CAPÍTULO I

INFRACCIONES

Artículo 113.- Infracciones en materia inmobiliaria. Las infracciones que se pueden cometer en la Jurisdicción Inmobiliaria son las mismas contempladas en el derecho común y conllevan las mismas sanciones.

La infracción es la “conducta antijurídica tipificada en una ley como susceptible de ser sancionada, previo el procedimiento establecido, con la imposición de una sanción administrativa o penal” (Real Academia Española; Cumbre Judicial Iberoamericana; Asociación de Academias de la Lengua Española, 2021).

Las infracciones contempladas dentro del ordenamiento jurídico dominicano están contenidas en su mayor parte en el Código Penal, siendo algunas ajenas a la materia inmobiliaria; sin embargo, otras son de marcada recurrencia dentro de este ámbito, como la falsificación, invasión de la propiedad, el ejercicio sin título de la profesión de abogado, entre otras.

La falsificación ha sido a través de los años una infracción recurrente en la materia inmobiliaria, encontrándose falsificaciones que van desde documentos privados, firmas y demás (actas notariales, actos bajo firma privada, recibos de descargo, documentos bancarios), hasta documentos de carácter público (actas del registro civil, cédulas de identidad y electoral, sentencias, certificaciones de estado jurídico del inmueble, informes de inspección, entre otros).

La falsedad se da por los mismos actores del sistema y esto da lugar al rechazo de los expedientes que se someten ante los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como a las sanciones penales que corresponden por la falsedad de documento público.

La vía reglamentaria incluso comisiona al registrador de títulos a remitir el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos cuando este contenga un documento cuya falsificación o adulteración se presumiere.

Sea que se trate de documentos físicos o digitales, el Código Penal contempla la pena de reclusión para aquellos que incurran en la falsificación; también podemos encontrar en la Ley 53-07 sobre Crímenes y Delitos de Alta Tecnología la falsedad de documentos y firmas digitales, cuando en su artículo 18 establece:

Todo aquel que falsifique, descripte, decodifique o de cualquier modo descifre, divulgue o trafique, con documentos, firmas, certificados, sean digitales o electrónicos, será castigado con la pena de uno a tres años de prisión y multa de cincuenta a doscientas veces el salario mínimo. (Dominicana, 2007)

Otra infracción es la invasión de la propiedad, por la cual personas que no son propietarias de un inmueble realizan asentamientos y procuran apropiarse físicamente de un terreno que ya tiene un derecho de propiedad inscrito a favor de otra persona, debidamente asentado en los Registros de Títulos, que avalan su titularidad y legitimidad, lo cual lo hace oponible a los terceros y reconocido por el Estado.

La invasión de la propiedad actualmente está penada por una ley especial, la ley núm. 5869 de 1962, la cual establece en su artículo 1:

Toda persona que se introduzca en una propiedad inmobiliaria urbana o rural, sin permiso del dueño, arrendatario o usufructuario, será castigada con la pena de tres meses a dos años de prisión correccional y multa de diez a quinientos pesos.

Párrafo: La sentencia que se dicte en caso de condenación ordenará, además, el desalojo de los ocupantes de la propiedad y la confiscación de las mejoras que se hubieren levantado en la misma, y será ejecutoria provisionalmente sin fianza no obstante cualquier recurso.

En principio pudiera entenderse que estas infracciones solo se conocen ante los tribunales penales, en virtud de que anteriormente la Ley 1542 de Registro de Tierras facultaba al juez a conocerlas ante la Jurisdicción Inmobiliaria, pudiendo imponer multa y hasta prisión, ya fuere por el delito de desacato o por mala conducta que impidiera la administración de justicia, y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario no dicta de manera expresa un procedimiento para conocer las mencionadas infracciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria. Sin embargo, esta última deja abierta la posibilidad cuando estipula en su artículo 116 que "se regulará por vía reglamentaria el procedimiento para las infracciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria", y califica como competente al Abogado del Estado para que incluso pueda someter a los autores de las infracciones, de conformidad con el artículo 12, numeral 1, de la mencionada ley.

Se entiende, entonces, que, mediante la figura de la litis sobre derechos registrados, pudiera llevarse a cabo el conocimiento de ciertas infracciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria, ya que bajo dicha tipología actualmente se engloban todos los procesos que no sean el saneamiento y el deslinde ante esta jurisdicción, e incluso la misma Ley 108-05 de Registro Inmobiliario prevé en su artículo 162 esta tipología para el caso del desalojo.

De igual forma, encontramos otras infracciones como el ejercer sin título la profesión de abogado; es decir, un individuo que ejerce como abogado en materia inmobiliaria ante cualquiera de los tribunales, incluyendo los tribunales de jurisdicción original o tribunales superiores de tierras, sin ser licenciado

o doctor en derecho, incurre en la infracción prevista en el Código Penal dominicano: "Ejercer sin título, actos de una profesión que lo exija" (Código Penal de la República Dominicana), cuya sanción es multa.

Al igual que aquellos que haciéndose pasar por empleados del Registro Inmobiliario, sin serlo, obtemperen a identificarse como tal frente a los usuarios de cualquiera de los registros de títulos, sin importar el fin, cometen la infracción estipulada en el Código Penal dominicano consistente en "usar uniformes u otros distintivos que no les correspondan", cuya sanción también es de multa (Código Penal de la República Dominicana).

También es importante tomar en cuenta las infracciones de difamación e injuria previstas en el Código Penal dominicano. Si bien la misma norma prevé que los ciudadanos tienen el derecho de denunciar ante las autoridades competentes a los funcionarios y empleados públicos por mal desempeño de sus cargos, es vital comprender que el mal desempeño de una función pública tiene marcada diferencia con el hecho de ser objeto de adjetivos como adjudicación de sobornos, asociación de malhechores, entre otras circunstancias que en ocasiones se puedan denunciar atribuyéndoselas a uno de los funcionarios o jueces de la materia inmobiliaria sin que sea cierto o sin que se tengan pruebas o hechos concretos de lo que se aduce. Así, la persona denunciante pudiera incurrir en los delitos difamación e injuria, en cuyo este caso el servidor judicial aludido puede reservarse el derecho de perseguir por la vía penal al denunciante, en virtud de los mencionados artículos.

Artículo 114.- Particularidades de las infracciones en materia inmobiliaria.

En lo referente a las siguientes infracciones deben contemplarse, además de las características establecidas en el derecho común, las particularidades precisadas en relación con el carácter de especialidad de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Párrafo I.- Delito de audiencia. En lo que se refiere al delito de audiencia, se incluyen las audiencias celebradas en el terreno.

Párrafo II.- Perjurio. En lo que se refiere al perjurio incluye, además, las declaraciones falsas prestadas bajo la fe del juramento a los registradores de títulos, y a los agrimensores cuando están investidos del carácter de oficial público.

Párrafo III.- Obstaculización de los trabajos de mensura. Cualquier persona que voluntariamente se niegue a proporcionar a los agrimensores que lleven a cabo una mensura catastral, los informes que les deben ser dados de acuerdo con esta ley y sus reglamentos, o que altere dichos informes o que en alguna forma impida u obstaculice los trabajos de mensura, o que destruya o remueva los avisos de mensura o los hitos colocados sobre el terreno, se castiga con una multa equivalente de veinticinco por ciento (25%) a cinco (5) veces el salario mínimo del sector público o prisión correccional de un (1) mes a dos (2) años, o ambas penas a la vez.

Párrafo IV.- Obstaculización de medidas de publicidad. Cualquier persona que voluntariamente destruya o impida la publicación de decisiones y/o resoluciones en las instalaciones de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se castiga con una multa equivalente a veinticinco por ciento (25%) a cinco (5) veces el salario mínimo del sector público o prisión correccional de un (1) mes a dos (2) años, o ambas penas a la vez. El tribunal competente es el tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria en el que se ejecute el hecho.

Si bien es cierto que las infracciones que menciona este artículo son comunes a todas las materias de derecho, no menos cierto es que la materia inmobiliaria cuenta con ciertas particularidades por su carácter especial, ya que el Registro Inmobiliario se compone de órganos no solo jurisdiccionales, sino también administrativos, los cuales están conformados con un carácter técnico, como es el caso de las direcciones regionales de mensuras catastrales y las oficinas de los registros de títulos. Por eso, el legislador quiso dejar en claro las cuestiones específicas que se pueden suscitar respecto del perjurio, los trabajos de mensura y las medidas de publicidad en los procesos conocidos por los órganos del Registro Inmobiliario.

DELITO DE AUDIENCIA

En el caso específico del delito de audiencia, este está contemplado en el ordenamiento jurídico dominicano en el Código Penal y consiste en el ultraje, sea de hecho o de palabras, contra la autoridad pública en una audiencia.

Aunque, en principio, el Código Penal contempla que el ultraje sea hecho en el tribunal, de una manera innovadora el artículo 114 de la Ley núm.108-05, de

Registro Inmobiliario, contempla las infracciones que pueden ocurrir durante el descenso que realiza el juez al terreno, como es el caso del saneamiento en materia inmobiliaria, según lo estipula el artículo 59 de la misma ley, ya que el fin de la sanción contra esta infracción es asegurar que la audiencia se lleve a cabo con normalidad, sin interrupciones ni disturbios, en total orden, sea en un salón de audiencia del tribunal o en el terreno, en virtud de lo establecido en el Código Procesal Penal de la República Dominicana y la Ley 108-05 del Registro Inmobiliario.

El descenso a los lugares es una medida de instrucción consistente en el traslado de un juez de la Jurisdicción Inmobiliaria, asistido de su secretaria o delegado, para proceder a ciertas verificaciones juzgadas útiles para la solución de un procedimiento en saneamiento o la demanda en nulidad de un deslinde; esta medida puede ser ordenada por el Tribunal de Jurisdicción Original o por el Tribunal Superior de Tierras. Esta medida de instrucción está estrechamente vinculada al proceso de saneamiento y es facultativa para el juez del Tribunal de Tierras, aun cuando todas las partes la pidan (Santana Polanco, 2000).

PERJURIO

El perjurio es la afirmación de un hecho falso bajo juramento o promesa de decir la verdad, sea al declarar ante algún Tribunal, juez, funcionario u otra persona competente para recibir el juramento o la promesa, sea en algún documento suscrito por la persona que haga la declaración, en cualquier procedimiento civil o criminal, en cualquier caso en que la ley exija o admita el juramento o la promesa (Código Penal).

En el caso del perjurio contenido en el párrafo II del artículo 114, se quiere dejar en claro que tanto las falsas declaraciones bajo la fe del juramento hechas ante notario y que se someten ante los registros de títulos, como las falsas declaraciones que bajo la fe de juramento se realicen ante los registradores de títulos, acarrea para el declarante las sanciones contenidas en el Código Penal dominicano respecto al perjurio.

Del mismo modo, las declaraciones juradas prestadas de modo irregular a los agrimensores cuando están efectuando un trabajo de campo con el fin

de someter una operación técnica, al estar investidos estos como oficiales públicos, conllevan las sanciones previstas en el Código Penal dominicano; esto se debe a que las partes presentan a los agrimensores una declaración de posesión, que es donde el contratante declara que está en posesión de la parcela sobre la cual se llevarán a cabo las operaciones técnicas y que si hay algún inconveniente es su responsabilidad comunicarlo al tribunal. Asimismo, los titulares firman al agrimensor una carta de conformidad con los trabajos realizados, en virtud de los requisitos establecidos en el Reglamento General de Mensuras Catastrales de la República Dominicana (Suprema Corte de Justicia, 2018).

OBSTACULIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE MENSURA

Con el paso de los años la agrimensura ha ido tomando un auge importante en la República Dominicana, pues es vital para garantizar la protección de los derechos reales dentro del marco de garantías estatales, y es que:

El Ing. Agrimensor es el profesional que estudia, proyecta, dirige e implementa los sistemas de información parcelaria. Identifica, mide y valúa la propiedad inmueble pública o privada, urbana y rural, así como las mejoras ejecutadas en su superficie o en el subsuelo, organizando su registro catastral. Participa en la resolución de problemas inherentes a los derechos sobre las cosas inmuebles. También realiza e interpreta levantamientos planimétricos, topográficos, hidrográficos y fotogramétricos con representación geométrica, gráfica y analítica (Universidad Nacional de Tucumán, Facultad de Ciencias Exactas y Tecnología, 2021).

De igual manera, debido a las características de la figura del agrimensor en la República Dominicana, se justifica la razón por la cual el Estado dominicano le inviste de oficial público al momento de realizar un levantamiento parcelario, mediante autorización por el órgano correspondiente, y le otorga la facultad de solicitar las documentaciones e informaciones necesarias para la realización de su trabajo, con pena de multa para quien se niegue a proporcionarlo así como para aquel que obstruya la realización de los trabajos, destruya o remueva los avisos de mensura e hitos colocados en el terreno.

Pero con esta investidura también vienen responsabilidades a cargo del agrimensor y sanciones ante el incumplimiento del ejercicio de sus funciones, entre las que destaca una infracción particular que no está prevista como tal

en este capítulo de la Ley núm. 108-05, la cual se materializa en la materia inmobiliaria y cuya previsión la encontramos en el Código Penal: el abuso de confianza respecto de los trabajos de agrimensura. En ese tenor, el referido código dispone:

Son también reos de abuso de confianza y como tales incurrir en las penas que trae el artículo 406, los que, con perjuicio de los propietarios, poseedores o detentadores, sustrajeren o distrajeren efectos, capitales, mercancías, billetes, finiquitos o cualquier otro documento que contenga obligación o que opere descargo, cuando estas cosas les hayan sido confiadas o entregadas en calidad de mandato, depósito, alquiler, prenda, préstamo a uso o comodato o para un trabajo sujeto o no a remuneración, y cuando en éste y en el caso anterior exista por parte del culpable la obligación de devolver o presentar la cosa referida, o cuando tenía aplicación determinada (Código Penal de la República Dominicana).

Este caso particular se aplica a la contratación del agrimensor por parte interesada, entregándole en ocasiones documentación e información personal y oficial que avalan un derecho de propiedad, con el fin de que estos presenten determinados trabajos técnicos ante la dirección regional de Mensuras Catastrales correspondiente y cuyos plazos de presentación están debidamente estipulados por la vía reglamentaria, plazos que el agrimensor debe cumplir luego de la autorización que lo inviste como oficial público y que lo acredita para realizar los trabajos.

Sin embargo, en el momento en que este oficial público efectúa los supuestos identificados en el referido texto legal, tales como no obtemperar a la realización de los trabajos y a su presentación en el plazo concedido por la norma, sin justificación, se hace plausible de ser procesado por abuso de confianza. Además, si distrae o hace uso indebido de la documentación entregada, entre otras acciones. A lo planteado el citado Código Penal añade lo siguiente:

Si el abuso de confianza de que trata ese artículo ha sido cometido por oficial público o ministerial, por criado o asalariado, por un discípulo, dependiente, obrero o empleado, en perjuicio de su amo, maestro o principal, se impondrá al culpable la pena de tres a diez años de trabajos públicos (Código Penal de la República Dominicana).

OBSTACULIZACIÓN DE MEDIDAS DE PUBLICIDAD

Respecto al párrafo IV del artículo 114, la ley faculta excepcionalmente a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria para imponer una multa e incluso prisión correccional, sanción que se aplica según la gravedad del hecho de destrucción de lo publicitado o impedimento de ejercer la publicidad por parte del tribunal.

Hasta el momento no existe un precedente de condena en materia inmobiliaria, sino que estos casos se remiten a la jurisdicción penal.

Cabe destacar que el proceso para conocer las infracciones ante la Jurisdicción Inmobiliaria estará documentado por la vía reglamentaria.

TÍTULO VIII
Disposiciones
generales

CAPÍTULO I

GENERALES

Artículo 115.- Tribunales superiores de tierras. Se crean los siguientes tribunales superiores de tierras: 1) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; 2) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; 3) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; 4) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur; 5) Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

Párrafo.- Las provincias comprendidas dentro de la jurisdicción de un tribunal superior de tierras serán definidas por la Suprema Corte de Justicia por vía reglamentaria.

Esta distribución permite dividir de manera ordenada la competencia que los Tribunales Superiores de Tierras tendrán de acuerdo a la demarcación territorial, ya que, como bien lo establece la misma Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, la competencia en materia inmobiliaria se determina por

la ubicación física del inmueble. Actualmente, estos tribunales se encuentran distribuidos del siguiente modo:

El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central tiene asiento en el Distrito Nacional y competencia sobre el Distrito Nacional y las provincias de Santo Domingo, Monte Plata, San Cristóbal, Peravia, Azua, San Juan de la Maguana, Barahona, Bahoruco, Independencia, San José de Ocoa, Pedernales y Elías Piña.

El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, con asiento en Santiago de los Caballeros y competencia sobre las provincias de Santiago, La Vega, Monseñor Nouel, Santiago Rodríguez, Espaillat, Valverde, Puerto Plata, Montecristi y Dajabón.

El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en San Francisco de Macorís y competencia sobre las provincias de Samaná, María Trinidad Sánchez, Duarte, Sánchez Ramírez y Salcedo.

El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, con asiento en El Seibo y competencia sobre las provincias de Hato Mayor, San Pedro de Macorís, La Romana y La Altagracia (Registro Inmobiliario, 2021).

El Tribunal Superior de Tierras del Departamento Sur no ha sido puesto en funcionamiento.

RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 116.- Régimen disciplinario. Es el conjunto de medidas correctivas y sancionadoras que administran los órganos de esta jurisdicción sobre sus funcionarios, relacionadas con el ámbito de acción de la misma, así como de las normas y criterios éticos atinentes al ejercicio público judicial, de conformidad con lo establecido por la vía reglamentaria, a tales fines. Los agrimensores y otros oficiales públicos al ejecutar trabajos en el ámbito de la Jurisdicción Inmobiliaria, bajo dependencia o supervisión de los órganos de la misma, son pasibles de las sanciones disciplinarias, que se aplicarán conforme al reglamento que las rija.

Desde los textos antiguos que sientan la base del derecho hasta la actualidad ha quedado establecido que la ética siempre debe prevalecer en los servidores y oficiales públicos.

Cabe resaltar que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia aprobó en el año 2021 un nuevo Código de Comportamiento Ético, donde se desliga la capacidad sancionadora ante el incumplimiento de los principios éticos y de aquellos

establecidos de manera complementaria en el Código Iberoamericano de Ética Judicial. Este Código de Comportamiento Ético del Poder Judicial, que entró en vigencia a partir de diciembre de 2021, establece, sobre los criterios éticos y el régimen disciplinario, lo siguiente:

El Código de Comportamiento Ético es un instrumento que debe ser considerado exclusivamente ético y no de naturaleza disciplinaria. Propondrá el Código, solamente una función de naturaleza recomendativa, a fin de orientar las conductas de las personas al perfil modelado en el Código, consecuente con el pretendido por el Poder Judicial (Justicia, Pleno de la Suprema Corte de, 2021).

Sin embargo, la Procuraduría General de Colombia cita que:

El derecho disciplinario comprende el conjunto de normas, sustanciales y procesales, en virtud de las cuales el Estado asegura la obediencia, la disciplina y el comportamiento ético, la moralidad y la eficiencia de los servidores públicos, con miras a asegurar el buen funcionamiento de los diferentes servicios a su cargo (Instituto de Estudios del Ministerio Público de Colombia, Obra Colectiva, 2007).

En ese tenor, la Procuraduría General en Colombia cita en su obra Lecciones de derecho disciplinario:

Y debe decirse que la acción disciplinaria es un mecanismo de autotutela estatal, correspondiéndole al órgano de control disciplinario, por mandato constitucional, velar por el cumplimiento de los deberes de los servidores públicos y de los particulares que ejercen función pública, recordándoles también a éstos las conductas que les son vedadas, lo cual se hace por vía sancionatoria o por vía preventiva.

Es por ello que la acción disciplinaria tiene como una de sus finalidades controlar la conducta oficial de los servidores del Estado, procurando que estos cumplan a cabalidad con las funciones inherentes al cargo que desempeñan, lo cual se logra a través de la imposición de sanciones disciplinarias o en el mejor de los casos con acciones preventivas que eviten la comisión de conductas irregulares, que más adelante puedan derivar en la acción disciplinaria. (Instituto de Estudios del Ministerio Público de Colombia, Obra Colectiva, 2007).

Las medidas correctivas y sancionadoras que deben aplicar los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria sobre sus funcionarios y demás servidores judiciales, según corresponda, están contenidas en la Ley núm.107-13 sobre los derechos de las personas en sus relaciones con la Administración pública y procedimiento administrativo, Ley núm. 327-98 sobre Carrera Judicial, Ley 41-08 sobre Función Pública Resolución núm. 009/19, que aprueba el Reglamento de Control Administrativo Interno del Consejo del Poder Judicial y deroga la Resolución núm. 03-14 de fecha 19/05/2014, y Resolución núm. 22-2018 Reglamento de Carrera Administrativa Judicial.

En el caso del Poder Judicial de la República Dominicana, cada servidor judicial debe regirse por los principios rectores del sistema de Carrera Administrativa Judicial, contenidos en las normas anteriormente especificadas, al igual que los agrimensores y otros oficiales públicos, entre los que se incluyen los alguaciles y los notarios, cuyo ejercicio profesional es fundamental dentro del ámbito de la materia inmobiliaria.

De igual forma, las normas antes mencionadas prevén un sistema de consecuencias para las faltas disciplinarias en las que incurran los servidores judiciales en el ejercicio de sus funciones, que van desde amonestación oral hasta la destitución del empleado.

Por igual, el Reglamento de Carrera Administrativa Judicial contiene las prohibiciones necesarias para el cumplimiento de un correcto ejercicio de las funciones de estos servidores, tales como:

1. Tener participación, por sí o por interpuesta persona, en firmas o sociedades que tengan relaciones económicas, cuando estén vinculadas directamente a asuntos de su competencia o decisión.
2. Obtener préstamos o contraer obligaciones con personas naturales o jurídicas vinculadas a asuntos de su competencia o decisión, sin previa participación, en los casos que procedan.
3. Recibir prebendas o beneficios al margen de los que por derecho le correspondan y abstenerse de utilizar abusivamente aquello que se le asigne para cumplir su función.
4. Realizar actividades incompatibles con el decoro, la moral social, el desempeño en el cargo y la lealtad debida a la administración de justicia y a la colectividad (Consejo del Poder Judicial, 2018).

Pero ¿están conscientes los servidores de la Jurisdicción Inmobiliaria de que con las funciones que realizan impactan positiva o negativamente en el desarrollo de la nación?

Ciertamente, los servidores designados en la Jurisdicción Inmobiliaria tienen presente que tratan con los derechos y bienes de las personas, por ende, con incidencia directa en la economía del país y que de la protección y garantía de los derechos reales principales y accesorios depende en gran manera la inversión extranjera. En ese tenor, los órganos del Registro Inmobiliario deben ejercer de modo ético sus funciones para garantizar el desarrollo del mercado inmobiliario.

En tal sentido, a manera de ejemplificación: el criterio de legalidad, establecido en la misma Ley de Registro Inmobiliario, que consiste en la depuración previa del derecho a registrar, cuyo cumplimiento recae sobre los Registradores de Títulos, pero, si no se realiza una correcta depuración del derecho, se impacta directa y exponencialmente al titular registral y los terceros. Estos errores deberán ser asumidos por alguien, a fin de dar legitimidad al sistema y no dejar en indefensión a los privados frente a cualquier anomalía. Apréciase intuitivamente que a mayor existencia de errores que perjudiquen a sus titulares, menos incentivos tendrán estos en publicitar sus actos o negocios jurídicos, por lo que como garantía se imputa a la institución el resarcimiento preliminar de los mismos, dejando a salvo la repetición frente al funcionario, o sancionarlo según lo dispuesto por ley (Mendoza del Maestro, 2011).

La responsabilidad administrativa recae en el funcionario que no cumple con su obligación, el cual puede ser sancionado también de forma administrativa, gracias a la vigilancia y disciplina que se ejerce en el sistema administrativo, que es jerárquico (Cruz, 2015).

El Poder Judicial, a través de la Escuela Nacional de la Judicatura, lleva a cabo talleres que tienen el fin de dar a conocer el código de comportamiento ético a cada servidor, así como sus derechos, deberes y las consecuencias de su incumplimiento para cada empleado, además de las incompatibilidades con la función judicial. En caso de que no se observe de manera adecuada lo estipulado en este código y otras normas aplicables, se pone en marcha la acción correctiva o disciplinaria, según la gravedad del hecho.

En el Poder Judicial la acción disciplinaria se inicia con la investigación llevada a cabo por la Inspectoría General del Consejo del Poder Judicial, a fin de presentar el resultado a través de un informe ante el citado consejo referente a la conducta violatoria. Este toma la decisión de si enviar al disciplinado a comisión de ética o ante un juicio disciplinario. Dentro de las atribuciones de la Inspectoría General del Consejo del Poder Judicial de la República Dominicana está la de investigar las denuncias presentadas por los usuarios del sistema que les fueran remitidas por el Consejo, o de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Disciplinario.

Lo antes mencionado no exime a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria de imponer las sanciones disciplinarias contenidas en la norma a los servidores judiciales sorprendidos en una violación a sus deberes; por el contrario, la norma los faculta para ello en el artículo 116.

Es importante conocer que la Jurisdicción Inmobiliaria en la República Dominicana conlleva todo un engranaje que permite su funcionamiento y estar a la vanguardia en materia registral, tecnológica y demás, esto quiere decir que existe un capital humano tras bastidores trabajando para que la estructura concebida y aprobada por las autoridades correspondientes y que están en el marco de la ley puedan funcionar.

Cabe resaltar, entonces, que un usuario afectado en el ejercicio de su derecho ante la Jurisdicción Inmobiliaria, quizás sin conocimiento de los diferentes departamentos y recurso humano que compone la estructura del Registro Inmobiliario, puede presentar una denuncia acusando al funcionario o personal que brinda un servicio de modo directo al público. Le corresponde entonces a la autoridad que recibe la denuncia canalizarla al órgano correspondiente, capacitado para realizar la investigación amplia y extensa a fin de determinar lo ocurrido y por incidencia de quién realmente ha resultado afectado el denunciante no solo por la acción disciplinaria, sino también por el aspecto correctivo que debe asumir la institución a fin de evitar futuros agravios a otros usuarios del sistema.

Cabe destacar, sobre la acción disciplinaria, que el denunciante tiene derecho a saber el resultado de su denuncia a través de los canales que la institución tenga habilitados para el libre acceso a la información pública, siempre respetando el derecho a la intimidad y datos del proceso que afecten este derecho.

De igual forma es preciso acotar que el artículo 116 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario cita un detalle importante, y es que “los agrimensores y otros oficiales públicos al ejecutar trabajos en el ámbito de la Jurisdicción Inmobiliaria, bajo dependencia o supervisión de los órganos de la misma, son pasibles de las sanciones disciplinarias, que se aplicarán conforme al reglamento que las rija”.

En el caso específico de los agrimensores, estos se convierten en oficiales públicos y auxiliares de la justicia cuando ejecutan mensuras o modificaciones parcelarias

y por lo tanto están supeditados al cumplimiento de la ley, es decir, deben guiarse por un régimen disciplinario que especifique claramente los deberes, derechos, incompatibilidades, prohibiciones y sanciones para dichos oficiales y auxiliares de la justicia, ya que sus acciones repercuten de manera directa en la buena administración de justicia que debe imperar en la Jurisdicción Inmobiliaria. Todo comienza por la mensura del terreno para que este pueda registrarse y poseer una vida y estado jurídico, mensura que debe estar debidamente realizada, conforme a la norma, por el agrimensor.

El ejercicio profesional del agrimensor en la República Dominicana está vigilado por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), el cual se rige por la Ley 6160, en la cual está contenido el Código Ético del Agrimensor y demás miembros del CODIA; dicha institución tiene un tribunal disciplinario, que está habilitado para conocer y decidir sobre los cargos que se formulen contra los miembros del colegio por infracciones al Reglamento Interno y la Ley de Ejercicio Profesional, a excepción de aquellas causas que sean competencia de los tribunales de la justicia ordinaria y sin perjuicio del régimen disciplinario al que están sometidos los agrimensores que son servidores judiciales.

En el caso de los notarios públicos, la Ley 140-15 del Notariado adjudica la vigilancia y supervisión de dichos auxiliares de la justicia a la Suprema Corte de Justicia y el Colegio Dominicano de Notarios se constituye en colaborador en esta tarea, pudiendo también la Suprema Corte de Justicia auxiliarse del Consejo del Poder Judicial para la vigilancia y supervisión de la función notarial. Esto es, en principio, a modo preventivo para evitar la comisión de infracciones. Sin embargo, una vez cometidas, en su artículo 53 de la Ley 140-15 del Notariado dispone:

La denuncia o querrela presentada ante el Colegio Dominicano de Notarios será tramitada a la Suprema Corte de Justicia, previo establecimiento por parte del dicho Colegio, de los caracteres de seriedad de la misma.

Deja a cargo de la Corte de Apelación Civil el dirimir los conflictos que surjan entre los notarios y los funcionarios judiciales.

Artículo 117.- Tasas por servicios. La Suprema Corte de Justicia establecerá las tasas por los servicios que preste la Jurisdicción Inmobiliaria y éstas serán fijadas por la vía reglamentaria. La recaudación que se obtenga será utilizada exclusivamente para el mantenimiento y la sostenibilidad de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Este artículo dispone la independencia y autosostenibilidad de la Jurisdicción Inmobiliaria; contempla la obtención de recursos por medio de las tasas cobradas por los servicios que ofrece la institución, y designa como ente regulador a la Suprema Corte de Justicia.

Desde la creación de la Jurisdicción Inmobiliaria ha existido un proceso sistemático para conseguir la autosostenibilidad de la institución con el fin de mejorar los procesos y operaciones, lo que se traduce en un sistema registral inmobiliario más avanzado, rápido y moderno.

Cabe resaltar que el Tribunal Constitucional ha reconocido y ratificado la facultad reglamentaria que le confiere la Ley núm.108-05 a la Suprema Corte de Justicia, conforme se evidencia en la sentencia TC/0205/20, de fecha 14 de agosto de 2020.

Artículo 118.- Contradicción en levantamiento. En los casos en que hubiera contradicción entre dos o más actos de levantamiento parcelario relativos a la misma porción de terreno primará aquel que haya sido ejecutado de conformidad con los principios y disposiciones de la presente ley y sus reglamentos.

Este artículo viene a poner de manifiesto la importancia de apegarse a las normas vigentes por parte de los agrimensores actuantes al momento de realizar los trabajos de mensura, puesto que siempre primará aquel que haya sido hecho conforme a la ley, primacía que será determinada por el órgano competente para ello.

Se puede apreciar que en las litis sobre derechos registrados, siempre que estas se fundamenten en la solicitud de nulidad de un levantamiento parcelario, el juez se apoyará en peritos agrimensores que realicen nuevamente el levantamiento, a fin de determinar si el acto atacado fue realizado conforme a la norma y así basar su decisión en lo real.

Aun si una de las partes no está de acuerdo con el trabajo del perito y se comisiona otro para realizar un nuevo levantamiento parcelario, el juez deberá decidir con base en lo presentado, si el acto atacado fue ejecutado conforme a la norma.

A pesar de que prime el acto efectuado conforme la norma aplicable, esto no implica que se pueda perseguir la responsabilidad del agrimensor actuante, en caso de que corresponda. En este aspecto, figura de igual modo en normativas extranjeras esta indicación, como es el caso de la legislación de Argentina, en la cual se establece: "El Registro de una operación de agrimensura no desliga al profesional de su responsabilidad con respecto a los defectos técnicos de aquellas que surjan a raíz de comprobaciones posteriores" (artículo 21 del Reglamento Nacional de Mensura de Argentina).

Artículo 119.- Variación de la superficie. La variación de la superficie producto de un levantamiento parcelario más preciso no da derecho a reclamo por la diferencia, salvo lo previsto en el Código Civil.

Cuando haya variación de área entre los derechos registrados y resultantes del levantamiento parcelario, ello no da derecho a reclamo por la diferencia, es decir, si al momento de hacer la mensura el propietario tiene una cantidad determinada en superficie registrada y, sin embargo, producto de la medición más precisa, los trabajos aprobados resultan con menor extensión superficial, no podrá reclamar la diferencia a menos que la haya transferido, en cuyo caso el adquirente de esa parte transferida en su momento contratará al profesional habilitado para realizar los trabajos correspondientes en su provecho.

Las excepciones al reclamo por la variación están previstas en los artículos 1617, 1618 y 1619 del Código Civil de la República Dominicana.

Entonces, si el propietario del terreno ha vendido una parte de este y hace un levantamiento parcelario sobre la parte que no ha vendido, el comprador puede luego reclamar lo adquirido y que se supone quedó fuera de la operación técnica realizada por el titular registral, siempre que el contrato se haya concertado previo al levantamiento parcelario, en virtud de lo establecido en el artículo 1617 del Código Civil de la República Dominicana. El vendedor se ve compelido a entregar al comprador la extensión superficial de terreno estipulada en un contrato.

Los artículos 1618 y 1619 del Código Civil de la República Dominicana explican el caso en que el comprador contrata un agrimensor habilitado para realizar un levantamiento parcelario de lo adquirido y resultare que la medición tiene un

exceso en la extensión superficial, es decir, más de lo que se vendió. Si el exceso está por encima de la vigésima parte (5 %) de la extensión superficial estipulada en el contrato, puede pagarle esta diferencia o desechar el acuerdo, pero si el exceso en la medición no está por encima de la vigésima parte de lo adquirido, el vendedor puede exigir que se le pague más.

Por el contrario, si en la medición resulta que, en vez de exceso, la extensión superficial resultante del levantamiento es menos de la vigésima parte (5 %), no tiene el comprador derecho a disminuir el precio, a menos que la parte que le resta exceda esta excepción, es decir, que le falte más del 5 % de la extensión estipulada en el contrato: en este caso puede o exigir la restitución de parte del valor o desechar el contrato, a menos que en él se estipule lo contrario.

Es importante tener en cuenta que, no obstante estas excepciones al reclamo por la diferencia, existen situaciones que en la práctica pudieran darse y a las que es menester no restarle importancia, como el hecho de que una medición pueda contener errores. En esos casos la parte sí puede reclamar la diferencia de área, siempre y cuando pueda justificar que esta se debió a un error técnico al momento de hacer el levantamiento parcelario.

De igual forma existe la posibilidad de que por causas naturales las partes tengan una diferencia de área al momento de realizar el levantamiento parcelario, como desbordes de ríos, cañadas, etc., pero que luego de estos volver a su cauce permitan al propietario detentar el terreno; en esos casos este también podría reclamar dicha área.

Artículo 120.- Caducidad de las concesiones. A partir de la promulgación de la presente ley caducan todas las concesiones de prioridad otorgadas salvo aquellas en las que la mensura catastral esté en ejecución. Para este último caso el agrimensor tiene un plazo de noventa (90) días para presentar los trabajos de mensura a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales*. } Este artículo hace referencia a las concesiones de prioridad ofrecidas por la derogada Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, como establecía en su artículo 27:

En los casos en que el interés público o el interés privado del Estado requieran que se conceda prioridad para el saneamiento y adjudicación de títulos de determinadas porciones de terreno, el Abogado del Estado pedirá al Tribunal de Tierras que dicte la orden de prioridad correspondiente y determine la extensión de terreno que dicha orden de prioridad debe abarcar (1920).

Sin embargo, luego de la entrada en vigencia de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario dichas prioridades fueron eliminadas y todos los trabajos tienen el mismo plazo para ser realizados y aprobados, así como los plazos en el tribunal quedaron iguales para todos los procedimientos.

Artículo 121.- Referencia a duplicados. Toda referencia que se haga a duplicados de acreedores o titulares de derechos reales accesorios, cargas y gravámenes en leyes y normas vigentes en la República Dominicana, deben interpretarse como que se refieren a las certificaciones de registro de acreedores establecidas en el artículo referente a las certificaciones de registro de acreedores de la presente ley.

La aclaración que hace el artículo 121 viene dada por la sencilla razón de que el documento que hoy se conoce como certificación de registro de acreedor antes de la entrada en vigencia de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, en la derogada Ley núm. 1542 de Registro de Tierras y en otras normas aplicables era conocido como duplicado de acreedor hipotecario.

De igual forma, las veces que el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil, además de otras normas, se refieran a titular de derechos reales accesorios, cargas y gravámenes, debe entenderse que el documento que soporta tal titularidad es la certificación de registro de acreedor.

Las certificaciones de registro de acreedores son emitidas por los Registros de Títulos y avalan los derechos reales accesorios, cargas y gravámenes sobre los inmuebles. Tienen carácter ejecutivo y validez probatoria, según lo establecido en el artículo 94 de la Ley 108-05.

REFERENCIAS

- Código Civil de la República Dominicana. 17 de abril 1884 (República Dominicana).
- Código Penal de la República Dominicana. 19 de diciembre de 2014. G. O. 0788.
- Cruz, M. I. (2015). *Análisis de derecho comparado de los sistemas registrales en relación con el sistema guatemalteco* (tesis de grado).
- Dirección para Asuntos de la Carrera Judicial. (2010). *Código de Comportamiento Ético del Poder Judicial*. Poder Judicial.
- Ibáñez, S. G.-V. (2005). El régimen disciplinario de los funcionarios. *Revista Jurídica de Castilla y León* (86).
- Instituto de Estudios del Ministerio Público de Colombia. (2007). *Lecciones de derecho disciplinario* (vol. II). Imprenta Nacional de Colombia.
- Ley 1542 de 1947. De Registro de Tierras. 7 de noviembre de 1947. G. O. 6707.
- Ley 53-07 de 2007. Sobre Crímenes y Delitos de Alta Tecnología. 23 de abril de 2007. G. O. 10416.
- Ley 5869 de 1962. Que castiga con prisión correccional y multa a las personas que sin permiso del dueño se introduzcan en propiedades inmobiliarias urbanas o rurales. 24 de abril de 1962. G. O. 8651.
- Mendoza del Maestro, G. (2011). *La responsabilidad civil del registrador público*.
- Real Academia Española. 2020. Diccionario panhispánico del español jurídico. <https://dpej.rae.es/>.
- Reglamento de Control Administrativo Interno del Consejo del Poder Judicial. 23 de julio de 2019.

Reglamento Nacional de Mensura de Argentina (1957).

Resolución 2454 de 2018 [Suprema Corte de Justicia]. Que establece el Reglamento General de Mensura Catastrales. 19 de julio de 2018.

Resolución 2669-2009 [Consejo del Poder Judicial]. Reglamento General de Registro de Títulos. 10 de septiembre de 2009.

Santana Polanco, V. (2000). *Vocabulario doctrinal en materia de tierras*. Editora Búho.

Suprema Corte de Justicia. Pleno. (2021). *Código de comportamiento ético del Poder Judicial*. Poder Judicial.

**ARTÍCULOS
COMENTADOS
DEL 122 AL 132**

Por Joselin B. Vásquez Morel

CAPÍTULO II

SOBRE LOS REGLAMENTOS

Artículo 122.- Facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia. La Suprema Corte de Justicia queda facultada para dictar los reglamentos y normas complementarias requeridos para la aplicación y desarrollo de las previsiones contenidas en la presente ley y dictará dentro de los ciento ochenta (180) días después de promulgada y publicada los reglamentos y normas requeridos.

NOCIÓN DE REGLAMENTO

La Real Academia Española define reglamento como una “colección ordenada de reglas o preceptos, que por la autoridad competente se da para la ejecución de una ley o para el régimen de una corporación, una dependencia o un servicio” (Real Academia Española, 2020).

De esta definición resalta que el reglamento va sujeto a una ley, y que se emite para la ejecución de esta.

Melero Alonso, catedrático de la Universidad Autónoma de Madrid, define el concepto de reglamento desde dos vertientes, la liberal y la social, indicando, entre otras cosas: "Al reglamento se le reconoce un papel accesorio, mientras que la ley, expresión de la voluntad general, debe regular los aspectos más importantes, de modo que se garantice la sujeción total del reglamento a la ley" (2002, p. 193).

POTESTAD REGLAMENTARIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Cuando una ley contiene diversos procedimientos respecto a una materia en específico, crea órganos institucionales y a su vez posee sanciones contra su no cumplimiento, se hace necesario, en la medida en que se busca aplicarla cabalmente, que se dicte uno o más reglamentos que viabilicen su aplicación. Estos reglamentos pueden tratar temas relativos a la organización o funcionamiento de un órgano creado por dicha ley, así como asuntos de carácter disciplinario, entre otros aspectos.

Al respecto, el Tribunal Constitucional, en sus ponderaciones de una acción directa de inconstitucionalidad sostuvo que "la potestad reglamentaria es atribuida en principio por la Constitución, pero puede ser atribuida también por el legislador, en cuyo caso queda sujeta al ámbito y condiciones fijados previamente por la ley" (TC/0415/15, 2015).

En el caso que nos ocupa, el legislador previó que la Ley núm. 108-05, necesariamente tendría que acompañarse de reglamentos que regularan el accionar de cada órgano creado y que complementarían aquellos temas no tratados a profundidad en la ley, más tratándose de una norma especializada. Cuando observamos lo que indica el principio VI de la Ley 108-05, encontramos que dice:

La presente Ley de Registro Inmobiliario para su aplicación se complementa de reglamentos y normas complementarias, que son aquellos que la Suprema Corte de Justicia dicte de acuerdo a las características y necesidades particulares del medio en el cual se aplica (2005).

Es en base a este principio que se le atribuye el carácter marco a la Ley 108-05, concediéndole a la Suprema Corte de Justicia la prerrogativa de dictar reglamentos de aplicación respecto al accionar de los distintos órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Es virtud de esto que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, en Cámara de Consejo, dicta el Reglamento General de Mensuras Catastrales por el cual se especifican las funciones tanto de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales como de las distintas direcciones regionales, se define lo que es un profesional habilitado para presentar trabajos de mensuras ante los órganos técnicos, se esclarece lo relativo al procedimiento para la aprobación de los trabajos sometidos por esos profesionales habilitados, los plazos procesales para cada actuación, especificaciones en cuanto a la forma de realizar la mensura de los inmuebles, así como el modo en que serían recurridas las decisiones dictadas por estas direcciones, entre otros procesos y procedimientos que involucran a estos órganos técnicos.

De igual manera, sobre los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria la Suprema Corte de Justicia dispone por la vía reglamentaría cómo estarían organizados los tribunales superiores de tierras, los tribunales de jurisdicción original y la secretaría de los despachos judiciales, regula la forma de presentar la acción judicial correspondiente, así como cuestiones relativas al procedimiento en curso.

En cuanto al Registro de Títulos, se determinan las funciones específicas de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, de los registros de títulos y de los registradores; se detallan los principios registrales que sustentan el sistema registral, como el principio de prioridad, rogación, tracto sucesivo, entre otros; se establece el alcance y facultades de la función calificadora y el procedimiento para incoar y tramitar los recursos en sede administrativa contra los actos definitivos.

Pero no solo se dictaron reglamentos en cuanto al accionar de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, sino que además se emitieron otros que procuraban viabilizar la aplicación de la Ley 108-05, tales como el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas y el Reglamento de Regularización Parcelaria y Deslinde.

Sin embargo, esta prerrogativa que otorgara la Ley 108-05 a la Suprema Corte de Justicia se convirtió en su momento en tema de debate por los actores del ordenamiento jurídico del país, en razón de que, según expresaran, la potestad de dictar reglamentos, conforme lo establecía la carta magna del año 2002, vigente para el momento en que fue promulgada la Ley 108-05, correspondía al presidente de la República, y que, por tanto, existía una vulneración al principio de separación de poderes y de juridicidad de la norma.

En relación a esto, el Tribunal Constitucional ha establecido de forma constante que sí puede generarse una delegación atributiva para dictar reglamentos como complemento de la ley, tal y como lo expresara en su decisión núm. TC/0415/15, donde consideró lo siguiente:

En virtud del principio de separación de los poderes la potestad normativa es la función que propiamente corresponde al Poder Legislativo; sin embargo, de manera excepcional esta potestad puede resultar atribuida a las otras ramas del poder, incluida aquella en la que se enmarca la administración, atendiendo a la necesidad de que la misma complete las tareas del legislador a través del establecimiento de una serie de normas complementarias o de desarrollo, en el entendido de que la ley no puede ni debe entrar a regularlo todo (TC/0415/15, 2015).

De igual forma, a través de la sentencia núm. TC/0268/20, el Tribunal Constitucional ratifica nuevamente esta facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia al indicar lo siguiente:

De lo establecido en este texto legal se observa de manera inequívoca que la Suprema Corte de Justicia conserva competencia para dictar reglamentos y normas relativas al funcionamiento de la jurisdicción inmobiliaria, y no así el Consejo del Poder Judicial, pues se trata de una facultad jurisdiccional delegada expresamente a esta alta corte, más no así de un asunto de carácter administrativo, caso en el que el Consejo del Poder Judicial sí sería competente para emitir los reglamentos que fueren necesarios (2020).

El artículo 14, literal h, de la Ley núm. 25-91 que modificó la Ley núm. 821-27 de Organización Judicial, señaló como una facultad de la Suprema Corte de Justicia en pleno el "trazado del procedimiento judicial a seguir en todos los casos en que la ley no establezca el procedimiento a seguir" (Ley 25-91 que modificó la Ley núm. 821-27 de Organización Judicial, 1991).

A juicio del autor, existió una intención por parte del legislador de conceder esta prerrogativa a la Suprema Corte de Justicia por tener la mayor afinidad a la rama inmobiliaria y registral y tomando en cuenta que la Jurisdicción Inmobiliaria está

adherida a este poder del Estado, pero con la limitante de que “por tanto, el reglamento no puede exceder el alcance de la ley ni tampoco contrariarla, sino que debe respetarla en su letra y espíritu. El reglamento es a la ley lo que la ley es a la Constitución, por cuanto la validez de aquél debe estimarse según su conformidad con la ley”.

1 Sentencia Tribunal Constitucional núm. 0205-20 de fecha 14 de agosto del 2020.

CAPÍTULO III

DEROGACIONES

Artículo 123.- (Modificado por la Ley núm. 51, del 23 de abril de 2007, G. O. No. 10416). La presente ley deroga expresamente la Ley núm.1542, del 11 de octubre de 1947, de Registro de Tierras (G. O. No.6707, del 7 de noviembre de 1947), y sus modificaciones, excepto en lo que se refiere a impuestos, que seguirán vigentes hasta que la autoridad competente dicte las normas que las sustituyan, así como también modifica toda ley anterior o parte de ley, disposición o decreto que le sea contrario.

Asimismo, deroga expresamente:

- La Ley núm.267-98, del 22 de julio de 1998, que divide en cuatro departamentos el Tribunal Superior de Tierras (G. O. No.9991, del 25 julio de 1998);
- La Ley núm.203-01, del 31 de diciembre del 2001, que crea una Cámara del Tribunal Superior de Tierras, en el Departamento Nordeste;
- La Ley núm.404, del 5 de octubre de 1972, que rige las construcciones de un solo piso que sean propiedad común dividida por paredes o tabiques divisorios (G. O. No. 9278, del 18 de octubre de 1972);

- Los Artículos 23 y 34 de la Ley núm. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos (G. O. No. 8308, del 29 de noviembre de 1958);
- Los Artículos 12 y 16 de la Ley núm. 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (G. O. No. 5951, del 31 de julio de 1943), modificada por Ley núm.700, del 31 de julio de 1974; la Ley núm. 486, del 11 de noviembre de 1964, y la Ley núm. 670, del 17 de marzo de 1965.

DEROGACIÓN DE LA LEY NÚM. 1542 DE REGISTRO DE TIERRAS, DE 1947

La Orden Ejecutiva núm. 511 del 1.º de julio del 1920 —dictada por el entonces Gobierno Militar de Santo Domingo durante la primera ocupación de los Estados Unidos de América en territorio dominicano que ocurrió de 1916 al 1924— constituyó en su momento la base legal para las operaciones en materia inmobiliaria y registral en el país, tomando en cuenta las irregularidades y situaciones que existían en ese momento con las tierras y los derechos sobre ellas.

La poca formalidad en el registro de las tierras constituía un grave problema para las autoridades de aquel entonces, razón por la cual en las motivaciones para la Orden Ejecutiva núm. 511 se estableció lo siguiente:

Es notorio el hecho de que muchos títulos de terrenos en Santo Domingo son tan confusos y dudosos que impiden el fomento de la riqueza del país, se prestan al fraude y al chantaje en gran escala, y dan origen a que los verdaderos dueños se vean despojados de sus tierras, lo cual da lugar a desórdenes y alteración de la paz y a que se pierda la confianza en el Gobierno (1920).

2 El sistema ministerial francés encuentra fundamento en el Código Civil napoleónico de 1804, que fue publicado en la República Dominicana en el año 1884 y entró en funcionamiento a través de la Ley núm. 2914 sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas. En este sistema, la inscripción y transcripción de los derechos se hacía en la Oficina del Conservador de Hipotecas, basada en el folio personal (es decir, en la persona sujeto del derecho, no en el objeto), y con un efecto declarativo.

Esta ordenanza produce una transición en el esquema del registro de la propiedad en la República Dominicana, pasando de un sistema ministerial —originario de Francia y con un carácter esencialmente declarativo — al sistema Torrens —procedente de Australia—, con rasgos distintos, ya que en este último se hace una depuración de los derechos a ser inscritos mediante la técnica del folio real (basada en el inmueble), con efecto constitutivo y presunción de exactitud.

Según lo reseña el historiador Vega Boyrie, la recomendación de pasar al sistema Torrens fue formulada por quien fuera el ministro de Estados Unidos en el 1914 con la intención de terminar con el problema que había generado el sistema de los terrenos comuneros en el país (2016, p. 215).

Por medio de esta orden ejecutiva se crea el Tribunal de Tierras como un tribunal especializado para los asuntos relacionados a las tierras en el país, “el cual expediría el correspondiente Certificado de Título con carácter oficial, adjudicando por sentencia la tierra a quien fuera considerado su auténtico propietario” (Orden Ejecutiva núm. 511, 1920).

De igual forma, se distinguieron los inmuebles conforme a números catastrales, parcelas, solares y manzanas, como una nomenclatura a través de la cual identificar y registrar las propiedades.

Es innegable que dicha norma contribuyó de muchas formas a regularizar la tenencia de la tierra en el país y a dotarla de una mayor seguridad y confianza que la que tenía hasta ese momento.

Posteriormente, en fecha 11 de octubre del 1947 se promulga la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, basada en el sistema Torrens ya instituido en la Orden Ejecutiva núm. 511, con una esencia bastante inclinada a la judicialización de los procesos. Por las mismas competencias dadas por la ley al Tribunal de Tierras, este intervenía en la mayor parte de los procedimientos, desde el saneamiento hasta las modificaciones parcelarias, y de igual forma en el registro de los condominios.

3 Véase los artículos 74 y siguientes de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

Es así como, transcurridos 58 años de esto, se dicta la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo del año 2005, por medio de la cual, entre otras cosas, se reduce el proceso de saneamiento a tres etapas, se determinan y separan las funciones de los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria (estableciendo procedimientos administrativos y judiciales), se introduce la figura del registro complementario como documento oficial que contenga todos los asientos que componen el historial jurídico del inmueble, y, por igual, se establecen recursos administrativos para las decisiones dictadas por los órganos administrativos y por el órgano judicial cuando falle un proceso con carácter administrativo .

DEROGACIÓN DE OTRAS NORMAS

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario no solo derogó la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras de 1947, sino también otras que le eran contrarias. Tal es el caso de la Ley núm. 267-98, que segmentó el Tribunal Superior de Tierras a cuatro departamentos, pero en la Ley núm.108-05 se establece que habrá no menos de cinco tribunales superiores de tierras.

Se derogaron, además, los artículos 23 y 34 de la Ley núm. 5038, relativos a la prerrogativa de poder someter una propiedad al régimen de condominio antes de la construcción del edificio , y se eliminó el plazo de los tres meses a partir de la fecha de reunión de la asamblea para poder inscribir el privilegio de los condómines.

La Ley 108-05 también derogó los artículos 12 y 16 de la Ley núm. 344 de 1943, el primero de estos en lo relativo a que las sentencias dictada por los jueces de primera instancia o por el Tribunal Superior de Tierras en materia de expropiación serían en última instancia y, por tanto, solo estarían sujetas al recurso de casación, y por igual respecto al tema de los impuestos, pagos de honorarios y de que no sería necesario el ministerio de abogados para los procedimientos dispuestos en la Ley núm. 344.

CAPÍTULO IV

MODIFICACIONES

Artículo 124.- La presente ley modifica los artículos Nos. 1, 2, 3, 10, 19, 20, 24 y 33 de la Ley núm. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos (G. O. No. 8308 del 29 de noviembre de 1958), los que quedarán redactados como sigue:

“Art. 1.- Las distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública podrán ser de propiedad exclusiva de una o más personas las que a su vez son propietarias indivisas de las partes comunes, de conformidad con el régimen establecido por esta ley.”

“Art. 2.- Para disfrutar del régimen de condominio que establece esta ley, los sectores en que esté dividido el inmueble deberán tener salida directa a la vía pública o por un paso común que los haga aprovechables de manera independiente.”

“Art. 3.- Cada titular es propietario de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno. Los propietarios podrán extender o restringir el uso de sectores comunes y aún limitar el uso de algunos de ellos a los titulares de las unidades a las que sirven”.

4 La Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario dispone en su artículo 100, párrafo III, que “las construcciones en proceso pueden ser sometidas al régimen de condominio (...)” (Ley 108-05, 2005), dando a entender que la obra debe haber iniciado para que pueda ser requerida la aprobación y posterior constitución del condominio.

“Art. 10.- El Consorcio de Propietarios podrá sustituir el reglamento existente o hacerle adiciones o modificaciones que serán obligatorias para todos los propietarios y sus causahabientes. Sin embargo, el reglamento o sus modificaciones, así como las convenciones excepcionales a que se refieren los artículos 3, 4 y 8 no son obligatorias respecto de los causahabientes a título particular ni oponibles a los terceros sino después de haber sido registrado el reglamento y sus modificaciones en el Registro de Títulos correspondiente.”

“Art. 19.- La o las personas que desean afectar al presente régimen de condominio un inmueble, deberán registrar de acuerdo con la ley de Registro Inmobiliario sus derechos en relación con el inmueble.”

“Art. 20.- La solicitud de registro será acompañada por el reglamento de copropiedad y un plano de división en condominio del inmueble.”

“Art. 24.- Se expedirá un Certificado de Título por cada unidad de Condominio en que se haya dividido el inmueble.”

“Art. 33.- La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecidos en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los condómines, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes. El administrador lo comunicará por acto de alguacil al o a los condómines deudores.

Párrafo.- La copia del acta, certificada por el Administrador y legalizada por un notario constituirá título suficiente para inscribir el privilegio.

La Ley núm. 5038 sobre Condominios fue promulgada el 21 de noviembre de 1958, durante la vigencia de la Ley núm.1542 de Registro de Tierras, por lo cual resultaba necesario que con la promulgación de la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario se realizaran cambios en dicha norma a fin de adecuarla a los nuevos procedimientos en materia inmobiliaria y registral.

Lo primero que la Ley núm. 108-05 hace en ese sentido es definir el condominio en el artículo 100, que indica:

Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes (Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, 2005).

Para adaptar la Ley núm. 5038 a las nuevas disposiciones se modificaron varios artículos, como ocurrió en el caso del artículo 1, que establecía:

La propiedad de los edificios de dos u más pisos podrá dividirse por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes siempre que el o los propietarios hagan registrar sus derechos de conformidad con el régimen establecido por esta ley. De lo contrario regirá el derecho común (Ley 5038 sobre condominios, 1958).

Sin embargo, con la modificación hecha por la ley núm. 108-05 se habla de las distintas partes de un inmueble, es decir, no solo los edificios de dos o más pisos podrían ser sometidos al régimen de condominio, sino todo inmueble que pueda dividirse en distintas partes, las cuales deben contar con independencia funcional y tener acceso a la vía pública.

Partiendo de esto, encontramos que en la actualidad se constituyen en condominio locales comerciales, residenciales con orientación horizontal, cementerios, villas turísticas, entre otros inmuebles, no limitándose solo a los edificios.

En el artículo 2 de la Ley núm. 5038 se introduce el término sectores para denominar los distintos elementos que componen una unidad funcional, desde sectores propios, sectores comunes y sectores comunes de uso exclusivo, algo novedoso que permite identificar las partes de ese inmueble, que pasa a llamarse unidad funcional.

En el artículo 3 se conjugan el derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad funcional como inmueble independiente y, a su vez, el derecho de copropiedad entre condómines sobre las áreas comunes del condominio (escaleras, azoteas, muros, etc.). De igual forma, se otorga libertad a los propietarios de las unidades exclusivas para definir el uso de los sectores comunes.

En el artículo 10 se dispone que, para que el reglamento del condominio pueda hacerse oponible a los terceros, y aun a los causahabientes de los propietarios de las unidades exclusivas, deberá ser registrado en el Registro de Títulos que corresponda.

Por el artículo 19 de la Ley núm. 5038 se permitía que el inmueble pudiera someterse al régimen de condominio aun sin haber sido construido, pero la Ley núm. 108-05 pasa a modificar esta parte, por lo que deberá existir un principio de ejecución, es decir, que la obra esté iniciada (que es lo que se conoce como condominio en proceso), toda vez que no podría el Registro de Títulos emitir un certificado de título sobre un inmueble inexistente.

En cuanto al privilegio de los condómines, se especifica que para poder inscribir esta carga sobre la unidad que deba ser afectada bastará con la presentación de copia del acta de asamblea del consorcio de propietarios donde se apruebe la inscripción del privilegio, certificada por el administrador del condominio, que bien pudiera tratarse de una persona física o jurídica, y, en caso de ser una persona jurídica, su representante legal, y certificadas las firmas por un notario público competente conforme a su jurisdicción, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley núm. 5038 (modificado por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario).

Artículo 125.- Se modifica el artículo 3 de la Ley núm. 596, del 31 de octubre de 1941, ley que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles (G. O. No. 5665, del 8 de noviembre de 1941), el que quedará redactado como sigue:

“Art. 3.- Se establece el registro de ventas condicionales en los Registros de Títulos. El registro de dicha venta genera un bloqueo registral del inmueble, de conformidad con lo previsto en la presente ley de Venta Condicional de Inmuebles.”

El artículo 1584 del Código Civil dominicano indica lo siguiente: “Puede la venta hacerse pura y simplemente, o bajo una condición, sea suspensiva, sea resolutoria...” (1884), entendida la venta como el contrato entre dos o más personas donde uno se compromete a dar una cosa y el otro a pagarla, según el artículo 1582 del mismo código.

Surge entonces la necesidad de regular esta práctica en cuanto a los inmuebles de manera específica, trazando un procedimiento a llevar para esos casos, que protegiese tanto el derecho del vendedor como el del comprador.

Es en ese contexto que se promulga, el 31 de octubre del 1941, la Ley núm. 596 que establece un sistema para las ventas condicionales de inmuebles, la

cual en su artículo 3 expresaba lo siguiente: "Se establece el registro de ventas condicionales a cargo de los registradores de Títulos de la República. Cada Registrador de Títulos llevará el registro de las operaciones realizadas sobre inmuebles radicados en su jurisdicción" (Ley núm. 596, 1941).

Con la entrada en vigencia de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario se introduce un cambio en esta norma, puesto que el artículo 98 establece que la venta condicional de inmuebles se inscribirá en el registro complementario del certificado de título, lo cual cambia la manera en que se hacía anteriormente: los asientos se anotaban al dorso del certificado de título, tanto en el original como en el duplicado (en caso de que este último fuera presentado ante el registrador de títulos conforme a la actuación de que se tratase).

El último aspecto constituye un mecanismo de publicidad no tan eficaz, porque cuando existían distintas constancias anotadas en una misma parcela los asientos se entremezclaban, al anotarse en el orden en que eran inscritos y no de forma individual en el inmueble de que se trate, como se hace hoy en día producto de la reforma en la materia.

De igual forma, determina que esta anotación genere un bloqueo registral, lo cual quedaba ya implícito en el artículo 10 de la Ley núm. 596, que expresa: "Todo acto de venta, traspaso, cesión, hipoteca, y, en general, todo acto de disposición, sobre inmuebles objeto de venta condicional, será nulo..." (Ley núm. 596, 1941).

Resulta necesario aclarar que ese bloqueo registral no afecta toda actuación que pudiera intentar inscribirse sobre el inmueble, sino los actos de disposición, entendidos como aquellos en los que se pone de manifiesto de manera expresa la intención del titular sujeto del derecho de propiedad de cambiar el estado jurídico del inmueble, como pudiera ser un acto de hipoteca, venta, donación o dación en pago.

A partir de esto podemos decir que las actuaciones que se procuran inscribir sobre un inmueble afectado por una anotación de venta condicional de inmueble podrán ser inscritas de forma definitiva si estuvieren basadas en un mandato de la ley o en un documento ejecutorio, como sería el caso de la hipoteca legal de la mujer casada, la hipoteca judicial o el privilegio de los condómines, pues

para estas no existe una limitante legal. Si bien es cierto se busca garantizar al comprador que el vendedor no hará uso del bien hasta que se cumplan las condiciones en las cuales fue realizada la operación, no menos cierto es que también se hace necesario garantizar a ese posible acreedor su crédito, siempre que esté debidamente sustentado y amparado legalmente.

Otro aspecto que la ley aclara es que “los embargos o secuestros hechos por deudas de comprador son nulos respecto al vendedor o de cualquier otro interesado” (Ley núm. 596, 1941), y es que, aunque existe un contrato inscrito ante el Registro de Títulos, por la propia naturaleza de este no ha operado aún el traspaso del derecho de propiedad del inmueble a favor del comprador y, por tanto, no podrían sus acreedores perseguir dicho bien como pago de deuda.

Artículo 126.- Se modifica el artículo 12 de la Ley núm. 1024, del 24 de octubre de 1928 (G. O. No. 4025, de 1928); modificada por la Ley núm.5610, del 25 de agosto de 1961, para que rija de la manera siguiente:

“Art. 12.- A los treinta (30) días siguientes de la sentencia de homologación, esta se transcribirá en la oficina del Conservador de Hipotecas del Distrito donde se encuentre el inmueble. Si se tratare de terrenos registrados conforme a la ley de Registro Inmobiliario, la sentencia será registrada en la Oficina de Registro de Títulos correspondiente, generando sobre el inmueble un bloqueo registral de conformidad con lo dispuesto en esta ley de Bien de Familia. En caso de que el beneficiario fuese una persona distinta del propietario registrado, se cancela el Certificado de Título, se emite uno nuevo y se asienta la nueva condición jurídica del inmueble en el registro complementario correspondiente.

El bien de familia, como su nombre indica, consiste en aquella propiedad que se destina exclusivamente para el beneficio de una familia, y que por esa misma utilidad no puede ser objeto de afectaciones que pudieran generar una perturbación en el disfrute del bien.

La Ley núm. 1024 detalla el procedimiento mediante el cual puede llegar a constituirse un inmueble como bien de familia, desde quién o quiénes pueden hacer uso de la figura, sobre cuáles bienes y los efectos jurídicos que se busca provocar con esta.

El artículo 12 de esta ley, que fuera modificado por la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establecía que en un plazo de treinta días, una vez emitida la sentencia de homologación del acto de constitución del bien de familia, esta fuese transcrita ante la Oficina del Conservador de Hipotecas, para aquellos inmuebles no registrados y, en el caso de terrenos o mejoras ya registradas, ante el Registro de Títulos.

En cuanto a esta primera parte, la Ley núm. 108-05 no incluye de forma textual la palabra mejoras, ya que se considera que si el inmueble donde esta se encuentra asentada ya está registrado, la jurisdicción competente será la Jurisdicción Inmobiliaria, en vista de lo establecido en el artículo 3 de la propia ley.

Otro aspecto modificado es el relativo a que se cancelará con dicha sentencia de homologación "el título de propiedad del constituyente, expidiéndose a favor del beneficiario de la constitución un nuevo certificado de título que exprese que la propiedad es inembargable e inenajenable..." (Ley, 1928).

Este artículo 126 de la Ley núm. 108-05 especifica que cuando la constitución del bien de familia se realice a favor de una persona distinta al propietario registrado operará la transferencia de pleno derecho del inmueble en provecho del beneficiario, es decir, que no solo se estaría sacando ese bien del comercio, sino que también se estaría realizando un traspaso.

Cuando contrastamos las disposiciones de la Ley núm. 339 sobre Bien de Familia con la Ley núm. 1024 encontramos que la primera convierte al inmueble en bien de familia dependiendo de si el Estado es el transferente, ya sea a título oneroso o gratuito, mientras que en el caso de la Ley núm. 1024 se trata de un acto voluntario, que bien puede ser en vida o aun después de la muerte por medio de un testamento, pero en ambas situaciones se pone de manifiesto el consentimiento expreso de quien lo requiere.

Es así como, en la Ley núm. 339, el bien de familia se produce por la transferencia, mientras que en la Ley núm. 1024, la transferencia se genera por la constitución del inmueble como bien de familia.

7 En esta parte la misma Ley 339 sobre Bien de Familia aclara que pudiera tratarse de operaciones realizadas, ya sea directamente por el Poder Ejecutivo, sea por los organismos autónomos del Estado.

Este artículo 126 de la Ley 108-05 ratifica, además, que la constitución de bien de familia genera un bloqueo registral, lo cual ya había sido determinado en el artículo 98, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 13 de la propia Ley núm. 1024 al indicar que el bien de familia no podrá ser embargado ni tampoco podrá ser "hipotecado ni vendido en retroventa, ni dado en anticresis".

Artículo 127.- Se modifica el artículo 2 de la Ley núm. 344, del 29 de julio de 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las Comunes (G. O. No. 5951, del 31 de julio de 1943, modificada por Ley núm. 700, del 31 de julio de 1974, Ley núm. 486, del 11 de noviembre de 1964, y Ley núm. 670, del 17 de marzo de 1965) y de la misma ley, que queda redactado de la siguiente forma:

Art. 2.- En caso de que no se llegue a un acuerdo sobre el valor de la propiedad que deba ser adquirida, el Estado, los municipios, o las partes perjudicadas en ausencia de acción del Estado, o el Distrito Nacional por medio de sus representantes, debidamente autorizados, dirigen una instancia al juez de primera instancia competente o al tribunal de jurisdicción original, según el caso, solicitando la expropiación de la misma y la fijación del precio correspondiente. En caso de que la expropiación afecte una parte del inmueble se debe acompañar a la instancia, el plano de subdivisión correspondiente donde se determine e identifique la parte expropiada; dicho plano debe ser aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales* y la parcela resultante no se registrará en la oficina de Registro de Títulos hasta tanto el juez interviniente no ordene su registro. Una vez iniciado el proceso judicial por ante el tribunal inmobiliario, el juez debe ordenar la inscripción del proceso de expropiación en el registro complementario del inmueble.

Párrafo.- Una vez que la sentencia sea irrevocable, el juez interviniente debe ordenar el registro del o los inmuebles a nombre de quien corresponda."

El artículo 2 de la Ley núm. 344 indicaba que, cuando no se hubiese llegado a un acuerdo sobre el valor de la propiedad envuelta en el proceso de expropiación, "el Estado, las Comunes o el Distrito de Santo Domingo por medio de sus representantes, debidamente autorizados, dirigirán una instancia al Juez de Primera Instancia competente, o al presidente del Tribunal Superior de Tierras..." (Ley núm. 344, 1943), con el propósito de solicitar la expropiación del bien inmueble y su valuación. Sin embargo, el legislador en la Ley núm. 108-05

determina incluir en la lista de personas con calidad para realizar dicha solicitud al tribunal a las partes perjudicadas cuando no existiere acción por parte del Estado, conforme a las garantías constitucionales del derecho de propiedad, toda vez que no podríamos hablar de protección de derechos y debido proceso si la ley no permitiese al afectado incoar su acción directamente con el fin de no permanecer en un limbo jurídico de inercia procesal.

La Constitución dominicana del año 2002, vigente al momento de la promulgación de la Ley núm. 108-05, consagró en su artículo 13 el derecho de propiedad como un derecho fundamental, indicando lo siguiente:

... nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de tribunal competente. En casos de calamidad pública, la indemnización podrá no ser previa. No podrá imponerse la pena de confiscación general de bienes por razones de orden político (Constitución, 2002).

Es importante tener presente que, para el momento en que fue dictada la Ley núm. 344, el país se encontraba en medio de una tiranía durante la cual, según reseñan los historiadores, se produjeron muchas expropiaciones de tierra a parceleros, a personas acusadas de conspirar contra el régimen, a opositores políticos, entre otros, lo que generó que, finalizada la dictadura, para el año 1962 se promulgara la Ley núm. 5785, que confisca y declara bienes nacionales todos los teneres, créditos, acciones y obligaciones que pertenecieron a Rafael L. Trujillo Molina, a sus hijos, esposa, madre y otros familiares.

Este artículo 127 también traza el procedimiento a seguir cuando lo que se busca es expropiar una parte del inmueble, señalando que en ese caso se deberá subdividir el inmueble, identificando en el plano aprobado la parte que se expropia; sin embargo, a diferencia de lo que ocurre actualmente con las modificaciones parcelarias, que pasan directamente de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a Registro de Títulos, en el caso de las expropiaciones dicha parcela resultante no se registrará a favor del solicitante hasta tanto se conozca el procedimiento judicial y el tribunal apoderado ordene su registro mediante decisión definitiva.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 13-07 la competencia para conocer del proceso de expropiación forzosa se traspasa al Tribunal Contencioso Tributario y

Administrativo, según lo dispone el artículo 1 de dicha ley en su párrafo, literal C: “... los procedimientos relativos a la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social” (Ley 13-07, 2007). En tal sentido, para que este proceso pueda ser publicitado en el registro complementario del inmueble tendrían las partes interesadas que solicitar la inscripción de una anotación preventiva sobre el inmueble con la presentación del documento correspondiente que avale el apoderamiento del tribunal.

TÍTULO IX
Disposiciones
transitorias

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 128.- Los casos que se encuentren inactivos en los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, por falta de interés de las partes, cuya última acción procesal se haya producido en un período igual o superior a tres años, contados a partir de la fecha de promulgación y publicación de la presente ley, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para ser activados por los interesados de acuerdo a las vías procesales establecidas en la presente ley y sus reglamentos, de lo contrario caducarán de pleno derecho y serán archivados de forma definitiva.

Este plazo puede ser ampliado por disposición de la Suprema Corte de Justicia por un período no mayor de ciento ochenta (180) días.

Cuando entra en vigencia la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, existían procesos en los tribunales que no habían obtenido una decisión definitiva, ya fuera por la dificultosa realidad de la mora judicial o por inactividad de las partes, a los cuales era necesario dar término.

Es en ese tenor que la Ley núm. 108-05 otorga un plazo de 180 días para que, en el caso de aquellos procesos que se encontraban rezagados por tres o más años, y por falta atribuible al accionante, estos pudieran reactivar sus casos y, vencido este plazo, si no eran reactivados, ordenar su caducidad de pleno derecho y archivarlos de forma definitiva.

En cuanto a los casos activos en los tribunales, la Suprema Corte de Justicia dictó en fecha 29 de marzo del 2007 la Resolución núm. 623-2007, vigente a partir del 4 de abril de 2007, en la cual se facultó, en conjunto con la Dirección General de la Carrera Judicial, a los presidentes de los tribunales superiores de tierras para designar jueces liquidadores que pudieran conocer aquellos expedientes en trámite tutelados bajo la Ley 1542 de Registro de Tierras, conforme al principio de no retroactividad de la ley, en el sentido de que aquellos procesos que iniciaron con la anterior Ley 1542 debían culminar aplicando la misma ley.

El ordinal segundo, párrafo, de la indicada resolución hace la siguiente salvedad:

Párrafo: Para los fines del proceso de liquidación regulado por esta resolución, se entiende que un expediente, ya sea contencioso o administrativo, ha ingresado a la jurisdicción inmobiliaria y por tanto se impone su trámite bajo la legislación vigente en el momento del ingreso, cuando este ha sido recibido de forma válida por uno cualesquiera de los órganos de la jurisdicción (Suprema Corte de Justicia, 2007).

Es decir que, si el expediente estaba en trámite ante el órgano técnico de mensuras y su inactividad no era responsabilidad de la parte interesada, este tenía que seguir su curso conforme a la Ley de Registro de Tierras, incluyendo los aspectos relativos a los plazos procesales.

Esta resolución, además, buscó darle una salida a aquellos trámites que fueron sometidos en su momento ante la Dirección General de Mensuras Catastrales, otorgando un plazo de noventa días a los agrimensores para presentar los trabajos, y que, en caso de que fueran presentados, pero adolecieran de irregularidades que motivaran su observación, se les otorgaría un nuevo plazo de hasta treinta días para subsanar. Sin embargo, si no regularizaban en el tiempo otorgado, se remitiría el proceso al Tribunal Superior de Tierras para que se ordenara el archivo definitivo del expediente y las partes desglosaran las piezas contenidas en él (Suprema Corte de Justicia, 2007).

Artículo 129.- A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio. La Suprema Corte de Justicia determinará el proceso de titulación de los mismos, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

El término constancias anotadas solamente es mencionado en tres escenarios en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario: primero, en el artículo 100, párrafo V, cuando dice: "No se pueden constituir condominios sobre terrenos amparados en constancias anotadas"; segundo, para prohibir su expedición; y, tercero, para indicar que se pueden aplicar las características y principios del saneamiento para depurarlas.

Podría pensarse que se trató de un error o desconocimiento del legislador de la realidad social y jurídica que imperaba en el país en ese momento y que aún hoy se mantiene; sin embargo, es necesario resaltar que uno de los fines de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario era precisamente reducir y en algún momento eliminar por completo las denominadas porciones de parcela, a fin de que estas evolucionaran a una parcela con todos los atributos que deben tener y que fueran fácilmente identificables en el sistema catastral por medio de su plano individual debidamente aprobado por el órgano correspondiente.

Para poder entender por qué se buscaba controlar, reducir y, en un momento dado, eliminar las constancias anotadas es necesario profundizar en las raíces de esta figura, su origen y evolución, así como su definición a nivel doctrinal y normativo.

CONCEPTO DE CONSTANCIA ANOTADA:

La constancia anotada se puede definir como, la que acredita el derecho de propiedad sobre una porción de parcela pero que lleva un carácter intransferible, la cual se expide en los casos excepcionalmente establecidos en el Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas (Guerrero Bautista, 2012).

Asimismo, el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas (Resolución núm. 517-2007, 2007) en su artículo 2 la definió en

su momento como “el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, que acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela”.

En el voto disidente emitido por la magistrada Beard Marcos en la sentencia núm. TC/0346/20, dictada por el Tribunal Constitucional en atribuciones de amparo, se indicó que la constancia anotada:

Acredita la existencia de un derecho, pero no establece la ubicación exacta por carecer de designación catastral, consignado en un plano individual de mensura que lo ubique dentro del terreno o parcela que da origen al mismo, cuestiones estas que solo se obtienen mediante el procedimiento técnico del deslinde correspondiente, por lo que hasta que dicho deslinde se efectúe se está ante un derecho evidentemente indeterminado (TC/0346/20, 2020).

Podemos, entonces, afirmar que las constancias anotadas constituyen el documento oficial emitido por el Estado dominicano que ampara porciones de terreno que, al no estar delimitadas, no permiten su ubicación e individualización en la parcela donde jurídicamente se encuentran, aun cuando, en virtud del principio de legitimidad, se entiende que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular.

ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LAS CONSTANCIAS ANOTADAS

Antes de la ocupación norteamericana del 1916 se encontraba vigente en el país la ley del 21 de abril de 1911 denominada Ley sobre División de Terrenos Comunereros, la cual tenía como objetivo la mensura, deslinde y partición de dichos terrenos.

Posteriormente, durante la ocupación norteamericana, el gobierno militar de Santo Domingo promulgó la Orden Ejecutiva núm. 511 del 1 de julio del 1920, que derogó la Ley sobre División de Terrenos Comunereros del 1911 y que buscaba registrar todos los terrenos ubicados en territorio dominicano, así como deslindar, mensurar y partir los ya mencionados terrenos comuneros.

Esta Orden Ejecutiva disponía en sus artículos 99 y 100 que aquella persona que deseara traspasar su dominio sobre una porción de un terreno registrado tendría que presentar ante el registrador de títulos una escritura de traspaso, es decir, un contrato, acompañado de su duplicado del certificado, para que dicho funcionario emitiera un nuevo certificado de título a favor del adquirente y, a su vez, un duplicado a favor del cedente por la porción que quedara sin transferir.

Luego, la propia Ley núm. 1542, que sustituye la Orden Ejecutiva precitada, dispone un procedimiento para mensurar y partir estos terrenos, por lo que en el artículo 100 de dicha norma se establece:

Quando haya concluido el saneamiento de un Distrito Catastral, los terrenos de un mismo sitio que resulten declarados comuneros serán distribuidos proporcionalmente entre los accionistas de dicho sitio cuyas acciones hayan sido declaradas válidas... (Ley 1542, 1947).

Es decir que, una vez el tribunal de tierras evaluara y comprobara los poseedores de acciones sobre esos terrenos llamados comuneros, se ordenaría además una distribución proporcional entre estos; sin embargo, en la práctica ocurrió algo interesante. El artículo 170, párrafo, de la Ley núm. 1542 expresaba:

Párrafo. - Cuando se trate de un Certificado de Título que abarque porciones pertenecientes a distintos dueños, el Duplicado Certificado de Título que se expida a cada dueño podrá ser una constancia, extracto del Certificado Original, con los datos esenciales relativos a la Parcela o Solar de que se trate (Ley 1542, 1947).

En aplicación de esta disposición se empezaron a emitir constancias anotadas con la porción de terreno correspondiente a cada condueño y, a su vez, estas se subdividieron en otras más a medida que se transferían parte de ellas, ya fuese de forma voluntaria o por decisión judicial.

En consecuencia, las constancias anotadas se multiplicaron de forma desmedida en el mercado inmobiliario, convirtiéndose en la forma más común de hacer negocios con la tierra, pues los propietarios vieron la oportunidad de poder transferir distintas porciones de su extensión de terreno con la sola presentación del contrato y su duplicado de certificado de título o constancia anotada para la rebaja correspondiente.

Esta situación podía ser provechosa en lo económico para quien transfería, pero generaba una serie de situaciones tanto en la práctica como a nivel registral y catastral, desde ubicación inexacta de la porción de terreno adquirida, poca información sobre los colindantes, derechos de garantía difusos, porciones de terreno inexistentes en el plano físico, y otras más que desencadenaron conflictos judiciales que terminaron sobrecargando los tribunales.

En el año 2005 se promulga la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que entre sus disposiciones plantea prohibir la emisión de nuevas constancias anotadas, en virtud de todas las incidencias generadas con estas, y en el año 2007 la Suprema Corte de Justicia dicta el Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, el cual declara como su objetivo específico en, el artículo 4, lo siguiente:

Este Reglamento tiene por objeto suspender la emisión de nuevas Constancias Anotadas, controlar y regular las existentes, limitando su otorgamiento a casos de excepción y sentando las bases para que con el tiempo se logre la reducción del inventario de las existentes (Resolución núm. 517-2007, 2007).

No obstante, existía una realidad jurídica y extrarregistral que no podía ser desconocida: muchas personas conservaban en su poder contratos donde se les transferían porciones de parcela que no se habían sometido ante el Registro de Títulos para su ejecución.

Para resolver este dilema, la Suprema Corte de Justicia otorgó una prórroga de dos años para la presentación ante el Registro de aquellos actos de venta y decisiones judiciales que estuvieran sustentados en un certificado de título o en una constancia anotada, y que se hubieren realizado antes de entrar en vigencia dicho reglamento, con la condición de que, una vez ejecutada la transferencia, a la constancia anotada resultante se le consignaría una coletilla de intransferibilidad, conminando a los propietarios a tener que someter el procedimiento correspondiente para fines de determinar la ubicación exacta de esa porción de terreno e individualizarla como una parcela, con todos sus atributos y características, a través del procedimiento legal aplicable.

Pero, además, se permitió que los propietarios de porciones de parcela pudieran transferir la totalidad de estas sin establecer límite de tiempo para ello, según la premisa de que tiene que transferirse el total de la porción que posea, sin importar la fecha del contrato o sentencia, en cuyo caso la nueva constancia anotada emitida llevará también la coetilla de intransferible.

De manera particular, se sostiene que esta excepción dada por el reglamento resultaba contradictoria con lo que la Ley núm. 108-05 había dispuesto, pues, si la misma ley no otorgaba la prerrogativa, no era facultad del reglamento como norma jerárquicamente inferior establecerlo; sin embargo, es indudable que muchos propietarios se beneficiaron en su momento de la excepción, aunque a su vez se generaron más constancias anotadas que se sumaron a las ya existentes. En definitiva, mientras los negocios inmobiliarios continúen sustentados sobre la base de constancias anotadas, estas seguirán vigentes; será necesaria la implementación de diversos procedimientos, como el deslinde y la regularización parcelaria, o algún otro mecanismo que pudiera ponerse en marcha, para que llegado el momento se cumpla con uno de los objetivos de la ley: la eliminación de las constancias anotadas del sistema registral de la República Dominicana.

Artículo 130.- Pueden aplicarse sobre inmuebles registrados las características y principios del proceso de saneamiento para depurar los derechos amparados en Constancias Anotadas. La Suprema Corte de Justicia reglamenta las condiciones de ejecución del presente artículo. Sin embargo, el derecho ya establecido irrevocablemente no será desconocido por causa alguna.

Párrafo.- Para los fines de aplicación de la presente ley se considera el deslinde como un proceso contradictorio que conoce el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente.

Mediante la Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920, recogida en la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, se procuró poner fin a los terrenos comuneros, por la poca seguridad jurídica que generaban, y en esa tesitura se crea el tribunal de tierras, conforme al artículo 7, con competencia exclusiva para conocer "... 2. de los procedimientos para la mensura, deslinde y partición de terrenos comuneros; 3. de la depuración de los pesos o títulos de acciones que se refieran a terrenos comuneros" (Ley 1542, 1947).

Por tanto, se puede afirmar que la figura del deslinde no es nueva, sino que se trata de un procedimiento muy utilizado, en el contexto de la Ley núm. 1542, para determinar e individualizar las porciones que componían los llamados terrenos comuneros.

Con la entrada en vigencia de la Ley núm. 108-05, y la intención del legislador de reducir las constancias anotadas a su mínima expresión, hasta su eliminación, resultaba necesario establecer un procedimiento a través del cual se pudiera lograr este objetivo. Es así como resurge la figura del deslinde, definido por la Real Academia Española como “acción y efecto de deslindar” (Real Academia Española, 2020), y, a su vez, deslindar es “señalar y distinguir los términos de un lugar, provincia o heredad” (Real Academia Española, 2020).

El magistrado Ciprián definió en su momento el deslinde de la siguiente manera: “Es la operación técnica inmobiliaria que permite individualizar los derechos de un propietario con relación a los demás copropietarios de un mismo solar o parcela” (Ciprián, 2010).

Cuando analizamos el artículo 130 de la Ley núm. 108-05 antes enunciado, encontramos que se otorga al procedimiento que se utiliza para depurar los derechos amparados en constancias la posibilidad de aplicar a este los mismos principios y características que al saneamiento, el cual posee un tratamiento distinto al resto de los procedimientos consagrados en la referida ley.

El primer atributo que la ley otorga al saneamiento es el de orden público, por tanto, es un asunto de interés de toda la ciudadanía, por eso el Estado desempeña un papel preponderante a través de la figura del Abogado del Estado. El segundo atributo es que se admite la más amplia libertad de prueba, conforme lo dispone el principio IX, y, por otro lado, se pueden celebrar las audiencias que fueren necesarias durante la etapa judicial. En la actualidad se utiliza la figura del deslinde para la depuración de los derechos amparados en constancias anotadas; entonces, si interpretamos lo que establece el texto legal supraindicado, este procedimiento puede adquirir la categoría de orden público por esta prerrogativa legal, donde se pueden emplear las pruebas necesarias (testimoniales, escritas, periciales) para demostrar que el solicitante es el poseedor de la porción de terreno que reclama.

Pero no solo esto, sino que el mismo artículo 130 de la Ley núm. 108-05 indica que el deslinde es un procedimiento contradictorio, competencia del Tribunal de Jurisdicción Original, por tanto, si es contradictorio significa que debe ser conocido por el tribunal y no de manera administrativa.

De igual forma, estaríamos frente a un proceso que agotaría tres etapas y no solo dos, la de mensura, la judicial y la registral, tal y como ocurre con el saneamiento. La Ley núm. 108-05 no hace mayores referencias al deslinde, permitiendo que sean los reglamentos que pudiera dictar la Suprema Corte de Justicia los que regulen el procedimiento, pero siempre procurando que estos se sujeten a su ley base, por lo cual todo reglamento que se dicte para regular el deslinde, u otro procedimiento que pudiera ser instaurado en el futuro, deberá cumplir con lo establecido en la ley.

Artículo 131.- La presente ley entrará en vigencia plena en un plazo no mayor de dos (2) años a partir de su promulgación y publicación. Dentro de este período la Suprema Corte de Justicia podrá disponer la entrada en vigencia parcial y progresiva de la misma.

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario fue promulgada en fecha 23 de marzo del 2005 y, conforme el texto legal antes citado, entró en vigor en un plazo de dos años, es decir, en el año 2007.

En el 2007 se dictaron los reglamentos de los órganos de la jurisdicción inmobiliaria y también otras disposiciones, tanto por la Dirección Nacional de Registro de Títulos como por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, conforme a la facultad que les fue otorgada.

Artículo 132.- El Abogado del Estado. A partir de la puesta en vigencia de esta ley las funciones del Abogado del Estado serán asumidas por la Comisión Inmobiliaria* dentro de los ciento ochenta días (180) de la promulgación y publicación de la presente ley.

La Ley núm. 1542, de Registro de Tierras, consideraba al Abogado del Estado como representante del Estado ante el Tribunal de Tierras. Posteriormente, la actual ley núm.108-05 la derogó; sin embargo, en un inicio las facultades que se suponía debían ser ejercidas por el Abogado del Estado pasaron a ser otorgadas a una nueva figura denominada la Comisión Inmobiliaria.

Esta comisión fue incluida como un órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria que estaría integrada por tres miembros nombrados, respectivamente, por el Poder Ejecutivo, por la Suprema Corte de Justicia y por el Congreso Nacional, los cuales permanecerían inamovibles por cuatro años y podrían ser ratificados por el mismo organismo que los hubiese designado.

Se determinó que habría tantas comisiones como tribunales superiores de tierras, y se le adjudicaron funciones específicas.

En el año 2007 se promulga la Ley núm. 51-07, que modifica la Ley núm. 108-05 y restablece la Ley núm. 317 sobre el Catastro Nacional; en esta norma legal se sustituye a la Comisión Inmobiliaria por el Abogado del Estado, y este último pasa a asumir todas las funciones que le habían sido otorgados a la Comisión; se suprime la Comisión Inmobiliaria como cuarto órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria, quedando entonces solo tres: los tribunales superiores de tierras y tribunales de jurisdicción original, la Dirección Nacional de Registro de Títulos y la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales (Ley 51-07, 2007).

En ese tenor, podemos deducir que este artículo 132 queda sin objeto por la supresión de la Comisión Inmobiliaria, tanto como órgano de la jurisdicción inmobiliaria como representante del Estado ante ella.

REFERENCIAS

- Ciprián, R. (2010). *Tratado de derecho inmobiliario* (vol. II). Editora Alfa y Omega.
- Código Civil de la República Dominicana. 17 de abril 1884 (República Dominicana).
- Constitución de la República Dominicana. 13 de junio de 2015 (República Dominicana).
- Guerrero Bautista, F. (2012). Guía procedimental y otros aspectos legales ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria. Papiro's Talleres Gráficos.
- Ley 1024 de 1928. Sobre Constitución de Bien de Familia. 24 de octubre de 1928. G. O. 4025.
- Ley 108-05 de 2005. De Registro Inmobiliario. 23 de marzo de 2005. G. O. 10316.
- Ley 13-07 de 2007. Que crea el Tribunal Contencioso, Tributario y Administrativo. 17 de enero de 2007. G. O. 10409.
- Ley 1542 de 1947. De Registro de Tierras. 7 de noviembre de 1947. G. O. 6707.
- Ley 25-91 de 1991. Orgánica de la Suprema Corte de Justicia. 19 de marzo de 1991. G. O. núm. 9818.
- Ley 5038 de 1958. Que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos (Ley de Condominios). 21 de noviembre de 1958. G. O. 8308.
- Ley 5610 de 1961. Que modifica varios artículos de la Ley 1024 del 24 de octubre de 1928. 25 de agosto del 1961. G. O. 8599.
- Ley 596 de 1941. Que establece un sistema para las Ventas Condicionales de Inmuebles. 31 de octubre de 1941. G. O. núm. 5665.
- Ley núm. 344 de 1943. Que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las comunes. 29 de Julio de 1943. G. O. 5951.

Ley núm. 51-07 de 2007. Que modifica la Ley 108-05. 23 de abril de 2007. G. O. 10416.

Melero Alonso, E. (2002). El concepto de reglamento en nuestra Constitución, desde una comprensión paradigmática del Derecho. 193.
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/830977.pdf>

Orden Ejecutiva núm. 511 de 1920. Sobre registro de tierras y sobre deslinde, mensura, y partición de terrenos comuneros. 1 de julio de 1920. G. O. 3138.

Real Academia Española. (2020). Diccionario de la lengua española.
<https://dle.rae.es>.

Resolución 517-2007 [Suprema Corte de Justicia]. Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas. 22 de marzo de 2007.

Resolución 623-2007 [Suprema Corte de Justicia]. Reglamento para la liquidación de los expedientes pendientes de la Jurisdicción Inmobiliaria. 29 de marzo de 2007.

Tribunal Constitucional. TC/0268/20. 9 de diciembre de 2020.

Tribunal Constitucional. TC/0346/20, TC-08-2012-0087; 29 de diciembre de 2020.

Tribunal Constitucional. TC/0415/15, TC-01-2014-0016; 28 de octubre de 2015.

Vega Boyrie, W. (2016). La legislación del Gobierno de Ocupación Militar Norteamericana de 1916-1924. Clío (191).



Esta obra está disponible en formato digital y de manera gratuita en la Biblioteca Virtual de la Escuela Nacional de la Judicatura (<https://biblioteca.enj.org>), como parte del legado de esta plataforma concebida para la búsqueda bibliográfica en línea de jurisprudencia, legislación y doctrina.

Si desea recibir información periódica sobre las novedades de la Escuela Nacional de la Judicatura, escribanos a: biblioteca@enj.org.



REPÚBLICA DOMINICANA
**ESCUELA NACIONAL
DE LA JUDICATURA**

Esta obra está disponible en formato digital y de manera gratuita en la Biblioteca Virtual de la Escuela Nacional de la Judicatura (<https://biblioteca.enj.org>), como parte del legado de esta plataforma concebida para la búsqueda bibliográfica en línea de jurisprudencia, legislación y doctrina.



ISBN: 978-9945-425-80-2



9 789945 425802

Código para acceder a la Biblioteca Virtual.

Si desea recibir información periódica sobre las novedades de la Escuela Nacional de la Judicatura, escribanos a: biblioteca@enj.org.