

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**EFFECTOS DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA DE LA
REGISTRADORA DE TÍTULOS EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 96,
DE LA LEY 108-05, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTIAGO,
PERÍODO 2012-2013**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACION PRESENTADO COMO REQUISITO PARA OPTAR
POR EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACION DE TIERRAS**

PRESENTADO POR:

**OBISPO ZABALA GOMERA
PATRIA RODRÍGUEZ PORTES**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
ABRIL, 2014**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	IV
COMPENDIO	V
CAPITULO I: INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes de la investigación	1
1.2 Planteamiento del Problema	4
1.3 Formulación del Problema	6
1.4 Sistematización del Problema	7
1.5 Objetivos	7
1.5.1 Objetivo General	7
1.5.2 Objetivos Específicos	7
1.6 Justificación del Problema	8
1.7 Delimitación	9
1.8 Limitaciones	9
CAPITULO II: MARCO TEORICO	
2.1 Marco Contextual	11
2.1.1 Aspectos Generales de la Ciudad de Santiago	11
2.1.2 La Oficina de Registro de Títulos de Santiago	14
2.2.Marco Teórico	
2.2.1. El Sistema de Registro Inmobiliario en República Dominicana	14
2.2.1.1 El Sistema Torrens	16
2.2.2 Dirección Nacional de Registro de Títulos	19
2.2.3 Las Oficinas de Registro de Títulos	19
2.2.3.1 Organización de las Oficinas de Registro de Títulos	19
2.3 Las Funciones de Registro de Títulos	22
2.3.1 El Registrador de Títulos	24
2.3.1.1 Funciones de los Registradores de Títulos	25
2.3.2 Requisitos de Forma y de Fondo de los Documentos que Sustentan las actuaciones Registrales	27
2.3.2.1 Requisitos de Forma	28
2.3.2.2 Requisitos de Fondo	29
2.4 La Función Calificadora del Registrador de Títulos	31
2.4.1 Definición de la Función Calificadora del Registrador de Títulos	32
2.4.2 Ámbito de Aplicación de la Función Calificadora del Registrador de Títulos	33
2.5 Facultad que Comprende la Función Calificadora	34
2.5.1 Calificación de Actos Emanados de Autoridad Judicial	36
2.5.2 Vicios de Forma Sustanciales	36

2.5.3 Expedientes con Irregularidades o Defectos Subsanales	37
2.5.4 Resultado de la Función Calificadora	38
2.5.4.1 Rechazo Definitivo de la Documentación	38
2.5.5 Ejecución de las operaciones que se someten por ante el Registrador de Títulos	40
2.5.6 Inejecución del Expediente	40
2.5.7 Limitantes a la Función Calificadora	41
2.5.8 Análisis Crítico a la Función Calificadora	44
2.5.9 Análisis Críticos a los Artículos 96 de la Ley 108-05 y 48 del Reglamento de los Registradores de Títulos	49

CAPÍTULO III: MARCO METODOLOGÍA

3.1 Diseño, Tipo de Investigación y Métodos	54
3.1.1 Diseño	54
3.1.2 Tipo de Investigación	55
3.1.3 Métodos de la Investigación	55
3.2 Técnicas e Instrumentos	55
3.3 Población y Muestra	56
3.4 Procedimientos de Recolección de Datos	57
3.5 Procedimientos de Análisis de Datos	57
3.6 Confiabilidad y Validez	58

CAPÍTULO IV: PRESENTACION DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de los resultados del cuestionario aplicado a abogados que ejercen en la Jurisdicción inmobiliaria de Santiago	60
4.2 Presentación de los resultados de la entrevista aplicada a la Registradora de Títulos de Santiago	74

CAPÍTULO V: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

5.1 Análisis de los Resultados	78
--------------------------------	----

CONCLUSIONES	87
RECOMENDACIONES	94
BIBLIOGRAFIA	96
APÉNDICES	

LISTADO DE TABLAS

Cuadro No.	Nombre de la Tabla	página
1	Inconveniente donde se ha solicitado alguna medida extraña a las disposiciones legales que rigen la materia.	60
2	Irregularidades legales en la Jurisdicción Inmobiliaria, como carencia de datos, errores omisiones de documentos u otros resueltos administrativamente por la Registradora de Título de Santiago.	61
3	Irregularidades no contempladas en las Leyes inmobiliarias observada en la Oficina de la Registradora de Titulo de Santiago.	62
4	Es más justo y conveniente que las Leyes y Reglamentos establezcan expresamente las calificaciones de los actos que se someten por Registro de Títulos y que para lo que no esté contemplado por las leyes o los reglamentos, sean los Tribunales que decidan.	63
5	Expediente o transmite con irregularidades no establecida en las leyes, donde se ha sugerido una solución idónea y razonable que garantice confiabilidad y prontitud en la operación requerida.	64
6	Irregularidades, en que las leyes establecen un procedimiento para su corrección y en Registro de Título le han indicado otro	65
7	El Registrador de Título puede analizar la firma de un documento y ordenar la comparecencia personal del firmante	66
8	Es beneficiosa la Función Calificadora de los Registradores de Títulos para el dinamismo de los negocios inmobiliarios y el correcto funcionamiento del orden Jurídico de nuestro Sistema de Judicial.	67
9	Debe el artículo 96 de la ley108-05 ser modificado	68
10	Dificultades o imposibilidades para terminar un proceso por alguna objeción impuesta por el Registrador de Título de	

	Santiago en virtud de la función calificadora.	69
11	Transmites complicado en Registro de Título, por causa de alguna medida administrativa de la Registradora de Título de Santiago.	70
12	Como se considera que se aplicó la función calificadora durante el período 2012-2013.	71
13	Medidas tomadas por el Registrador de Título de Santiago que han perjudicado.	72
14	Agravio sufrido por medidas tomadas por la Registradora de Título de Santiago.	73

LISTADO DE GRÁFICOS

Gráfico No.	Nombre de la Gráfica	página
1	Inconveniente en Registro de Títulos	60
2	Irregularidades legales en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago.	61
3	Expedientes observados por irregularidades, no contemplada en las leyes inmobiliarias.	62
4	Más justo y conveniente que las Leyes y Reglamentos establezcan expresamente la calificaciones de los actos que se someten por Registro de Títulos.	63
5	Solución idónea y razonable a las irregularidades.	64
6	Irregularidades, resueltas por el Registro de Título.	65
7	Comparecencia Personal.	66
8	Es beneficiosa la Función Calificadora de los Registradores	67
9	Se debe modificar el artículo 96, de la ley108-05	68
10	Procesos no Terminados.	69
11	Transmites complicado en Registro de Título, por causa de alguna medida administrativa de la Registradora de Titulo de Santiago.	70
12	Como se considera que se aplicó la función calificadora durante el período 2012-2013.	71
13	Medidas tomadas por el Registrador de Título de Santiago le han perjudicado.	72
14	Agravio sufrido por medidas tomadas por la Registradora de Título de Santiago.	73

COMPENDIO

El presente estudio se realiza en la ciudad de Santiago de los Caballeros y comprende el período de diciembre del año 2012 a diciembre del año 2013.

Santiago de los Caballeros es la segunda ciudad en importancia de la República Dominicana, su historia económica, política y educativa así lo indican. Santiago fue capital de la República Dominicana durante la Guerra de la Restauración (1863-1865), ha contado con importantes personalidades en el campo político, económico y social del país. La ciudad fue fundada como fortaleza a orillas del río Yaque del Norte, por el Almirante Cristóbal Colón en 1495. Esta fortaleza se encontraba cercana a donde actualmente se encuentra la ciudad de Santiago.

La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en su artículo 96, ha establecido la función calificadora de los Registradores de Títulos, según este artículo, en los actos posteriores al primer registro, corresponde al Registrador de Títulos, examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, sus formas y demás circunstancias, de conformidad a lo establecido en la vía reglamentaria.

En la actualidad se ha observado que la interpretación y aplicación de dicho texto ha sido desvirtuado, excediéndose muchos Registradores de Títulos, al punto tal, que se han convertido en enjuiciadores subjetivo de los actos que conocen, extendiendo su autoridad de verificar y calificar requisitos de forma establecidos en las leyes y Reglamentos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

En ese mismo orden se critica la labor que ejerce la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago, ya que, una gran cantidad de usuarios de dicha oficina se quejan de que la Registradora de Títulos, hace uso inapropiado de su función calificadora en perjuicio de los usuarios.

Según los usuarios, los mayores problemas que se desprenden de este accionar, son la observación de expedientes, citación a las partes a comparecer personalmente, rechazos definitivos de operaciones, rectificación

de actos, depósito de otros documentos, entre otros. Estas decisiones casi nunca los usuarios pueden objetarla legalmente porque sus acciones, sean correctas o no, siempre quedan protegida por la función calificadora establecida en el artículo 96, de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y que reglamenta el artículo 48 del Reglamento General de Registro de Títulos.

La función calificadora que se desprende del artículo 96, de la Ley 108-5, se ha convertido en una fatídica situación para los abogados usuarios de la Oficina de Registro de Títulos de Santiago, problemática que sin lugar a duda merece y tiene que ser saneada para el bienestar y el correcto funcionamiento de la Jurisdicción Inmobiliaria.

Si ésta situación no es corregida a la mayor brevedad posible se puede arraigar en el sistema inmobiliario de la República Dominicana, normalizándose así un proceder desfavorable que incrementaría el caos interno en el funcionamiento de las Oficinas de los Registradores de Títulos.

Esta situación puede poner en peligro, el imperio de la propiedad inmobiliaria, traduciéndose en grandes pérdida económica y perdiéndose la confianza y garantía que debe imperar en los Órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, por reposar sobre éstos la responsabilidad de administrar legalmente los bienes inmobiliarios que sustentan la mayor riqueza del Estado Dominicano, sus ciudadanos e inversionistas extranjeros.

Esta investigación tiene un diseño no experimental bajo un enfoque cuantitativo, ya que se observa el fenómeno desde su punto de vista natural, es decir que no se manipulan variables para obtener resultados, los hechos se presentan tal como suceden en su contexto natural.

La investigación tiene un enfoque cuantitativo que se aplica en la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación y probar hipótesis establecidas previamente y se presenta a través de la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de la estadística para establecer con exactitud patrones de comportamiento de una población.

La investigación es documental, de campo y descriptiva. Documental, porque se realiza apoyándose en fuentes de carácter documental o bibliográfico, como libros, periódicos, folletos, revistas, artículos de Internet, entre otras. De campo: porque la misma contiene un estudio de campo en el que los investigadores se trasladan al lugar donde ocurre la problemática y realizan ahí la investigación. Descriptivo porque los hechos son descritos, es decir se dice cual es la problemática y como ocurre la misma.

En el estudio el método usado como parte del procedimiento de estudio es el deductivo, porque se parte de lo general, que es la forma correcta que deben actuar Registradores de Títulos, según la Constitución, las leyes de la República y el bienestar social, para llegar a determinar de manera particular la forma en que están dichos funcionarios ejerciendo su labor.

En el plano teórico se usa el fichero para la recolección de los datos bibliográficos y para los trabajos de campo se usó el cuestionario y la entrevista, la entrevista se le aplicó a los abogados usuarios de la Oficina de Registro de Títulos y el cuestionario se le aplicó a la Registradora de Títulos de Santiago, todo lo anterior con el objeto de establecer con precisión cuales han sido los efectos de la labor de la Registradora de Título de Santiago, durante el período diciembre 2012 a diciembre 2013.

La población de la investigación que se trata, está compuesta por los usuarios abogados de la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago y la funcionaria que ejerce la función de Registradora de Títulos de Santiago.

Considerando que no todos los abogados que se encuentran circunscrito a la jurisdicción de Santiago ejercen en materia inmobiliaria y no todos dominan la materia inmobiliaria y porque el interés de los investigadores es cuestionar abogados que dominen el tema sobre el que se investiga, se tomo una muestra intencional de 30 abogados, que fueron los abogados que mas operaciones sometieron por ante el Departamento de la Registradora de Titulo de Santiago durante el periodo que trata el estudio y se eligió a la Registradora de Títulos

de Santiago, por ser la titular de dicho departamento y ser la persona clave o central de la investigación.

En el contexto de la investigación científica se destacan dos tipos de muestra, la muestra aleatoria o de juicio y la muestra no aleatoria o probabilística. En el presente informe se eligió una muestra de 30 abogados de manera intencional a criterios de los investigadores utilizando la muestra no aleatoria o probabilístico, por considerarla pertinente para medir los factores que determinarían resultados certeros sobre el objeto de estudio.

Luego de haber seleccionado el diseño de la investigación y habiendo determinado la muestra de acuerdo a lo planteado en el problema a investigar, el siguiente paso consistió en recolectar los datos en conformidad a las variables y de ellas se seleccionaron los indicadores, que dieron como resultado las preguntas que conformaron el cuestionario y las entrevistas aplicadas.

En la recolección de los datos participan, además, dos elementos importantes y vinculados entre sí: Primero, la selección y elaboración del instrumento de medición que consistió en un cuestionario de preguntas cerradas y una encuesta, para que los resultados fueran confiables y válidos; segundo, la aplicación de dicho instrumento a la población seleccionada para medir las variables y sus indicadores.

La técnica que se empleó para analizar los datos obtenidos con el instrumento de investigación se fundamenta en un análisis de frecuencia, donde se destacan inicialmente aquellos aspectos que fueron seleccionados con mayor frecuencia por los encuestados.

El parámetro para determinar la valoración de dicha frecuencia es el porcentual, es decir, en base al 100%. Una vez establecidas las frecuencias y porcentajes obtenidos por las alternativas que conforman cada una de las preguntas del cuestionario, se procedió a su presentación en tablas estadísticas, a fin de facilitar su comprensión por parte de los interesados en la investigación.

Los cuestionarios y la entrevista se implementaron tomando en cuenta el marco teórico, las variables y los indicadores de los objetivos.

Las preguntas que surgieron del planteamiento del problema, todas relacionadas directamente con los aspectos que desde el principio se pretendieron medir. Todo el proceso se realiza siempre atendiendo a opiniones de profesionales en la materia que aportaron sus recomendaciones para recolectar todos los elementos necesarios para la elaboración de un trabajo científico y objetivo que responda a todas las exigencias de la universidad.

El instrumento de medición elaborado, fue sometido a revisión por parte de expertos en las áreas de contenido y de metodología, en este caso, se contó con la revisión del facilitador de este curso, quien hizo las recomendaciones y cambios de lugar.

En cuanto al objetivo específico No. 1, sobre: **Determinar el nivel de aplicación de la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

Las respuestas obtenida de los encuestados revelaron que un 60%, de los encuestados consideran entre regular y buena la aplicación que la Registradora de Título de Santiago, hizo de sus función calificadora frente a un 40%, que consideró entre mala y pésima la aplicación de dicha función, también hubo una opción que se refería a la excelencia de la Registradora de Títulos, la cual no fue elegida por ninguno de los encuestado.

También otro 84% de abogados encuestados aseguraron haber tenido algún inconveniente en dicho Departamento durante el periodo que abarca este estudio.

Por los motivos anteriores, así como otros datos considerados, se concluyó que los usuarios del Departamento de Registro de Títulos de Santiago, consideran

que la Registradora de Títulos de Santiago no hace una correcta aplicación de la Función Calificadora que le otorga la Ley 108-05, y que reglamentada el artículo 48 del Reglamento de los Registradores de Títulos.

En cuanto al objetivo específico No. 2, sobre: **Explicar la situación que se presenta con la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013;**

De acuerdo a los datos obtenidos debidamente analizado de las respuestas de un 73% de los encuestados, a los cuales se le retardaron procesos, un 10% que no pudo vender o comprar un inmueble, otro 10% que no pudo ejecutar sentencia, un 7% que no pudo recobrar o garantizar un crédito.

Respecto al objetivo en cuestión, se concluyo que: La situación que se presenta con la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago son: Retardo de procesos, imposibilidad de vender, imposibilidad de comprar, imposibilidad de ejecutar sentencia e imposibilidad de recobrar o garantizar un crédito.

En cuanto al objetivo específico No. 3, sobre: **Identificar las medidas que asume la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

En consonancia a los datos proveniente de los abogados encuestados y de la Registradora entrevistada, se concluyó que las medidas que la Registradora de Título, asume con mas frecuencias, en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago son: Rectificación de actos, deposito de nuevos documentos, comparecencia personal de las parte, comparecencia personal del abogado y pago de nuevos impuestos, de los que se destacan la rectificación de actos y el depósito de nuevos documentos.

En este aspecto tanto los abogados como la Registradora de Título coincidieron en sus respuestas.

En cuanto al objetivo específico No. 4, sobre: **Analizar las consecuencias jurídicas que genera la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

En relación a la racionalidad que debe presentar toda normativa legal que se aplica, se le preguntó a los encuestados sobre si consideraban ser más justo y conveniente que las Leyes y Reglamentos establezcan expresamente las calificaciones de los actos y el 53% de los encuestados respondió que siempre es más justo y conveniente, el 20% respondió que casi siempre, el 17% respondió a veces, mientras que un 10% dijo nunca.

Según los datos se demuestra que para los encuestados, es más justo y conveniente que las Leyes y Reglamentos establezcan expresamente las calificaciones de los actos que se someten por Registro de Títulos y no que éstos sean calificados en base a criterios subjetivos del Registrador a cargo.

En cuanto al bienestar que debe implicar toda Ley que se aplica: Se preguntó a los abogados sobre si creían correcto que en algunos casos, el Registrador de Títulos analice la firma de un documento y ordene la comparecencia personal del firmante, a lo que el 70% de los encuestados, dijo nunca estar de acuerdo, el 17% expresó a veces, el 7% casi siempre y el 6% dijo siempre, con el 70% de los encuestados se manifiesta la negativa de la mayoría ante esta acción.

También se preguntó acerca si la función calificadora era beneficiosa para la Jurisdicción Inmobiliaria y el 53% de los encuestados estuvo de acuerdo con que la función calificadora del Registrador de Títulos no era beneficiosa para el dinamismo de los negocios inmobiliarios ni para el correcto funcionamiento del orden Jurídico de nuestro Sistema Judicial.

Basados en un análisis minucioso a los datos recolectados en el trabajo de campo se concluyó, sobre las consecuencias jurídicas de la aplicación de la función calificadora contenida en el artículo 96, de la Ley 108-05, que la misma

carece de cierta importancia ya que en ocasiones resultan irracionales, no haciendo ningún aporte al sistema inmobiliario ni de beneficio a la sociedad en sentido general.

En el objetivo general, los investigadores se propusieron lo siguiente: **Presentar los efectos de la función calificadora de la Registradora de Títulos en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

Según las conclusiones precedentemente expresadas, las cuales, de manera fraccionaria, han presentado los efectos de la función calificadora de la Registradora de Títulos en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013. En ese sentido solo resta unificar tales resultados y de manera sintetizada decir, se observó que la Registradora de Título de Santiago cumple con su función calificadora y que la aplicación de dicha función no es totalmente aceptada por los usuarios.

Después de examinadas las conclusiones y detectadas las debilidades encontradas en la investigación, se recomienda:

A la Suprema Corte de Justicia: Modificar los acápites b, d, e, g y h, del artículo 48, del Reglamento General de Registro de Títulos.

A la Dirección Nacional de Registros de Títulos: Elaborar un manual de operación que contenga técnicas y estrategias que ayuden al buen funcionamiento de los Registros y que unifique los diversos criterios con que los Registradores de Títulos en la República Dominicana, aplican la función calificadora.

A la Registradora de Títulos de Santiago: Hacer uso razonable de la función calificadora, aplicando la misma de manera imparcial y objetiva, siempre apegada al derecho, la justicia y la legalidad en beneficio y provecho de los usuarios.

A los Abogados que ejercen en la Jurisdicción Inmobiliaria de Santiago: Exigir a los Registradores de Títulos una aplicación justa y razonable de la función calificadora, siempre abierto a las observaciones, pero sin dejarse subyugar por algunas decisiones que devienen, no solo en ilegales y abusivas, sino también en absurdas e impertinentes.

CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones de este informe. Las siguientes conclusiones se hacen estableciendo los resultados del trabajo de campo dirigido a dar respuestas independientes a cada uno de los objetivos planteados en la introducción del estudio.

Después de haberse analizado cuidadosamente los datos arrojados por las encuestas aplicadas, contenidas en el capítulo IV de este informe y cuyas respuestas fueron representadas mediante tablas y gráficos respetivamente para establecer en porcentaje las frecuencias con que los encuestados eligieron las alternativas fijadas para responder cada pregunta, se procede a concluir de la siguiente manera:

En cuanto al objetivo específico No. 1, sobre: **Determinar el nivel de aplicación de la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

Las respuestas obtenida de los encuestados revelaron que un 60%, de los usuarios consideran entre regular y buena la aplicación de la función calificadora de la Registradora de Título de Santiago, frente a un 40%, que consideró entre mala y pésima la aplicación de dicha función, también hubo una opción que se refería a la excelencia de la Registradora de Títulos, la cual no fue elegida por ninguno de los encuestado.

También en otra interrogante un 84% de abogados encuestados aseguraron haber tenido algún inconveniente en el Departamento de registro de Títulos de Santiago, durante el periodo que abarca este estudio.

Por los motivos antes expuestos, así como otros datos considerados, se concluyó que los usuarios del Departamento de Registro de Títulos de Santiago, consideran que la Registradora de Títulos de Santiago no hace una correcta aplicación de la Función Calificadora que le otorga la Ley 108-05, y

que reglamentada el artículo 48 del Reglamento de los Registradores de Títulos.

En cuanto al objetivo específico No. 2, sobre: **Explicar la situación que se presenta con la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013;**

De acuerdo a los datos obtenidos debidamente analizado de las respuestas de un 73% de los encuestados, a los cuales se le retardaron procesos, un 10% que no pudo vender o comprar un inmueble, otro 10% que no pudo ejecutar sentencia, un 7% que no pudo recobrar o garantizar un crédito.

Respecto al objetivo en cuestión, se concluyo que: La situación que se presenta con la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago son: Retardo de procesos, imposibilidad de vender, imposibilidad de comprar, imposibilidad de ejecutar sentencia e imposibilidad de recobrar o garantizar un crédito.

En cuanto al objetivo específico No. 3, sobre: **Identificar las medidas que asume la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

En consonancia a los datos proveniente de los abogados encuestados y de la Registradora entrevistada, se concluyó que las medidas que la Registradora de Título, asume con mas frecuencias, en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago son: Rectificación de actos, deposito de nuevos documentos, comparecencia personal de las parte, comparecencia personal del abogado y pago de nuevos impuestos, de los que se destacan la rectificación de actos y el depósito de nuevos documentos.

En este aspecto tanto los abogados como la Registradora de Títulos coincidieron en sus respuestas.

En cuanto al objetivo específico No. 4, sobre: **Analizar las consecuencias jurídicas que genera la función calificadora de la Registradora de Título en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

En relación a la racionalidad que debe presentar toda normativa legal que se aplica, se le preguntó a los encuestados sobre si consideraban ser más justo y conveniente que las Leyes y Reglamentos establezcan expresamente las calificaciones de los actos y el 53% de los encuestados respondió que siempre es más justo y conveniente, el 20% respondió que casi siempre, el 17% respondió a veces, mientras que un 10% dijo nunca.

Según los datos se demuestra que para los encuestados, es más justo y conveniente que las Leyes y Reglamentos establezcan expresamente las calificaciones de los actos que se someten por Registro de Títulos y no que éstos sean calificados en base a criterios subjetivos del Registrador a cargo.

En cuanto al bienestar que debe implicar toda Ley aplicada: Se preguntó a los abogados sobre si creían correcto que en algunos casos, el Registrador de Títulos analice la firma de un documento y ordene la comparecencia personal del firmante, a lo que el 70% de los encuestados, dijo nunca estar de acuerdo, el 17% expresó a veces, el 7% casi siempre y el 6% dijo siempre, con el 70% de los encuestados se manifiesta la negativa de la mayoría ante esta acción.

También se preguntó acerca si la función calificadora era beneficiosa para la Jurisdicción Inmobiliaria y el 53% de los encuestados estuvo de acuerdo con que la función calificadora del Registrador de Títulos no era beneficiosa para el dinamismo de los negocios inmobiliarios ni para el correcto funcionamiento del orden Jurídico de nuestro Sistema Judicial.

Basados en un análisis minucioso a los datos recolectados en el trabajo de campo se concluyó, sobre las consecuencias jurídicas de la aplicación de la función calificadora contenida en el artículo 96, de la Ley 108-05, que la misma carece de cierta importancia ya que en ocasiones resultan irracionales, no

haciendo ningún aporte al sistema inmobiliario ni de beneficio a la sociedad en sentido general

En el objetivo general, los investigadores se propusieron lo siguiente: **Presentar los efectos de la función calificadora de la Registradora de Títulos en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013.**

Según las conclusiones precedentemente expresadas, las cuales, de manera fraccionaria, han presentado los efectos de la función calificadora de la Registradora de Títulos en virtud del artículo 96, de la Ley 108-05, en el Departamento de Santiago, período 2012-2013. En ese sentido solo resta unificar tales resultados y de manera sintetizada decir, se observó que la Registradora de Título de Santiago cumple con su función calificadora y que la aplicación de dicha función no es totalmente aceptada por los usuarios.

Las medidas que mayormente dicta la Registradora son la rectificación de actos y el depósito de nuevos documentos, dichas medidas en ocasiones suelen dificultar la ejecución de una operación y hasta imposibilitarla.

En el estudio se trata de comprobar la importancia de la función calificadora sometiendo a la racionalidad de las normas legales que se aplican y al bienestar de la Ley aplicada, de lo cual se concluyó que la función calificadora no cumple cabalmente con tales principios.

Después de analizar los resultados anteriores, se entiende atinado revisar los textos que sustentan la función calificadora, es decir los artículos 96, de la Ley 108-05 y 48 del Reglamento de los Registradores de títulos.

En ese sentido se elabora una pregunta, en la que se preguntó a los encuestados, si era necesario la modificación del artículo 96, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, para un mejor manejo del sistema inmobiliario. Las respuestas del 57% de los encuestados fue que se debía modificar dicho texto, ante un 43% que considera que dicho artículo no debe ser modificado,

haciéndose notorio que un gran número de abogados quieren que sea modificado el texto, sin embargo, el 48% que es un número considerable consideró que no hay que modificar el artículo 96 de la Ley 108-05.

Los investigadores al igual que este último grupo, entienden que el artículo 96, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, no tiene que ser modificado y que más bien, es el artículo 48 del Reglamento de los Registradores de Títulos que debe ser modificado. Esto por ser el Reglamento que establece la aplicación del referido artículo 96 de la Ley 108-05, y ser este que da a la función calificadora que ostentan los Registradores de Títulos el excesivo poder que contraviene al sentido común y a toda lógica.

Es prudente aclarar que la función calificadora es una prerrogativa que gozan los Registradores de Títulos, que se encuentra inherente a su investidura como funcionario público y protectores de los derechos de propiedad que tutelan, es la facultad más idónea para cumplir correctamente con sus atribuciones, las cuales no deben ser menos que las que actualmente poseen, no poseerla sería como colocar un guardia desarmado a cuidar una cárcel de máxima seguridad, sin lugar a dudas que en pocos minutos no quedaría ni uno de sus custodiados.

Pero dicha función tiene que ser correctamente aplicada, de lo contrario, esa aplicación calificativa sería solo un inconveniente más para los usuarios de las Oficinas de Registro Inmobiliarios.

Una aplicación correcta y adecuada de la función calificadora evitaría muchos desaciertos e inconvenientes, pero una aplicación incorrecta, causarías muchos más inconvenientes que si la misma no se aplicara.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez, A. (1986). Estudio de la Ley de Tierras. Editorial Tiempo S.A. Santo Domingo D.N Rep. Dom.

Beatriz, A. (1999). Legitimidad de la función calificador. Tesis para optar por el grado de licenciada en Ciencias Jurídica y Sociales y los títulos profesionales de Abogada y Notario, Universidad Francisco, Marroquín Guatemala. (en línea) consultado el 17/12/2013, de <http://www.tesis.ufm.edu.gt/pdf/2723.pdf>

Banreservas (2005). Historia de los Pueblos, versión 2005 editora Búho Santo Domingo

Blog de información de Santiago y del país (en líneas), historia de Santiago. Consultado en fecha 8 de Octubre del 2013, Obtenido de <http://desdesantiago.wordpress.com/about/>

Catillo, R., y Gómez W. Los Sistemas Registrales de la República Dominicana Recuperado el 6 de Julio del 2013, obtenido de <http://www.cinder.info/wp-content/uploads/file/Legislacion/Los%20sistemas%20registrales%20de%20la%20Rep%C3%ABlica%20Dominicana.pdf>

Capitant, H. (1986) Vocabulario Jurídico. Ediciones Depalma, [Buenos Aires](#), Argentina

Censo nacional de población y vivienda (2010). República Dominicana, Santo Domingo 2012

Ciprián, R. (2009) Tratado de Derecho Inmobiliario (Base legales, Jurisprudencia, Doctrina y Procedimiento. Ed. Centenario, S.A. Santo Domingo

Concepción, A. et al., (2003). Escuela Nacional de la Judicatura ENJ. Derecho inmobiliario (2007, p.34) Santo Domingo, República Dominicana

Díaz, J., y Mena, A. (2008). Efecto de la Aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas, realizada en el Registro de Título del Departamento de Salcedo. Tesis para optar por el título de Magister en Legislación de Tierras, Universidad Abierta Para Adultos, República Dominicana

Diccionario de la Real Academia de la Lengua española (2001) Editora Espasa-Calpe, Madrid, España

EcuRed, enciclopedia virtual, Santiago de los Treinta Caballeros, (en línea), obtenido de <http://www.ecured.cu/index.php/SantiagodelosCaballeros#Historia>

Espainé, L. (1977) Función Calificadora del Registrador de Títulos de España, (en línea) consultado el 12/11/2013, obtenido de http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artlafuncioncalificadoralimites/at_download/file

Ferrera, C. (2007) El Derecho Civil y Procedimiento Civil en los aspectos vinculados a la ley 108-05, República Dominicana

González, A. (2002). Función Calificadora del Registrador (en línea) consultado el 12/11/2013 de <http://juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/28/pr/pr15.pdf>

Guilarte, V. (2008) “La responsabilidad del Registrador derivada de la función calificadora: sus orígenes, fundamento y necesaria persistencia”. Recuperado el 6 de Julio del 2013, de <http://www.cinder.info/wpcontent/uploads/file/Documentos/Valencia/Ponencia%20Vicente%20Guilarte.pdf>

Guzmán, J. (2003) el Registrador de Títulos en perspectiva, 1ra edición, Santo domingo RD.

Hernández, E. (2000) Santiago la Provincia más provincia A 155 años de su creación. Republica Dominicana 1ra Ed.

Hernández, F. (2002) Guía práctica para la realización y redacción de una Monografía. Ediciones UAPA, Santiago Rep. Dom.

Hernández, S, F. (2002). Metodología de la investigación 2da. Edición. Editorial Ultra. Impresora MC Grow Hill Interamericana impreso. México

República Dominicana (2010). Constitución

República Dominicana (2009. Resolución No. 628-2009) Reglamento General de Mensura

República Dominicana, (1942). Ley Núm. 1542, Ley de Registro de Tierras y sus Modificaciones

República Dominicana, (2005). Ley 108-05, Sobre Registro Inmobiliario, República Dominicana

República Dominicana, Reglamento General de Registros de Título, Resolución 622-07 de la Suprema Corte de Justicia. 2007

Ruiz, M, (1952), Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en la República Dominicana. Ed. del Caribe, C. Por A. República Dominicana

Universidad Nacional del Nordeste Comunicaciones Científicas y Tecnológicas de Argentina (2004). El principio de legalidad y la calificación registral (en línea) consultado en fecha 8 de Octubre del 2013, a las 11^a.m., obtenido de <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2004/1-Sociales/S-013.pdf>

Universidad Cooperativa de Colombia, Cátedra seminario de grado facultad de derecho Bogotá, d.c. 2007, en line, consultado el 9/12/2013, de

<http://html.rincondelvago.com/disenodeuna-investigacion1.html>

Vizcaíno, J. (2012). Los Registradores de Títulos y su incongruente práctica para ejecutar una sentencia de adjudicación que nace de un procedimiento de embargo inmobiliario seguido en la Ley No. 189-11. República Dominicana

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