

El registro de la propiedad en la República Dominicana

Land Registry in the Dominican Republic

Adames Rojas, Ariella



 **Ariella Adames Rojas** aadamesrojas@yahoo.com
Jurisdicción Inmobiliaria. , República Dominicana

Revista Saber y Justicia

Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana
ISSN: 2305-2589
ISSN-e: 2676-0827
Periodicidad: Semestral
vol. 1, núm. 21, 2022
saberyjusticia@enj.org

Recepción: 03 Diciembre 2021
Aprobación: 06 Mayo 2022

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/journal/501/5013317004/>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

Resumen: El registro de la propiedad tiene doble naturaleza: jurídica y económica. Es de naturaleza jurídica por los fuertes efectos que tendrá lo publicado en el comercio inmobiliario, a través de la publicidad formal, registral o inmobiliaria. Publicidad que constituye la finalidad del registro. Es de naturaleza económica porque fomenta el crédito y la circulación de las riquezas basadas en bienes inmuebles, asegurando la propiedad titulada. El registro de la propiedad se contraponen a los registros meramente administrativos, que no crean derechos, sino que almacenan datos para la Administración con fines estadísticos o fiscales. El registro de la propiedad dominicano heredó del sistema australiano Torrens, el principio de fe pública registral, que protege al tercero registral y, por lo tanto, lo mantendrá en su adquisición, siempre que adquiera en las condiciones especificadas en el ordenamiento jurídico. De igual modo, heredó del sistema australiano Torrens importantes características, que comparte con los sistemas eficaces en su organización y en garantizar la propiedad inscrita.

Palabras clave: Inoponibilidad de derechos, publicidad registral, registro de la propiedad, tráfico jurídico inmobiliario.

Abstract: Land registry has both a legal and economic nature. It is of a legal nature due to the strong effects that that which is made public has on real estate commerce, either by formal registration, disclosure or publicity, which disclosure or publicity constitute the core purpose of the registration itself. It is economic in nature because it promotes the issuance of credit as well as the circulation of wealth based on real estate assets, making titled property stronger. Land registry is different to purely administrative registries in that it creates rights, rather than merely storing data for the Administration for statistical or fiscal purposes. The Dominican land registry system inherited the principle of “public registry faith” from the Australian Torrens system. The principle of public registry faith protects bona fide third parties, which are those that acquire title under the terms and conditions of the legal system. Similarly, the Dominican land registry system inherited other relevant characteristics from the Australian Torrens system, which characteristics are proper for an effective system in terms of organization and in their ability to guarantee registered ownership.

Keywords: Land registry, real estate legal traffic, registration publicity or disclosure, unenforceability of rights.

INTRODUCCIÓN

El registro de la propiedad es una entidad estatal organizada para establecer los derechos reales inmobiliarios y darles publicidad. Es necesario conocer la situación jurídica de los inmuebles sobre los cuales se harán transacciones inmobiliarias, como una forma de evitar la evicción, y el verse sorprendido por cargas ocultas que no pudieron conocerse al momento de negociar. Es de este modo, que el registro de la propiedad es un bastión sobre el que descansa la economía de los pueblos que entran al concierto de naciones que hacen de la propiedad titulada un elemento de crédito.

Debido a la importancia del registro para el fomento y desarrollo de la economía, unida a la seguridad que ofrece al tráfico jurídico inmobiliario, al garantizar los derechos inscritos, se ha establecido la doble naturaleza del registro como institución económica y jurídica. En una fase propedéutica, analizaremos el registro como figura jurídica y veremos las diferentes formas de abordar su estudio, adentrándonos luego, en el estudio del registro de la propiedad dominicano. Tocaremos la evolución histórica del registro como institución, su estructura y funcionamiento y señalaremos las características del registro dominicano.

El registro de la propiedad es una creación del Estado para garantizar el derecho de propiedad a quien adquiera del propietario inscrito, en virtud del principio de fe pública registral. De no haber esta garantía, la propiedad sobre los bienes inmuebles carecería de valor, al no poder ser objeto de crédito. A través de la publicidad registral, que se refiere a las vías o canales de que dispone el registro, para publicar la situación jurídica de los derechos reales inmobiliarios, y que se constituye en su finalidad, el derecho inscrito goza de una presunción irrefragable *iuris et de iure*, y que se apoya en el principio de la fe pública registral.

El sistema inmobiliario registral dominicano, en su evolución, muestra cómo fue superando defectos de diseño asimilando el sistema registral australiano Torrens, sistema de gran solidez y seguridad para el tercero registral. De igual modo, del sistema australiano Torrens, el sistema dominicano heredó características y técnicas no menos importantes que configuran los sistemas de seguridad jurídica preventiva. Asimismo, el uso de la tecnología en el registro de la propiedad en la República Dominicana, ha contribuido a su modernización de cara a los tiempos actuales. Esta automatización del registro constituye una característica de los registros modernos y técnicos.

Es por la dualidad del registro, institución jurídica y económica, que los estados procuran su fortalecimiento, de manera que la propiedad inscrita quede asegurada. A su vez, aspiran a un registro moderno más cercano a las necesidades de los usuarios. La promulgación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que conservó importantes características y principios del sistema australiano Torrens, marcó un hito en el proceso de modernización del registro.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

Los Estados modernos, a través de la legislación, han creado mecanismos

para garantizar la propiedad inscrita, siendo el registro de la propiedad una creación estatal que cumple sus fines a través de la publicidad registral, la cual se hace posible mediante certificaciones, consultas e informes, de acuerdo al artículo 103 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Es indiscutible el gran valor en el mercado de los bienes inmuebles y la realidad de la plusvalía. Es por ello que los estados, a través del registro de la propiedad, procuran crear mecanismos que garanticen la adquisición de la propiedad.

Es necesario asegurar la propiedad de quien ha invertido para adquirir una vivienda o de las constructoras que adquieren terrenos para edificar. La actividad mercantil que sucede en el tráfico o comercio inmobiliario, así como la industrial, necesitan para su dinamismo y solidez de un sistema registral que asegure al que compra, así como al que presta. Este es el sentido del registro de la propiedad y los estados al día de hoy lo han entendido, procurando dotarse de un sistema registral sólido y eficaz.

Lo publicado por el registro es proclamado oficialmente, puesto que el registro de la propiedad es un órgano estatal. Teniendo lo publicado validez y eficacia para todo el mundo o erga omnes (Santaella López, 2003, 40) y carácter constitutivo y a su vez convalidante, de acuerdo al artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Estos atributos de lo publicado, hacen considerar al registro como “institucional o sustantivo” (Santaella López, 2003, 40), en contraposición a los registros puramente administrativos, que no tienen estos efectos ni alcances, limitándose a fines estadísticos, fiscales o informativos para un uso exclusivo de la Administración (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 110).

El registro de la propiedad es una categoría de los registros jurídicos. La nota primordial que distingue al registro de la propiedad está atribuida a

la publicidad y a los efectos sustantivos de lo publicado (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 109). Los derechos publicados por el registro tienen efectos jurídicos sobre los derechos de las personas y tienen gran valor en el comercio inmobiliario (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 109).

El valor jurídico del registro de la propiedad tiene que ver con que, luego de inscritos los derechos, éstos no podrán considerarse de manera aislada, sino que formarán parte de un todo constituyendo su estado registral (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 537). El estado registral está relacionado con la forma en que el asiento respectivo determina el derecho inscrito y al alcance y condiciones de existencia de los derechos luego de inscritos. El tracto sucesivo muestra la manera en que los derechos son una pieza del engranaje registral, toda vez que cada titularidad debe estar precedida por un derecho que le da origen. El artículo 28.º del Reglamento General de Registro de Títulos indica que:

Con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos.

El registro es de naturaleza jurídica, porque una vez inscritos los derechos, su estado cambia (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 538) produciendo importantes efectos jurídicos, como: la prioridad sustantiva, la oponibilidad, la fe pública y la legitimación registral. Una vez inscritos los derechos, los terceros no podrán desconocerlos, sino que se reputarán conocidos por todo el mundo.

Los derechos inscritos serán considerados como “una pieza más del conjunto total del que han pasado a formar parte” (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 538). Es por ello que el registrador tendrá que ponderar al momento de materializar la inscripción, los obstáculos que pudieran surgir del propio registro, siendo este escrutinio parte de la función calificadora, que define el artículo 96.º de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario: “En los actos posteriores al primer registro, corresponde al registro (...) examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria”.

Asimismo, los derechos inscritos gozarán de un puesto registral (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 538), que tiene que ver con la posición del derecho dentro del historial del inmueble. Este puesto se refiere al orden o prioridad del derecho. Se tendrá en cuenta con fines de inscripción el derecho que llegó primero a registro frente a uno que llegó después. Este principio se expresa en la máxima prior tempore potior iure. El derecho que llega primero al registro, como el derecho de propiedad, excluye a otro derecho de propiedad sobre el mismo inmueble, que haya ingresado con posterioridad. En este caso, la incompatibilidad de derechos, ya que no puede haber propietarios distintos de un mismo inmueble, origina una prioridad excluyente. En cambio, la prioridad será preferente si se trata de derechos compatibles entre sí, como es el caso de la hipoteca. En caso de llegar dos hipotecas a registro sobre el mismo inmueble, al ser derechos que pueden coexistir, se le asignará un rango que determinará la jerarquía de las dos hipotecas.

El registro de la propiedad, al proteger el crédito, garantizando lo prestado y facilitando a la propiedad ser objeto de crédito, se constituye en un baluarte del desarrollo económico de una nación. Mediante la publicidad registral, el registro procura asegurar la propiedad y las inversiones. Sólo mediante la publicidad de los derechos es posible garantizarlos. Ésta establecerá la inoponibilidad de derechos y la limpieza de cargas pretéritas, constituyéndose esto en una garantía sobre lo publicado, que será considerado como válido y verdadero. Sin un registro organizado y moderno no sería posible garantizar la circulación de las riquezas, así como el crédito territorial. Mediante un registro organizado es posible incorporar al mercado la propiedad. El registro asegura el valor de la propiedad mediante su inscripción. Una vez inscrita la propiedad ésta impactará en la realidad material, provocando importantes efectos jurídicos, que nadie podrá desconocer por el principio de oponibilidad.

El registro de la propiedad se enmarca en la disciplina jurídica del derecho registral. Esta disciplina procura la publicidad de los derechos para de este modo otorgar “fijeza a situaciones jurídicas que interesan a la vida negocial” (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 43). El carácter sustantivo del registro, le viene dado por los efectos jurídicos que en la realidad material causa lo publicado. Estos efectos en el comercio inmobiliario de lo publicado por el registro de la propiedad, son frutos precisamente de la publicidad organizada por el mismo registro. Estos efectos se producirán incluso si todos no llegan a tener conocimiento efectivo de lo publicado. Basta que los derechos sean publicados, es lo que se ha venido a llamar cognoscibilidad (Atilio Cornejo, 2001,

2) de los derechos inscritos, para que, al existir la posibilidad de conocerlos, se tengan los mismos por conocidos.

La disciplina registral sobre bienes inmuebles toca otras ramas que tienen incidencia sobre los inmuebles, tales como: aspectos procesales, administrativos, mercantiles, de derecho laboral, aspectos urbanísticos, de derecho penal e internacional. Es por esta conexión entre las disciplinas que algunos doctrinarios se refieren al registro de la propiedad como íntegro e integrado (Gómez Gállico, 2009). La información publicitada debe ser toda la que afecte al inmueble, de tal manera que no sea necesario acudir a otras instancias o instituciones para enterarse de su estado jurídico. Este carácter íntegro del registro, de acuerdo a este autor, permite reducir los costes de transacción a la hora de realizar operaciones comerciales con inmuebles.

El carácter íntegro del registro, supone la protección al tercero registral, que adquiere confianza en lo publicado por el registro, que es toda la verdad del inmueble. Frente a una inexactitud registral, es el caso de un acto nulo que llegó a inscribirse, el tercero registral quedará protegido por el sistema, en virtud del principio de fe pública registral. El carácter de integrado hace alusión a la vinculación que debe tener el registro con otras instituciones, tales como las que tienen que ver con la situación medioambiental y fiscal del inmueble, así como con el Catastro.

DIFERENTES MODOS DE ABORDAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los registros pueden catalogarse (Atilio Cornejo, 2001, 7) como registros de hechos. Es el caso del Registro Civil, donde consta el nacimiento o la muerte de una persona. Los registros de actos y contratos hacen referencia a aquellos actos jurídicos que deben celebrarse en el registro y ante el oficial público correspondiente. Es el caso del matrimonio, y el registro notarial entra en esta categoría. También están los registros de documentos, entrando en esta categoría el registro de testamentos y mandatos, en los que consta registrado el título formal o documento que contiene el hecho. Los registros de títulos hacen referencia a los títulos en sentido material. En este registro debe existir el consentimiento expresado ante el registrador. Finalmente, están los registros de derechos, en los cuales entran los registros que llevan los notarios, llamados también protocolos.

El registro de la propiedad dominicano es un registro de derechos. El registro publica las circunstancias con transcendencia jurídico-real. En virtud

de la fe pública registral, el tercer adquirente, que se define como aquél que adquiere de legítimo propietario y que inscribe su derecho, cuya adquisición es a título oneroso y de buena fe (Gómez, 2014, 156), quedará protegido. Esta característica lo contrapone a los registros de títulos, en los cuales el derecho sólo se inscribe para hacerlo oponible. En los registros de títulos, como en los registros de derechos, rige el principio de prioridad.

Asimismo, algunos registros de títulos admiten el principio de tracto sucesivo, la transmisión deberá ser hecha por quien figure inscrito. Si bien el registro de la propiedad dominicano es denominado Registro de Títulos, lo es atendiendo a la definición de títulos en su sentido material y no formal, es decir, en el sentido de la operación jurídica que se somete a escrutinio del registrador, con fines de inscripción. El registro dominicano es un registro de derechos, porque legitima los derechos, lo cual contempla el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro

Inmobiliario, al declarar sobre el principio de legitimidad: “(...) que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”.

De igual modo, existe la calificación del registrador sobre los derechos que procuran ingresar al sistema, con lo cual controla la legalidad del negocio jurídico.

El registro de la propiedad inmueble se ha estudiado atendiendo a su naturaleza y finalidad (Atilio Cornejo, 2001, 9). Así se habla de registros personales y reales. El registro personal utiliza la técnica de folio personal, organizando los libros, atendiendo al nombre de la persona física o jurídica, contrario a la técnica de folio real, que basa la organización de los folios atendiendo al inmueble. También, el registro puede ser de transcripción y de inscripción. Los registros de transcripción copian en los libros la totalidad del documento o acto que contiene el derecho, mientras que los registros de inscripción toman sólo un extracto del documento.

Los registros declarativos y constitutivos hacen referencia a la necesidad o no de inscripción. Serán declarativos aquellos registros en los cuales el negocio jurídico existe antes de practicarse la inscripción. En estos registros el sólo consentimiento basta para que el negocio se configure. La inscripción es sólo una formalidad para hacer oponible el negocio jurídico. En cambio, los registros constitutivos exigen la inscripción para la constitución y validez del acto, de manera tal que antes de inscribirse el acto no existe.

De igual modo, el registro de la propiedad puede estudiarse desde distintos ángulos o puntos de vista (Caicedo Escobar, 1997, 24) como institución jurídica, cuya finalidad es establecer y publicar la situación jurídica de los derechos reales inmobiliarios, como una forma de asegurar el comercio sobre inmuebles. También puede verse como oficina, atendiendo este aspecto al lugar donde se inscriben los derechos, como conjunto de libros, que expresa de manera tangible el contenido del registro. Visualizar el registro de la propiedad como conjunto de libros hace alusión, por el hecho del uso de la informática, no tanto a los libros físicos que contienen los derechos reales inmobiliarios, así como sus mutaciones, sino que este abordaje, como conjunto de libros, está vinculado hoy día a la base de datos que contiene las informaciones registradas sobre bienes inmuebles. Finalmente, el registro puede estudiarse como servicio público.

El Estado organiza el servicio público registral, de manera que sea posible para todo el mundo conocer las informaciones registradas sobre los inmuebles y las afectaciones que podrían incidir en su libre disponibilidad. Estas informaciones serán tomadas en cuenta a la hora de negociar y contarán con la garantía del Estado, en virtud del principio de fe pública registral. En este principio descansa la protección que el sistema otorga al tercero registral, que confió en el registro para contratar. El tercero registral no podrá verse sorprendido frente a cargas ocultas, ni podrá ver cuestionado su derecho de propiedad. En esta protección descansa la fortaleza de los sistemas registrales que se fundamentan en la fe pública registral, la cual garantiza los derechos inscritos.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Bajo la Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas del 21 de junio de 1890, inicia el registro como una oficina que interviene en los actos traslativos de propiedad. Regía, al amparo de dicha ley, el sistema ministerial francés, de carácter declarativo de derechos. Este sistema ministerial rige aún hoy día para

los inmuebles no registrados, coexistiendo a la vez en el sistema dominicano, el sistema australiano Torrens, para los inmuebles registrados. A partir de la Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas, se crean en el país las oficinas del registro y de Conservaduría de Hipotecas, donde se recibirán los actos contentivos de derechos reales inmobiliarios, como constitución, traslación, modificación, declaración o extinción de los mismos. Estos actos una vez inscritos (hipotecas) o transcritos serían objeto de publicidad, como una forma de evitar la clandestinidad.

La Ley sobre Registro y Conservación de Hipotecas reproducía la ley francesa del 23 de marzo de 1855, excepto en lo relativo a la transcripción, que no era exigida en la legislación dominicana. La transcripción, sin la cual los actos o títulos formales no son oponibles a los terceros, vino a ser obligatoria el 5 de junio de 1931 con la ley núm. 133. El funcionario encargado de transcribir los títulos era el conservador de hipotecas. A este estadio en la evolución de nuestro derecho inmobiliario registral, el conservador de hipotecas debía copiar íntegramente el contenido de los actos traslativos de propiedad e inter vivos que pretendía ingresar al registro, mientras que la inscripción era sólo para las hipotecas (Ruíz Tejada, 1952, 34). Las oficinas de Registro y Conservaduría de Hipotecas eran supervisadas por los Tribunales de Primera Instancia y por el procurador fiscal. La transcripción era llevada a cabo tomando en cuenta a la persona y no al inmueble.

Este método de llevar los libros de acuerdo a la persona o folio personal era imperfecto, ya que dificultaba la obtención rápida de las informaciones sobre bienes inmuebles que constaban registrados. Este tipo de organización de la mecánica registral es desechada por los sistemas avanzados y modernos, por lo que no tardaron en surgir las críticas al sistema. La técnica de folio real, atendiendo al inmueble, es considerada superior para la llevanza de los folios, ya que el inmueble pocas veces cambia, lo que permite organizar la mecánica registral de mejor manera.

Es oportuno señalar la diferencia entre los bienes muebles y los inmuebles, porque debido a las particularidades de los últimos, se organizan los registros de la propiedad para otorgarles un régimen de publicidad distinto y especial. “En materia de muebles, la posesión vale título” afirma el Código Civil en el artículo 2279. Por lo que, tratándose de muebles, basta la posesión para demostrar el derecho de propiedad. En cambio, los inmuebles que tienen naturaleza fija y son infungibles (Arrieta Sevilla, 2021, 12), necesitan de un régimen de publicidad que permita conocer sobre la titularidad de los mismos y sobre las cargas y gravámenes que les afectan. Los registros organizan a estos fines un sistema de publicidad, que ha venido a llamarse publicidad registral, inmobiliaria o publicidad formal. La publicidad de los inmuebles persigue hacer cognoscible a los terceros los derechos inscritos o transcritos.

Con la Ley núm. 133 del 5 de junio de 1931, vino a ser obligatoria la transcripción. No se transcribían actos declarativos que comprobaban una situación preexistente, los confirmativos como una renuncia a una nulidad relativa

(Ruíz Tejada, 1952, 40) ni los actos adjudicativos que renuncian a una sucesión o donación, siendo los actos inter vivos los únicos que podían transcribirse en el Registro y Conservación de Hipotecas. En cuanto a las hipotecas, éstas se inscribían copiando sólo un extracto del acto contentivo de la misma.

La transcripción y la inscripción constituyen dos métodos de practicar un asiento en los libros del registro. El registro de la propiedad dominicano, al día de hoy, no transcribe derechos, sino que los inscribe. Para ello realiza un extracto del contenido esencial del documento que deberá ser publicado. La inscripción de los derechos es una técnica de los registros avanzados, que permite al registrador, utilizando su función calificadora, practicar un asiento con la sustancia jurídica que debe ser publicada (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 262). El trabajo intelectual, que supone determinar las circunstancias publicables de los documentos presentados, lo hace posible la función calificadora, la cual es una facultad a cargo del registrador.

El hecho de no exigirse la transcripción antes de la Ley núm. 133 del 5 de junio de 1931 y el hecho de la organización de los libros, atendiendo a los nombres y folio personal, unido a una deficiente organización de los archivos que contenían los títulos formales, provocaron que se afirmara la mala organización del registro (Ruíz Tejada, 1952, 46). La no exigencia del registro de los títulos que amparaban el derecho de propiedad, provocó en la práctica innumerables fraudes y falsificación de títulos, lo que provocaba inseguridad jurídica.

Esta falta de formalidad impedía tener la cadena de transmisiones anteriores, contribuyendo esto a la incertidumbre y falta de seguridad sobre las propiedades que se adquirirían. Para paliar estos males, el gobierno votó la ley del 25 de mayo de 1912 sobre inscripción de títulos de terrenos rurales. Esta ley obligaba a registrar los títulos, que amparaban acciones de pesos de los sitios comuneros, los cuales constituían una forma de tenencia de la tierra en nuestro país, como una manera de mitigar las falsificaciones de los títulos y los grandes fraudes (Ruíz Tejada, 1952, 74):

La asignación caprichosa de un valor determinado a cada sitio comunero; la falta de prueba en algunos casos del título o documento original, las continuas transmisiones de derecho, por actos inter-vivos o por causa de muerte, sin que existiera una ley que obligase a inscribir esos títulos en un registro determinado, la falta de escrúpulos de algunos accionistas que vendieron más de una vez el título que tenían, la falta de control de las operaciones de partición en tierras comuneras (...) el incremento que fue tomando la industria azucarera en la región oriental del país, que era precisamente donde abundaban más los terrenos comuneros, y el periodo de incertidumbres y de desorganización que vivimos durante nuestras pasadas guerras civiles, dio lugar a que personas de conciencias turbias idearan un negocio, que llegó a tener gran incremento: la fabricación de títulos falsos...

De acuerdo a la Ley del 25 de mayo de 1912, el conservador de hipotecas llevaba un registro de la propiedad territorial. Lo que se pretendió fue organizar el registro de los terrenos rurales para paliar los conflictos de titularidad que engendraban los terrenos comuneros. La publicidad de estos registros consistía en la certificación por parte del conservador de hipotecas de los datos de la inscripción.

El gobierno militar de los Estados Unidos de América, que por aquella época regía en el país, consideró que era necesario una legislación que otorgara seguridad a los titulares que inscribían sus derechos, fue así que se dictó la Orden Ejecutiva núm. 511 del 1ro de julio de 1920, que más tarde sería la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras. Los Estados Unidos estaban interesados en otorgar garantías a los propietarios de terrenos, como un modo de garantizar las inversiones de la industria azucarera, que en aquellos tiempos tenía gran auge.

La Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, insta en el país uno de los sistemas de registro de la propiedad inmobiliaria más avanzado y seguro: el sistema australiano Torrens. Este sistema tiene gran influencia en el sistema inmobiliario registral dominicano actual, al amparo de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. Entre las particularidades del sistema australiano Torrens, se encuentra el establecimiento de un proceso para ingresar el inmueble al sistema registral, en nuestro medio llamado saneamiento, que países como España y Argentina llaman inmatriculación (matriculación). El certificado de título que resulta del saneamiento lo otorga el Estado, con todas las garantías que ofrece el sistema inmobiliario registral.

En el sistema australiano Torrens, al igual que en el sistema inmobiliario registral dominicano, existe la calificación de los derechos por parte del registrador, lo que otorga una garantía sobre los derechos inscritos, toda vez que no entrarán al sistema títulos defectuosos o irregulares. Ambos sistemas integran importantes principios registrales, como son los principios de legitimidad, especialidad, fe pública registral y legalidad, que son principios cardinales para otorgar garantía y seguridad al comercio inmobiliario. El sistema australiano

Torrens asegura al propietario por posibles daños resultantes de la aplicación del propio sistema. Si bien está contemplado en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el fondo de garantías, para resarcir daños por la aplicación de la ley, el mismo no opera en la actualidad. Finalmente, ambos sistemas utilizan la técnica de folio real para organizar los inmuebles.

La promulgación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, creó las bases de un registro informático, siendo consecuencia de ello la automatización de la oficina registral. De igual modo, la publicidad registral es en gran parte telemática.

ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO

El registro de la propiedad dominicano está compuesto por distintas oficinas con competencia territorial. Así lo establece el artículo 12.º del Reglamento General de Registros de Títulos, que indica las sedes y la competencia territorial de los registros. Cada oficina está a cargo de un registrador. La coordinación y el funcionamiento de cada registro está a cargo de la Dirección Nacional de Registro de Títulos. El artículo 17 del Reglamento General de Registros de Títulos establece las funciones del registrador:

- a) Coordinar, dirigir y regular el correcto funcionamiento del Registro de Títulos a su cargo y del personal bajo su dependencia.
- b) Encargarse de la distribución y asignación, entre los Registradores Adscritos que se contemplan más adelante, cuando proceda, mediante un sistema aleatorio computarizado, de los asuntos que deba conocer la oficina de registro.
- c) Cumplir los principios registrales y ejercer la función calificadora de los documentos que le son presentados como base de una actuación registral.
- d) Pronunciarse definitivamente, dentro un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de las solicitudes que le son sometidas al Registro de Títulos.
- e) Revisar y firmar los Certificados de Títulos y sus correspondientes duplicados y/o extractos, cuando así corresponda.
- f) Revisar y firmar los asientos registrales que se realizan en los registros complementarios, cuando así corresponda.
- g) Revisar y firmar las certificaciones, cuando así corresponda.
- h) Revisar y firmar los oficios de rechazo de las actuaciones,

cuando así corresponda. i) Cumplir los requisitos de forma y fondo establecidos en la ley y el presente Reglamento para la emisión, conservación y secuencia cronológica de la ejecución de los Certificados de Títulos y sus correspondientes Duplicados.

j) Solicitar diagnósticos catastrales, cuando así corresponda. k) Pronunciarse dentro del plazo de quince (15) días sobre las solicitudes de reconsideración.

l) Rectificar los errores puramente materiales detectados en los Certificados de Títulos y en los registros complementarios, de conformidad con la ley y el

presente Reglamento tal como se establece en el capítulo correspondiente a las Rectificaciones. m) Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter. n) Velar por la integridad, conservación y actualización de los archivos físicos a cargo del Archivo Activo, hasta que los mismos sean entregados de manera definitiva al Archivo Central; debiendo informar al Director Nacional de Registro de Títulos cuando considere que los mismos se encuentren en peligro o desprotegidos. o) Elaborar y remitir periódicamente al Director Nacional de Registro de Títulos su reporte de desempeño con los datos estadísticos del Registro de Títulos a su cargo. p) Preservar la integridad de la información y la estructura de tractos que contiene la base de datos registral, cuando se utilice el sistema automatizado, siendo

responsable de las modificaciones que se introduzcan a la misma.

El registrador de títulos ejerce la función calificadora que la ley pone a su cargo de manera autónoma. No deberá recibir instrucciones ni presiones de órgano superior al ejercer su función, ya que ésta se ejerce con independencia, de acuerdo al artículo 47.º del Reglamento General de Registros de Títulos, instituido por Resolución núm. 2669-2009, del 10 de septiembre de 2009. De igual modo, la función calificadora es responsabilidad exclusiva del registrador, no pudiendo delegarla, consistiendo la misma en “examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias”.

El procedimiento registral tiene como finalidad la creación de un asiento que contendrá la situación jurídica de los derechos. Desde el inicio del procedimiento por la petición de inscripción o de anotación, se llevan a cabo distintos actos por parte del registrador, que tienen como base los principios registrales de legalidad, legitimidad, publicidad y rogación. Lo que se procura es salvaguardar los derechos de las partes interesadas, así como de los terceros. “A través del procedimiento registral, se actúa la función registral en relación con una determinada situación jurídico-inmobiliaria, respecto de la cual se publica, formal y materialmente, la verdad jurídica oficial” (Manzano Solano y Manzano Fernández, 2008, 149).

El registrador tiene la responsabilidad de practicar el asiento rogado o de denegarlo según sea el caso. A través de la función calificadora, evaluará la legalidad de los títulos inscribibles, pudiendo denegar la inscripción en los casos en que la solicitud no cumpla con los requisitos establecidos en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el Código Civil, el Reglamento General de Registros de

Títulos y otras leyes aplicables, añadiendo el artículo 45 del Reglamento General de Registros de Títulos, que el registrador deberá también verificar que se cumplan las “demás disposiciones complementarias que procedan”.

La legitimidad de los derechos establecida en el principio II de la Ley núm. 108-05, es garantizada de igual modo, a través de la función calificadora, sólo luego de depurados los títulos sometidos a examen, puede establecerse que “el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”. La publicidad se constituye

en la proclamación oficial de la verdad del registro, que se hace cognoscible erga omnes o para todo el mundo.

Los recursos contra las decisiones del registrador se enmarcan dentro del procedimiento registral. El Reglamento General de Registros de Títulos contempla los recursos de reconsideración, jerárquico y el recurso jurisdiccional. Pudiendo estos recursos ser interpuestos de acuerdo al artículo 152 y ss. de dicho reglamento contra “las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación”.

Técnicamente, en el sistema dominicano, la inscripción es un asiento registral de acuerdo al artículo 103 del Reglamento General de Registros de Títulos: “Asiento registral es la consignación que se practica en los registros, como consecuencia de la ejecución de documentos aptos para constituir, transmitir, modificar, declarar o extinguir derechos reales, cargas o gravámenes que recaen sobre un inmueble registrado”. Las actuaciones solicitadas al registrador con miras a la creación de un asiento registral se asientan en un sistema automatizado o en un libro diario en aquellos registros que no cuenten con un sistema informático.

CARACTERÍSTICAS DEL REGISTRO DOMINICANO

El sistema inmobiliario registral dominicano heredó importantes principios y características del sistema australiano Torrens. El sistema australiano Torrens, desde su creación, es considerado como uno de los sistemas registrales de mayor solidez, ya que permite asegurar la propiedad titulada. El registro de la propiedad de la República Dominicana organiza las propiedades atendiendo al inmueble, utilizando la técnica de folio real. Es un registro de inscripción, que no precisa transcribir todo el título que contiene la operación jurídica, porque el asiento contendrá lo esencial del título, luego de una depuración del registrador

que extraerá del documento lo que deberá publicarse. También la calificación permite que no ingresen al sistema títulos defectuosos, lo que redundará en una seguridad jurídica preventiva, reduciendo la tasa de litigiosidad.

De igual forma, el registro dominicano es un registro constitutivo y convalidante, el cual exige inscribir el derecho para que éste se configure o perfeccione. La inscripción constitutiva permite otorgar seguridad a los derechos inscritos, ya que los derechos no inscritos no generarán mutaciones jurídico-inmobiliarias. El carácter convalidante se refiere a que la inscripción purga los defectos que pudiera tener el título. Por otro lado, la calificación en nuestro sistema permite otorgar una garantía sobre los derechos inscritos, debido al examen y depuración que realiza el registrador antes de practicar un asiento.

El principio de fe pública es un pilar del sistema registral dominicano, sobre el que descansa la protección al tercero registral, que adquiere en las condiciones admitidas por el ordenamiento jurídico. El registro dominicano es de numerus clausus en cuanto que sólo serán inscribibles los derechos que determine la ley. Este es el sentido, del principio V de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario: “En relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta Ley de Registro Inmobiliario”.

La publicidad registral, fin primordial del registro de la propiedad, se canaliza telemáticamente, en lo concerniente a las certificaciones del estado jurídico, las

cuales pueden ser solicitadas y recibidas vía correo electrónico. Asimismo, las consultas, en tanto que permite acceder a la banca a la situación jurídica de los inmuebles registrados, vía una plataforma virtual. También, la oficina registral se ha automatizado, pudiendo solicitarse las distintas actuaciones registrales de manera virtual. La firma digital constituye a su vez un aspecto sobre la automatización del registro.

CONCLUSIONES

El registro dominicano comparte rasgos que lo convierten en un registro moderno y técnico, tales como la utilización de la técnica de folio real para organizar los inmuebles; el método de inscripción de los derechos, en contraposición con la transcripción; el efecto constitutivo y convalidante de la inscripción; la calificación ejercida por el registrador; la automatización del registro, una publicidad registral telemática en cuanto a las certificaciones del estado jurídico del inmueble.

Asimismo, esta automatización consiste en la posibilidad de consulta virtual de la situación jurídica de los inmuebles por las entidades de intermediación financiera. La informatización del registro permite solicitar vía online las distintas actuaciones que operan la mutación jurídico-real, como ventas, dación en pago, permutas, donación, inscripción y cancelación de hipoteca convencional e inscripción de embargos.

El sistema australiano Torrens, adoptado mediante la Orden Ejecutiva núm. 511 del 1ro de julio de 1920, de la Gaceta Oficial núm. 3138, que más tarde dio paso a la Ley de Registro de Tierras, es una herencia del sistema registral inmobiliario dominicano. De este sistema heredamos el principio de fe pública registral, así como aspectos relativos a la organización del registro, como la llevanza del registro atendiendo al inmueble, el saneamiento (inmatriculación), el Certificado de Título que resulta del proceso de saneamiento, que se asocia en este sistema al derecho de propiedad, y de esta manera fue asumido por el sistema dominicano, si bien más que el certificado de título, lo que realmente tiene valor y configura el derecho es la inscripción. También, heredamos el seguro inmobiliario, contemplado en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, como fondo de garantías.

RECOMENDACIONES

Existen aspectos que el sistema inmobiliario registral dominicano deberá integrar, a los fines de configurar un sistema que brinde protección a los lesionados por omisiones o errores (inexactitudes) del registrador, a la hora de extender un asiento. A estos fines, es necesario la habilitación del fondo de garantía, contemplado en el artículo 39. de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. El fondo de garantía constituye una nota esencial de los registros de derechos. Este fondo equivale al seguro inmobiliario en el sistema australiano Torrens, de manera que quien resulte lesionado por una actuación registral o por la aplicación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, pueda obtener una reparación de su perjuicio.

Asimismo, debido a que la calificación del registrador tiene gran importancia, debe de atenderse al estatus de este funcionario. Lo decidido por el registrador tiene fuerte incidencia en el comercio inmobiliario y grandes efectos, por lo que es recomendable proteger a este funcionario de posibles ataques al ejercicio de su cargo, lo que comprometería su independencia. Es aconsejable instaurar su inamovilidad, salvo en el caso de comisión de faltas disciplinarias. De igual forma, una adecuada remuneración es aconsejable como una forma de desincentivar la corrupción.

REFERENCIAS

- Arrieta Sevilla, L. J. (2021). Líneas definitorias del Torrens title. A propósito de su conexión con la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, del 23 de marzo de 2005. *Iuris Forum*, núm. 2, julio-diciembre 2021, Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, pp. 8-27 ISSN (en línea): 2811-4949 / Sitio web: <https://www.pucmm.edu.do/publicaciones/revista-iuris-forum>
- Acedo Penco, A. (2019). *Derechos reales y derecho inmobiliario registral*. Madrid: Dykinson.
- Atilio Cornejo, A. (2001). *Derecho registral*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Blasco Gascó, F. P. (2019). *Instituciones de derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario* (3ª. ed.). (Manuales de Derecho Civil y Mercantil). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Blasco Gascó, F., Capilla Roncero, F., Clemente Meoro, M., Domínguez Platas, J., Estruch Estruch, J., López Beltrán de Heredia, C., López y López A. M., Montés Penadés, V. L., Prats Albentosa, L., Roca i Trias, E., y Valpuesta Fernández, R. (2001). *Derechos reales y derecho inmobiliario registral* (2ª. ed.). Valencia: Tirant lo Blanch.
- Caicedo Escobar, E. (1997). *Derecho inmobiliario registral: Registro de la propiedad y seguridad jurídica*. Santa Fe de Bogotá - Colombia: Editorial Temis.
- Ciprián, R. (2013). *Tratado de derecho inmobiliario (bases constitucionales y legales; Jurisprudencia, doctrina y procedimientos* (4ª. ed.). Santo Domingo: Stalin Ciprián/Fidel Ciprián.
- Gómez, W. (2007). *Derecho Inmobiliario registral: Introducción a su estudio* (3ª. ed.). Santo Domingo: Editorial Claridad.
- Gómez, W. (2014). *Manual de derecho inmobiliario registral*. República Dominicana: Amigo del Hogar.
- Hernández Perera, Y. (2016). *La constancia anotada y la transferencia parcial a la luz de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario y sus reglamentos*. Gaceta Judicial, julio.
- Hernández Hernández, G. (2007). *Registro de inmuebles*. Santo Domingo: Maxan.
- Manzano Solano, A. y Manzano Fernández, M. (2008). *Instituciones de derecho registral inmobiliario*. Madrid: J. San José.
- Lacruz Berdejo, J. L. (2011). *Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Editorial Civitas.
- López y López, A. M., Velarde, A. M., Fernández Arévalo, A., Díaz Moreno, A. (2014). *Lecciones de derecho civil, derechos reales e hipotecarios* (2ª. ed.). (Manuales de Derecho Civil y Mercantil). Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Ossorio Serrano, J. M., Ruíz Rico, J., y otros. (2021). *Curso de derecho civil III. Derechos reales y registral inmobiliarios* (10ª. ed.). Valencia: Tirant Lo Blanch.

Rubio San Roman, J. I., Rams Albesa, J., Moreno Florez, R. M. (2020). *Apuntes de derecho inmobiliario registral*. Madrid: Dykinson.

Ruíz Tejada, M. R. (1952). *Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana*. Ciudad Trujillo: Editora del Caribe.