

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA

FACULTAD DE POSTGRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



CAUSAS-EFECTOS DEL SURGIMIENTO DE LAS NUEVAS
NORMAS Y PROCEDIMIENTOS EN EL REGISTRO DE TÍTULOS
DEL DEPARTAMENTO DE SANTIAGO

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN FINAL COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS.

SUSTENTADO POR:

DIOSMARY DEL CARMEN CASTILLO ESPINAL

MICHELLE LÓPEZ MEDINA

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,
REPÚBLICA. DOMINICANA
ENERO 2006

ÍNDICE GENERAL

	Pág
DEDICATORIAS	I
AGRADECIMIENTOS	IV
RESUMEN EJECUTIVO	V
INTRODUCCIÓN	VI
CAPÍTULO I	
CAUSAS-EFECTOS DEL SURGIMIENTO DE LAS NUEVAS NORMAS Y PROCEDIMIENTO EN EL REGISTRO DE TÍTULOS DEL DEPARTAMENTO SANTIAGO	
1.1 Origen y Evolución	2
1.2 Ley de Registro de Tierras 1542	5
1.3 Ley de Registro Inmobiliario 108-05	5
1.4 Característica	7
CAPÍTULOS II	
ASPECTOS GENERALES DEL REGISTRO DE TÍTULOS	
2.1 Reseña Histórica del Registro	
9	
2.2 Misión y Visión Corporativa del Registro	10
2.3 Antecedentes históricos del sistema registral Dominicano	11
2.3.1 Los Principales Sistemas Regístrales	12
2.3.2 El Sistema Torrens	16
2.3.2.1 Principios del Sistema Torrens	17
2.3.2.2 Modo de registración del Sistema Torrens	18
2.3.3 El Registro de la Propiedad en la Republica Dominicana	20
2.4 Estructura Organizacional	23
2.4.1 Organigrama	25
2.4.2 Funciones de los departamentos de las áreas jurídico-administrativos	26
2.5 Base Legal en Registro de Títulos	34
2.5.1 Ley de Registro de Tierras	
34	
2.5.2 Reglamento y Resoluciones de la Suprema Corte de Justicia	34
2.5.3 Resoluciones Administrativas del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte	35
2.5.4 Decisiones Contenciosas del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte	35
2.5.5 La Nueva Ley de Registro Inmobiliario	35

2.6 Aspectos básicos sobre la Dirección Nacional de Registro de Títulos	36
2.6.1 La Dirección Nacional de Registro de Títulos	36
2.6.2 Composición de la Dirección Nacional de Registro de Títulos	38
2.7 Normas existentes en el Registro de Títulos	39
2.7.1 Métodos establecidos en la Ley 1542	
39	
2.7.2 Métodos Establecidos en la Ley 108-05	
2.7.2.1 Definición de las nuevas Normas y Procedimientos	40
2.7.2.2 Ventajas	41
2.7.2.3 Las Normas y Procedimientos y su función armonizadora	46
2.7.2.4 Objetivo del nuevo modelo de gestión	49
2.7.2.5 Proceso que se lleva a cabo para el registro de los derechos reales	49
CAPÍTULO III	
METODOLOGIA	
3.1 Operacionalización de las variables	82
3.2 Métodos y Técnicas	86
3.3 Tipo de Investigación	86
3.4 Universo o Población y Muestra	86
3.5 Instrumentos Usados	87
3.6 Procedimientos de recolección de datos	87
3.7 Procedimientos de Análisis de datos	87
CAPITULO IV	
PRESENTACION E INTERPRETACION DE LOS DATOS ESTADÍSTICOS	
4.1 Presentación de la Entrevista Realizada a la Registradora de Títulos del Departamento de Santiago Licda. Daysi de la Rosa.	89
4.2 Presentación de los Resultados del Cuestionario Realizado a los Usuarios del Registro de Títulos del Departamento de Santiago	92
Conclusiones	106
Recomendaciones	110
Anexos	
113	
Bibliografía	

COMPENDIO

La realización de una investigación bien elaborada conlleva además de esfuerzos unidos, a una motivación, a una lucha, por conseguir y contribuir con el desempeño integral de lo que se quiere; esto aunque conlleve una ardua labor se afianza con la satisfacción y coherencia de un trabajo impreso en simple hojas que muestran lo importante de una misión realizada. La entrega y unidad por un objetivo común es lo más significativo cuando se busca marcar una pauta que se vea recompensada con puntos a favor de los conocimientos jurídicos.

Abordando con imparcialidad un tema desconocido y manejando con sublimada intimación los términos del derecho, nos hicimos dueños de algo que simplemente estaba sometido como un proyecto de Ley en ese entonces, lo que hoy se conoce, Ley de Registro Inmobiliario 108-05 esto con una estrecha brecha al conocimiento se manejaron con cautela las ganas de saciar las ansias de querer entender lo más actual en la profesión del derecho como lo es Las Nuevas Normas y Procedimientos en el Registro de Títulos.

En éste contexto, debe desarrollar sus funciones la dirección estratégica priorizando el proceso de implementación de Nuevos procedimientos y Normas, y encaminando esfuerzos y acciones para asegurar el logro de los objetivos de la institución. Esto se complementa con la existencia de un sistema de información formal que permita interpretar las señales de cambio y el causa-efecto que éstas puedan tener sobre el Registro Inmobiliario de un Órgano de tal relevancia. El sistema Jurídico, como sistema de información formal, ayudará no sólo a usuarios externos del Registro de Título del Departamento Santiago en cuanto a la información y documentación necesaria que les permitirán no solo obtener un certificado de título sino la tranquilidad y facilidad por haberse evitado un proceso largo, costoso e inseguro.

Favorecerá además a la dirección de la institución como sustento en la definición de estrategias y deberá permitir que los informes por él generados sean comparables y confiables. Si estos informes fueran confeccionados atendiendo sólo a requerimientos enfocados en un proceso improvisado y no por un proceso continuo y reglamentado seguidos por Normas y procedimientos establecidos, su comparabilidad en cuanto a fluidez e ingresos obtenidos, con otros informes tanto a nivel nacional como internacional aparece como lejana. Más grave sería el problema si dicha normativa desconociera o no fuera concordante con el espíritu que tiene La Suprema Corte de Justicia junto al Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierra (PMJT).

Surge así una necesidad llena de esperanzas y sueños rodeada de impaciencia por el poco material versado sobre la materia pero a su vez reforzado con el ahínco y empeño por conseguir los objetivos. La estructura conceptual de este análisis se presenta en cuatro capítulos, los cuales se resumen someramente a continuación.

El capítulo primero, versa sobre el Causa-efecto de La Implementación de las Nuevas Normas y Procedimiento en el Registro de Títulos del Departamento Santiago, con la finalidad de proporcionar nociones elementales de este tópico para ser tomados como marco de referencia. Habiendo conocido ya los diferentes debates suscitados en los últimos años sobre la convivencia de alcanzar un ambiente de seguridad jurídica que asegure confianza, transparencia y previsibilidad del sistema judicial elaborado por funcionarios totalmente capacitados que, como consecuencia del desarrollo inmobiliario de la República Dominicana y de las grandes inversiones económicas, suministra información a un abanico de usuario, cada vez más amplio y heterogéneo.

La Suprema Corte de Justicia en el marco del programa de modernización de la Jurisdicción de Tierras, promulgó la Ley 108-05 Sobre Registro Inmobiliario, que

procura fortalecer, consolidar y afianzar la jurisdicción de tierras permitiendo su modernización institucional y el fortalecimiento de su capacidad de servicio, condiciones esenciales para garantizar la seguridad jurídica en el registro de los derechos sobre la propiedad inmobiliaria.

Dando pasos sustantivos en el proceso de modernización, que representa un enorme esfuerzo de creatividad, dedicación y aprendizaje. La aplicación de estas nuevas normas y procedimientos en el Registro de Títulos de Santiago se traducirá en un desafío actual para los profesionales del derecho, ya que insta a comprendamos cabalmente la necesidad y el contenido del cambio, con la creación de las capacidades para orientarlo y ejecutarlo dentro de la renovada visión de la Jurisdicción de Tierras en la República Dominicana.

Cabe mencionar una de las características principales que conlleva un proceso de cambio de esta magnitud, esta es la innovación en el manejo tanto en tecnología como en recursos humanos. Es difícil enjuiciar esta investigación ya que se tocan desde lo más profundo los puntos más importantes para conseguir el legado del derecho registral; pero no será difícil poder entender la majestuosa obra en un trabajo organizado.

Ningún país puede escapar a los cambios y desafíos que presenta el mundo moderno. Uno de estos desafíos que enfrenta la sociedad dominicana se esta llevando a cabo con el proceso de modernización de la Jurisdicción de Tierras, para hacer posible que la institución y las organizaciones que la componen puedan responder apropiadamente a los esfuerzos del desarrollo económico y social del país.

Para sobrevivir y crecer, se ve cada vez más obligado a administrar el país y nuestras instituciones, de manera que logren responder a las presiones a las que se ven sometidas, para prestar mejores servicios. La tecnología unos de los

nuevos cambios, presenta cada día nuevos desafíos, la globalización aumenta la complejidad de las materias que tienen que tratar y las razones para hacerlo, y el Registro de Títulos del Departamento de Santiago no escapa a estos cambios y debe también adoptarlos para cumplir los requerimientos de las leyes dominicana.

El segundo capítulo, describe los Aspectos Generales del Registro de Títulos, para de esta manera visualizar su estructura y condiciones vigentes. El Registro de Títulos del Departamento de Santiago es el segundo registro que más ingresos genera al estado y fue creado en virtud del artículo 156, de la Ley 1542 de Registro de Tierras del 11 de octubre del 1947 cuando se crearon las oficinas de Registro de Títulos del País esta tiene jurisdicción sobre el territorio que ocupan los municipios de las provincia de Santiago.

Los principales sistemas registrales dominicanos han sido un proceso de continuo cambio y de constante ajustamiento a partir de concepciones puramente formales y atendiendo a sus respectivos orígenes destacamos los más importantes como: El sistema informal, Judicial, Personal, de folio y ministerial, siendo este último oficial y el más ajustado a nuestro país usado en la actualidad. De acuerdo a limitaciones geográficas podemos destacar, el sistema Alemán, Español, Anglosajón y el Sistema Australiano o Torrens, siendo este el pilar del derecho registral dominicano, también utilizado en los procesos de registro.

Uno de los cambios de mayor trascendencia en el Registro de Títulos, son los tecnológicos, la ampliación en el proceso de registro, la estructuración organizacional siendo este un avance fabuloso en términos de aceleración de los procesos, ya que se trabajara sobre una base funcional y dinámica por el conocimiento de las funciones de la institución y el lugar jerárquico ocupado en la misma.

Además la creación de un órgano de dependencia es un paso que marcará la historia del derecho registral dominicano, con este se mantendrán los cuatro pasos básicos de una buena administración, que son planeación, dirección, ejecución y control cuya responsabilidad recae en la dirección nacional de registro de títulos, que se encargará a su vez de velar por el funcionamiento y eficiencia de los trabajos realizados en el registro de títulos de Santiago en nuestro caso particular.

Las ventajas que puede ofrecer una innovación como esta son múltiples pero primordialmente es conseguir que los usuarios externos actuales y potenciales consigan satisfacer sus necesidades con el menor tiempo y con calidad garantizada.

El tercer capítulo, contiene información sobre la Metodología, esta se basa en el análisis descriptivo de la información extraída de las leyes, libros, revistas, periódicos, y otros documentos, esto unido a un estudio de campo realizado por medio de cuestionario y entrevista, que nos sirvieron de base para forjarnos nuestras propias convicciones respecto a la realidad dominicana en el campo del derecho inmobiliario.

Metodológicamente hablando se tomaron en cuenta técnicas que llevaron a tomar en consideración los puntos más relevantes para realizar y elaborar una investigación que expresara en términos claros y plasmara en realidad el causa-efecto de estas nuevas normas y procedimientos en el registro de Títulos en el departamento de Santiago brindando informaciones precisas y acertadas de lo que es un proceso mejorado de cambio con implicaciones económicas sociales y de repercusión en instituciones del estado.

El cuarto y último capítulo, se realizará la Presentación e Interpretación de los Datos Estadísticos, para de esta manera cuantificar el causa-efecto a través de encuestas realizada a los usuarios del Departamento de Títulos de Santiago, basándose en recursos como entrevistas para analizar los diferentes puntos de vistas y para llegar a una conclusión lógica sobre la cuantificación de los datos y así poder llegar al verdadero causa-efecto.

En fin, este trabajo contribuirá en presente y en futuro con el mejoramiento de los procesos del registro de títulos porque llega de manera oportuna como un amigo que presta el hombro para que te sirva como soporte al levantarte de una caída, sobre todo servirá al generar y despertar las inquietudes de autores dormidos, que no han encontrado el camino que los lleve a motivar a los lectores, y a la vez a nuevas generaciones próximas ya que disfrutaran de un trabajo exitoso y bien hecho que dará frutos a plenitud. Ya que esta cargado de análisis sintetizados armónicamente con ideas organizadas y claras.

CONCLUSIONES

Cuando se concluye una labor de investigación tan laboriosa e importante como lo es este trabajo, las conclusiones a las que se llega son muchas y arrojan diferentes formas de interpretación.

Es conocida ya, la lucha suscitada por el mejoramiento del sistema Registral Dominicano, con el surgimiento de un nuevo modelo de gestión homogéneo y coherente como son las Nuevas Normas y Procedimientos en el Registro de Títulos Santiago, que ya han cumplido y satisfecho, aunque no en su totalidad las necesidades de los usuarios del Registro contribuyendo con el mejoramiento de la seguridad jurídica del país, cumpliendo con los objetivos trazados al momento de realizar esta investigación.

Luego de hacer un estudio detenido y de haber observado el funcionamiento de los Registros de Títulos, podemos decir que el surgimiento de las Nuevas Normas y Procedimientos en el Registro de Títulos del Departamento de Santiago le permitirán tener a los usuarios del Registro de Títulos más confiabilidad, al poder brindar una mayor seguridad.

A través de los datos estadístico del capítulo IV del trabajo en curso se pudo comprobar los objetivos, no obstante el cumplimiento de los mismos

El primer objetivo se ve cumplido en el análisis de la tabla No.4 referente al cumplimiento de los plazos de entrega de los documentos depositados ante el Registro de Títulos donde se ven reflejados el nivel de insatisfacción de los encuestados con un 51%, la Tabla No 5 versada sobre la utilización de recursos tecnológicos donde el 92% de los encuestados opinan que estos cambios mejorarían la calidad de dicho órgano jurídico, además la Tabla No.13 sobre el afianzamiento de la seguridad jurídica 79 personas contestaron que

en promedio cambiaran en un 36%-65% con los nuevos cambios y en la Tabla No. 18 basada en la reducción de los márgenes de falsificaciones de la expedición de certificados, los encuestados coinciden en un rango 36%-65%, 81 personas ofrecieron sus opiniones a favor de las nuevas Normas.

La Tabla No.2 sobre la satisfacción de los encuestados, en un porcentaje promedio de 23% consideran que estas Nuevas Normas y Procedimientos están encaminadas a convertirse en la revolución en el mejoramiento del sistema inmobiliario dominicano, es en esta tabla que se ve cumplido el segundo objetivo.

Los efectos que abordan estas Normas según el objetivo tres del estudio se ve cumplido en la Tabla No.20 sobre las expectativas en cuanto las nuevas Normas y Procedimientos en un 90% consideran buena la utilización de estas Nuevas Normas.

Las verdaderas Causas-Efectos recaen en la valoración de un nuevo modelo de gestión que sugiere una interpretación y una valoración de todos los hechos significativos de Registro de Títulos, afectando los métodos de registración y de inscripción de los documentos que tuvieron movimientos hasta la fecha de la entrada en vigencia de estas nuevas Normas y Procedimientos.

Esto ha afianzado más la idea de que las Nuevas Normas y Procedimientos es una medida que ofrece y provee a los usuarios del Registro de informaciones reales y confiables en cualquier fecha o periodo que se necesite.

El Registro de Títulos de Santiago (En su calidad de Órgano Jurídico), lejos de cumplir con esta necesidad y obligada a implementar en su normativa

Normas Regulatorias, que no prevén dicha Institución de los riesgos cuantitativos y cualitativos que representa en cuanto al tratamiento de las informaciones, debido a que tienen una entidad de fuerza mayor que regula y controla todas las operaciones e informaciones que esta ofrece y emite para hacer de esta institución más atractiva a los usuarios activos y futuros aumentando así la seguridad en la misma.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Sánchez, Arístides: **Estudio de la Ley de Tierras**. Primera Edición. Santo Domingo, Rep. Dom. 1986.

Bonilla Atilas, J.A: **Legislación de Tierras Dominicana. El Sistema Torrens**. Segunda Edición. Librería Dominicana. Santo Domingo, Rep. Dom. 1974.

Capitant, Henry, **Vocabulario Jurídico**, ediciones Desalma 1977, Buenos Aires.

Ciprián Rafael: **Tratado de Derecho Inmobiliario (Bases Legales, Jurisprudencia, doctrina y procedimientos)**. Santo Domingo, Rep. Dom. 2003.

Ciprián Rafael: **Tribunal de Tierras y Derechos Sucesorales**. Primera Edición. Santo Domingo.2000.

Formulario sobre el Saneamiento Inmobiliario en Santo Domingo. Santo Domingo, Rep. Dom.

Guzmán Bencosme, Juan Luís. **El Registrador de Títulos en Perspectiva**. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, Rep. Dom.

Instituto Agrario Dominicano: **Compendio de las Leyes Agrarias**. Santo Domingo, Rep. Dom.

Luperón Vásquez, Juan: **Compendio de Jurisprudencia de Tierras 1990-2000**. Santo Domingo, Rep. Dom.

República Dominicana: **Ley No. 1542, Sobre Registro de Tierras**. Edición Oficial. ONAP. Santo Domingo, Rep. Dom. 1947.

República Dominicana: **Ley No. 108-5, De Registro Inmobiliario**. Edición Manatí. Santo Domingo, Rep. Dom. 2005.

República Dominicana: **Ley No. 267-98**, Edición Oficial. ONAP. Santo Domingo, Rep. Dom. 1998.

Ruiz Tejada, Manuel Ramón, "**Estudio sobre la Propiedad Inmobiliaria en República Dominicana**, Editora del Caribe, C. por A., 1952, Santo Domingo.

Santana Polanco, Víctor A.: **Derecho Procesal en Materia de Tierras**. Tomo I. Santo Domingo, Rep. Dom.

Santana Polanco, Víctor A.: **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**. Santo Domingo, Rep. Dom.

Santana Polanco, Víctor A.: **“Los Recursos ante el Tribunal de Tierras”**. Editora Centenario, 1998, Santo Domingo.

Vega, Wenceslao,: **“Historia del Derecho Colonial Dominicano”**, Editora Taller, 1981, Santo Domingo.

Wilson Gómez, **Derecho Inmobiliario Registral**, editorial Claridad, 2003, 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

