

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS UAPA

***ESCUELA DE POST GRADO
MAESTRIA EN LEGISLACION DE TIERRAS***



EL REGISTRO DE TÍTULOS, SUS AVANCES, DESARROLLO Y PROBLEMÁTICA EN LA CIUDAD DE SANTIAGO, PERÍODO 1993-2005

*INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA
OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGÍSTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRA*

**POR
ANA MERCEDES GARCÍA COLLADO
NELSON HENRÍQUEZ CASTILLO**

Santiago de los Caballeros
República Dominicana
Enero del 2006

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
RESUMEN EJECUTIVO	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPÍTULO I.	
MARCO CONTEXTUAL	
1.1 Historia de Santiago-provincia.	1
1.2 Santiago de los Caballeros-ciudad.	2
1.3 Municipios pertenecientes a la provincia de Santiago.	2
1.3.1 El Municipio de Tamboril.	2
1.3.2 El Municipio de Jánico.	3
1.3.3 El Municipio de San José de Las Matas.	3
1.3.4 El Municipio de Licey al Medio.	5
1.3.5 Navarrete (Villa Bisonó).	6
1.3.6 Pedro García.	6
1.3.7 Villa González.	6
1.3.8 Sábana Iglesia D.M.	7
1.4 El Registro de la propiedad en República Dominicana.	7
1.4.1 Primer período.	8
1.4.2 Segundo período.	8
1.4.3 Tercer período.	9
1.4.4 Cuarto período.	9
1.4.5 Quinto período.	9
1.4.6 Sexto período.	10
1.4.7 Séptimo período.	10
1.5 Conceptos y definiciones registrales.	11
1.5.1 Noción de derecho registral.	11
1.5.2 Concepto de derecho inmobiliario registral.	12
1.5.3 Naturaleza del derecho registral.	13
1.5.4 Finalidad del derecho registral inmobiliario.	13
1.5.5 Denominación del registro como oficina pública de la propiedad.	14
1.5.6 Definición del registro pública inmobiliario.	15
1.5.7 Matriculación, inmatriculación o primer registro.	15
1.6 La inscripción registral.	16
1.6.1 Los actos y derechos inscribibles.	16
1.6.2 El asiento registral.	17
1.6.3 La inscripción registral.	18
1.6.4 Efectos de la inscripción.	19
1.6.5 Actos y derechos no inscribibles.	19
1.6.6 La inscripción hecha por error.	20
1.6.7 La cancelación de la Inscripción.	20

1.7 El Registrador de la propiedad inmobiliaria.	20
1.7.1 Definición de registrador.	20
1.7.2 Naturaleza de la función del registrador.	21
1.7.3 Requisitos para ser registrador.	22
1.7.4 El registrador como calificador del acto.	22
1.7.5 Responsabilidades del registrador.	23
1.7.6 Responsabilidad civil.	23
1.7.7 Responsabilidad penal.	24
1.7.8 Responsabilidad disciplinaria.	24
1.7.9 La responsabilidad fiscal.	25
1.8 El folio real en registro de títulos.	26
1.8.1 Noción de folio.	26
1.8.2 Concepto de folio real.	26
1.8.3 Definición de folio real.	26
1.8.4 Modalidad de la técnica del folio real.	27
1.8.5 El folio real manual.	27
1.8.6 Folio real electrónico.	28
1.9 El registrador y la seguridad jurídica preventiva.	29

CAPÍTULO II. REVISIÓN DE LITERATURA

2.1 Registro de título	31
2.2 Problemática de registro de títulos 1993 a 2005.	39
2.3 Concepto de catastro.	42
2.4 La dirección nacional de registro de títulos.	44
2.5 El registro en la jurisdicción inmobiliaria.	45
2.3.1 El registro	45

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo de investigación.	50
3.2 Población y muestra.	50
3.3 Propósitos.	51
3.4 Preguntas de investigación.	51
3.5 Diseño.	52
3.6 Instrumentos.	53
3.7 Métodos y técnicas.	54
3.8 Procedimiento.	55
3.9 Recursos.	56

**CAPÍTULO IV.
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS**

4.1 Resultado de cuestionario aplicado a abogados.	57
4.2 Resultado de cuestionario aplicado a jueces.	76
4.3 Resultado de cuestionario aplicado a los registradores.	82
CONCLUSIONES	92
RECOMENDACIONES	95
APÉNDICES	96
BIBLIOGRAFÍA	103

COMPENDIO

En opinión de Ruiz, Manuel (1952, p. 72) desde la fundación de la República en 1844, se hizo gran hincapié, sobre los linderos y límites del territorio Dominicano, es por ello que la visión del legislador y del Gobierno a través de la Historia se ha interesado por la organización del sistema Torrens. Es a partir de ese momento cuando quedaran debidamente registrados todos y cada uno de los derechos adquiridos solicitados. Así el país se encaminará por uno de los momentos más seguros en cuanto al registro de la propiedad.

En el año 1947, entra en vigencia la ley 1542, sobre Registro de Tierras dando más fortaleza al sistema de registro Torrens y jugando un papel preponderante para el conocimiento de cada caso que llega al sistema catastral. En el país a pesar de los grandes trastornos que han existido en la materia, es la ley 1542 del 1947, la que ha venido a definir las funciones del Registrador de Títulos.

El Registrador de Títulos es el funcionario investido de fe pública que tiene como responsabilidad esencial prestar el servicio público de registro, tiene que ser un servidor público, independiente, inamovible y responsable.

Es importante la función del Registrador de Títulos, ya que este funcionario tiene la responsabilidad de escrutar el documento, de calificarlo antes de proceder a autorizar la inscripción, la calificación deberá hacerse de manera libre y con total independencia.

Grandes inconvenientes traducidos en retardo en la localización y despacho de las informaciones relativas a los inmuebles y a su estado, riesgos permanentes ante la consulta directa de estos volúmenes, deterioro por el intensivo uso de los mismos y la incomodidad de su manejo, parecen haber obrado para determinar nueva técnica como la de Folio Real; esta técnica adoptada por la generalidad de los sistemas inmobiliarios, ha asumido dos formas: (a) El Folio Real de Cartulina o Folio Real de Papel; y (b) El Folio Real Magnético o Folio Real Electrónico.

El Folio Real Electrónico persigue reemplazar al Folio de Matrícula Real de Cartulina o Papel por una base de datos que contiene todas las informaciones, pudiendo suministrarse de mejor manera con el empleo de menor tiempo, esto constituye uno de los avances más importantes logrado por la Oficina de Registro de Títulos en el año 2005.

La presente investigación sobre el registro de títulos, sus avances, desarrollo y problemática en la ciudad de Santiago, período 1993-2005 tiene como objetivo general determinar las posibles soluciones al estancamiento que se está produciendo en la economía nacional, con la dilación ineficaz en la entrega de los certificados de títulos de propiedad en los diferentes registros de títulos.

Dicho objetivo ha de ser demostrado en base al desglose de los objetivos específicos que corresponden al trabajo, a saber: mostrar la importancia para nuestro desarrollo de la entrega a tiempo de los Certificados de Títulos u otros documentos depositados en ese departamento como lo es el Registro de Título; evaluar la capacidad de trabajo del personal existente en cada uno de los departamentos de registro de títulos; identificar los males que ocasionan el trastorno en los Registros de Títulos; verificar el desempeño de los elementos que allí interactúan; verificar su actitud para mejorar la calidad y rapidez del trabajo y, finalmente, determinar cuáles son los beneficios que aportará la nueva ley de Registro Inmobiliario a la Oficina de Registro de Títulos.

Para la realización de esta investigación el método utilizado se fundamentó en los aportes teóricos y prácticos afines al derecho inmobiliario y a las funciones desempeñadas por los jueces, abogados y registradores de títulos.

El proceso llevado a cabo por el método inductivo concedió la obtención de conclusiones reales y tangibles, en lo que se refiere al avance, desarrollo y problemática de la Oficina de Registro de Títulos de Santiago.

En el caso de la Oficina de Registro de Títulos de Santiago, cada documento que ingresa en la actualidad a Registro es examinado con rigor y minuciosidad por el Registrador de Títulos, para asegurarse de que contiene los elementos y condiciones de existencia y validez.

La nueva Ley 108-2005 crea la Dirección de Registro de Títulos, que es el órgano de carácter nacional dentro de la jurisdicción inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de registros de títulos, velar por el cumplimiento de esta ley en el ámbito de su competencia y por el cumplimiento del Reglamento General de Registro de Títulos.

En relación con su delimitación territorial las oficinas de Registro de Títulos se encuentran vinculadas a uno o a varios Tribunales de Jurisdicción Original y a un único Tribunal Superior de Tierras.

De acuerdo a las respuestas proporcionadas por los encuestados en torno al Registrador de Títulos, sus avances, desarrollo y problemática en la ciudad de Santiago, se puede apreciar que existe una mentalidad muy positiva en torno a las expectativas de la implementación de la nueva Ley 108-05 en el sentido de que la mayoría de quejas de los usuarios versan en que los trabajos depositados en la oficina de Registro de Títulos de Santiago, no se entregaban a tiempo. Con la implementación de la Nueva Jurisdicción Inmobiliaria, estas quejas han ido mermando hasta el punto que casi un 80% de los encuestados expresó que se han corregido estas fallas.

En la actualidad existe una sala de consulta visual que le permite ver al usuario a través del monitor de una computadora cuál es la situación del inmueble que pretende investigar, sin tener que pasar por la tediosa situación de esperar un mes para obtener una certificación o sencillamente verificar uno por uno los libros que a veces parecían interminables.

Es interesante ver como los abogados encuestados, así como jueces y registradores, consideran de vital importancia la implementación de la nueva ley

108-05 para la organización y la entrega a tiempo de los trabajos en registro de títulos. Acerca de si hace falta más personal en registro de títulos, el 74% de los abogados encuestados respondió que sí, mientras que el 40% de los jueces respondieron que hace falta más personal, en el caso de los registradores encuestados el 60% es partidario de que hace falta más personal.

El 80% de los Registradores encuestados está de acuerdo en que los hechos de corrupción ocurridos en el 1995, no han vuelto a surgir, mientras que un 20% de los registradores dice que sí.

El 94% de los abogados encuestados considera que con la implementación de la nueva ley 108-05 registro de títulos tendrá una mejor organización, este mismo criterio sostienen los registradores en un 80% y los jueces en un 67%.

Como se señala en las conclusiones los abogados, los jueces y registradores encuestados expresan que la oficina de Registro de Títulos de Santiago en la actualidad se encuentra en actitud de organizarse, pues ya es notable la mejoría en la entrega a tiempo de los trabajos y la capacitación del personal y especialmente de su titular.

CONCLUSIONES

Al arribar al término de la presente investigación sobre el Registrador de Títulos, sus avances, desarrollo y problemática en la ciudad de Santiago en el período 1993-2005, se tiene que decir que el Registro de Títulos en los años 1993 hasta el 2002 era un completo caos, hasta el punto que sobre una misma parcela se expedían hasta cinco certificados de títulos, lo que ha sido considerado como la época más oscura que tuvo esta oficina.

Una de las épocas más oscuras de registro de títulos fue la de los años 1993-1995 cuando estalló el escándalo más relevante en materia de corrupción de esta oficina y la prensa se hizo eco de los títulos falsos, títulos sin la existencia de tierras, duplicidad de títulos y certificaciones de no gravamen de certificados de títulos que tenían inscritas hipotecas, así como el sometimiento a la justicia de la ex-registradora y empleados de esta oficina.

Aunque los jueces y abogados entrevistados expresaron que no ha habido mejoría en cuanto a la rapidez en la entrega de los trabajos, es evidente que la Oficina de Registro de Títulos de Santiago se encuentra en actitud de organización, pues aunque la mejoría en la entrega a tiempo de los trabajos no es de un 100%, la capacitación del personal y especialmente de su titular es bastante aceptable, cosa ésta que tendrá como resultado a mediano plazo la satisfacción de los usuarios de los servicios que ofrece esta oficina.

La problemática más relevante en la actualidad para la oficina de Registro de Títulos en el caso de los errores materiales en los trabajos, para los jueces es falta de capacitación de su personal, los usuarios no revisan al entregarle, inobservancia de las registradoras, ya que los jueces le dieron un 100% a todas las anteriores.

El 74% de los abogados encuestados consideran que en la oficina de Registro de Títulos hace falta más personal, mientras que 68% de los abogados encuestados consideran que es suficiente con lo que hay, pero especializarlo mejor.

El 80% de los registradores de títulos le teme al hecho de ser interpelado y el 30% no le teme. El 60% de los registradores de títulos le satisface los poderes que le proporciona la nueva ley 108-05, mientras un 40% no le satisface los poderes que pone a su disposición esta ley.

Los jueces en un 67% opinan que la nueva ley de registro inmobiliario le dará seguridad al usuario y en un 33% opinan que disminuirán los errores materiales. El 94% de los abogados encuestados consideran que el registrador de títulos tendrá una mayor organización con la aplicación de la nueva ley 108-05.

De lo anteriormente expuesto se colige que todas expectativas en cuanto a la corrección de la problemática existente en registro de títulos de Santiago, así como sus avances se ponen de manifiesto con la creación de la ley 108-05.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, A. (1986). **Estudio de la ley de tierras.** (1ra. Ed.). Santo Domingo, República Dominicana: Editora Tiempo, S. A.
- Bonillas, A. (1974). **Legislación de tierras dominicana.** (2da. Ed.), Santo Domingo, República Dominicana: Librería Dominicana.
- Caicedo, E. (2001). **Derecho inmobiliario registral.** (1ra. Ed.). Bogota, Colombia: Editorial Temis.
- Ciprián, R. (2003). **Tratado de derecho inmobiliario. (Base legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos.** (1ra. Ed.), Santo Domingo, República Dominicana: Editora Centenario, S.A.
- Diccionario de la Lengua Española.** (1998). (21va. Ed.). Madrid, España: Editorial Espasa Calpe.
- Diccionario Enciclopédico Quillet.** (1974). México: Editorial Argentina.
- Diccionario Everest.** (1981). España: Editorial Espasa Calpe.
- Diccionario Larouse Ilustrado.** (1995). Buenos Aires, Argentina: Agrupación Editorial, S. A.
- Dip, Ricardo. (2003). **XVIII encuentro Latinoamericano de derecho registral.** México.
- García, J. (1993). **Derecho inmobiliario registral o hipotecario.** Madrid, España: Editorial Civitas.
- Gómez, W. (2003). **Derecho inmobiliario registral.** (1ra. Ed.), Santo Domingo, República Dominicana: Editorial Claridad.
- Gonzalo, A. (Dir.) (1981). **Diccionario cúpula de lengua española.** España: Editorial Everest, S. A.
- Guzmán, J. (2003). **El registrador de títulos en perspectiva.** (1ra. Ed.), Santo Domingo, República Dominicana. Editora Centenario.
- Pérez, B. (2000). **Derecho Registral.** (1ra. Ed.), México: Editorial Porrúa.
- República Dominicana. (1969). **Archivo histórico de Santiago.**
- República Dominicana. (1995) **Revista Rumbo.**

- República Dominicana. (2002). **VIII Censo de población y vivienda.**
- República Dominicana. (2004) **Revista Verizon.** Santo Domingo.
- República Dominicana. (2005). **Ley No. 108-05 de registro inmobiliario.**
- República Dominicana. (1947). **Ley 1542 de Registro de Tierras con sus modificaciones.** Santo Domingo, República Dominicana.
- República Dominicana. (1994). **Constitución.**
- República Dominicana. (2005). **Código Civil.**
- Ruiz, M. (1952). **Estudio sobre la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana,** Santo Domingo: Editora del Caribe, C. por A.
- Santana, V. (2002). **Derecho procesal en materia de tierra.** Tomo I. (1ra. Ed.). República Dominicana: Editora Centenario, S.A.
- Santana, V. (2003). **Vocabulario doctrinal en materia de tierras.** (2da. Ed.). República Dominicana: Editorial Cocolo.
- Sanz, A. (1947). **Instituciones de derecho hipotecario.** (2da. Ed.). Madrid, España: Editorial Reus.
- Vásquez, Luis (2002). **Recopilación de leyes en materia registral.** (1ra. Ed.). San Salvador, El Salvador: Editorial Liz.

INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

Dirección

Biblioteca de la Sede – Santiago

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana
809-724-0266, ext. 276; biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245. biblioteca@uapa.edu.do

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.
809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do