

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POSTGRADO  
MAESTRIA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**



**NOTARIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE MONTECRISTI,  
PERIODO 2004 - 2006**

INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO  
PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS

**POR**

**JUAN HERMINIO VARGAS  
JOSÉ ARÍSTIDES MORA VÁSQUEZ**

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS  
REPÚBLICA DOMINICANA  
NOVIEMBRE, 2006

# ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>II</b>
<b>COMPENDIO</b>	<b>IV</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>CONTEXTO DEL MUNICIPIO DE MONTECRISTI Y DE LA OFICINA DE REGISTRO DE TÍTULOS</b>	
<b>1.1. Reseña histórica de Montecristi</b>	<b>2</b>
1.1.1. Origen de Montecristi	2
1.1.2. Aspectos socioeconómicos	3
1.1.3. Aspectos geográficos	3
1.1.4. Aspectos culturales	4
<b>1.2. Registro de Títulos del Departamento de Montecristi</b>	<b>5</b>
1.2.1. Actos Sometidos a Registro de Títulos	6
1.2.2. Requisitos para ser Registrador de Títulos	7
<b>1.3. El Conservador de Hipotecas de la Provincia de Montecristi</b>	<b>7</b>
1.3.1. Los actos que se someten al Conservador de Hipotecas	8
<b>1.4. Los Notarios Públicos</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>GENERALIDADES DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO</b>	
<b>2.1. La propiedad inmobiliaria</b>	<b>13</b>
2.1.1. Reseña Histórica	15
2.1.2. Conceptos de propiedad inmobiliaria	19
2.1.3. Sistema Torrens	20
<b>2.2. Registro Inmobiliario</b>	<b>23</b>
2.2.1. Antecedente	23
2.2.2. Concepto registro	25
2.2.3. Tipos de registros	26
2.2.3.1. Registro informal	27
2.2.3.2 Registro judicial	28
2.2.3.3 Registro Ministerial	30
2.2.4. Efectos de los registros	32
2.2.5 Efectos del registro Inmobiliario	32
2.2.5.1. Efectos en el sistema informal	33
2.2.5.2. Efectos del Registro en el sistema judicial	33
2.2.5.3. En el Sistema Ministerial	34
2.2.5.4 En el Sistema Torrens	35
<b>2.3. Acto traslativo de derechos de propiedad inmobiliaria</b>	<b>37</b>
2.3.1. Concepto de actos traslativos	37

2.3.2. Marco regulatorios	38
2.3.3. Tipos de actos traslativos de propiedad	38
2.3.4. Actos declarativos de derechos	38
2.4.5. Actos confirmativos de derechos	39
2.4.6. Actos abdicativos de derechos	39
<b>2.4. El Certificado de Título</b>	<b>39</b>
2.4.1. Concepto	39
2.4.2. Procedimiento para obtener un certificado de título	40
2.4.2. El Derecho de Propiedad frente al Registro Inmobiliario en la República Dominicana	42
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>METODOLOGÍA</b>	
<b>3.1 Operacionalización de variables</b>	<b>44</b>
<b>3.2 Métodos y técnicas</b>	<b>46</b>
3.2.1 Tipo de investigación	47
3.2.2 Universo o población y muestra	47
3.2.3 Instrumentos usados	48
3.2.4 Procedimientos de recolección de datos	48
3.2.5 Procedimiento de análisis de datos	49
<b>CAPITULO IV</b>	
<b>PRESENTACIÓN, ANÁLISIS, E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS</b>	
<b>4.1. Cuestionario a aplicado a los abogados y notarios de Montecristi</b>	<b>51</b>
<b>4.2. Cuestionario aplicado a las personas de Montecristi</b>	<b>65</b>
<b>4.3. Entrevista realizada al Registrador de Títulos de Montecristi</b>	<b>77</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>79</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>83</b>
<b>APÉNDICE</b>	<b>85</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>93</b>

## COMPENDIO

Esta investigación tiene como marco contextual el municipio de San Fernando de Montecristi y la Oficina de Registro de Títulos; en este sentido Montecristi está situado al noroeste del país frente al océano atlántico Montecristi forma parte de línea noroeste junto con: Dajabón, Mao Valverde, Santiago Rodríguez, También pertenecen a la región fronteriza conjuntamente con Independencia, Estrelleta y Pedernales

Cabe resaltar que ha tenido una economía variable a lo largo de su historia. En el siglo pasado y en el inicio del actual tenía como base principal el comercio exterior. Hoy el Municipio cabecera depende básicamente de la producción de sal y de la pesca mientras en los demás municipios, la economía se centra en la actividad agropecuaria.

En el área costera de Montecristi están ubicados 300 productores perteneciente a 241 propietarios en los que ganan sus sustentos centenares de familias. La cuota de producción asignada en esta zona es de 153,000 sacos mensuales de sal de 113.5lb cada uno. El renglón pesquero es de vital importancia para Montecristi, muchas familias buscan el sustento del mar, los peces capturados son mayormente pargos, carite, atún, dorado, mero jurel, lisa, tiburón y marlín.

Esta provincia está formada por 6 municipios que son: San Fernando de Montecristi (es la cabecera) Pepillo Salcedo, Castañuela, Las Matas de Santa Cruz, Guayubín y Villa Vásquez. Además el distrito municipal de Villa Elisa. Cuenta con 32 secciones y 155 parajes. Su primer gobernador fue el general restaurado Benito Monción en el año 1879. La provincia de Montecristi ocupa una área de 1,924.35 Km<sup>2</sup> con una población de 95,705 habitantes y una densidad poblacional de 55 habitantes por Km<sup>2</sup>.

En Montecristi funciona El Registro de Títulos de Departamento Judicial de Montecristi, el cual está situado en calle Pimentel, esquina Manuel Rueda G. en las mismas edificaciones del Palacio de Justicia de Montecristi.

Está dirigido por un Registrador, designado por la Suprema Corte de Justicia conforme a lo expresado en el artículo 67, Numeral 8 de la Constitución de la República el cual establece que la Suprema Corte de Justicia tendrá facultad de nombrar todos los funcionarios y empleados del Poder Judicial.

El conservador de hipotecas funciona en una de las oficinas del ayuntamiento municipal de Montecristi, amparado en la Ley 637 que establece que la transcripción de los actos traslativos de propiedad inmobiliaria no registrados deben de ser debidamente transcritos, siendo esta medida de orden público; es decir que se le impone a todos los jueces donde se presente un acto sin la debida transcripción. Es un funcionario con jurisdicción provincial y es designado por los ayuntamientos de los municipios cabeceras de las provincias.

El artículo 156 de la indicada Ley, modificado por las Leyes 3787 del 24 de Marzo de 1954, la 5057 del 19 de Diciembre de 1958 y la 403 del 3 de Julio de 1976, especifica que existirá una Oficina de Registro de Títulos con asiento en la Ciudad de Montecristi con Jurisdicción sobre territorio que ocupan las Provincias de Montecristi, Dajabón y Santiago Rodríguez. Posteriormente se efectúa un reglamento de la Suprema que divide este departamento dejándole las funciones solamente sobre Montecristi y Dajabón.

La Oficina de Registro de Títulos del Departamento de Montecristi trabaja en horario establecido por la Suprema Corte de Justicia. Su personal administrativo está conformado por un Abogado y una registradora ad-hoce, una secretaria, tres auxiliares y un archivista y demás empleados auxiliares. En este sentido, el Registrador de Títulos dará constancia en el Libro-Registro, de los Actos Jurídicos que al efecto lleva el documento que ha recibido; dicho documento

deberá expresar con claridad y precisión su contenido, el objeto y las obligaciones contraídas por las partes, es decir todos los datos que son necesarios para identificar el documento o Acto Jurídico.

Los actos que deben ser sometidos a Registro están regidos por el artículo. 186, de la Ley 1542 de Registro de Tierras, (1947) son los que de manera voluntaria o forzosa afectan los derechos inmobiliarios registrados, en consecuencia, están sujetos a las formalidades de Registro y son oponibles a terceros. Para ser designado Registrador de Títulos se requiere los siguientes requisitos: ser dominicano, estar en ejercicios de los derechos civiles y políticos y ser Doctor o Licenciado en Derecho.

Según el Código Civil Dominicano la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos. La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en momento dado.

El derecho de propiedad es hoy uno de los tópicos más importantes en cuanto a la garantía de derecho reales se refiere, comprendida la propiedad como la potestad jurídica que tiene una persona de enajenar un predio, siendo este el más completo y amplio de los derechos. Se refiere a la calidad y facultad de disposiciones que tiene una persona sobre un inmueble, nacida en virtud de un documento legal.

La Ley de Registro de Tierras No. 1542, tal como lo expresa Rafael Ciprián es la auténtica y verdadera legislación de tierras Dominicana, y como tal se debe considerar. Esta ley, tal como lo expresa su artículo primero tiene como objeto: registrar todos los terrenos que forman el territorio de la República, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos, y los otros derechos reales que

puedan afectarlos; el deslinde, mensura y partición de los terrenos comuneros y la depuración de los títulos de acciones de pesos que se refieran a dichos terrenos. Estas operaciones se declaran de interés público.

El objetivo de la Ley, en esencia, no es más que organizar, de manera clara y precisa, todos los terrenos y mejoras existentes en el país y los derechos que puedan tener incidencias en ellos y de esta manera garantizar el derecho de propiedad inherente a estos bienes.

La propiedad inmobiliaria es el derecho que relaciona a una persona con un objeto inmueble. El inmueble es la tierra y todo lo que a ella está adherido de manera permanente o afectada con un carácter de inmovilidad. La propiedad inmobiliaria, es el derecho de una persona sobre un objeto que está ligado a la tierra, sea por naturaleza o por destinación. Esto significa, que al titular del derecho de propiedad le asiste un título jurídico. Este es el fenómeno concreto en el cual descansa y se legitima el derecho y el cual invoca el titular cuando, por perturbación o despojo, se lesiona su derecho.

En este sentido, el sistema Torrens considerado como el más exacto y científico del mundo es aquel mediante el cual un funcionario denominado Registrador de Títulos inscribe en un libro registro todos los actos que le son sometidos (sentencias, actos de ventas, contratos de hipotecas, etc.), capaces de cambiar el estado de un inmueble registrado o producir en él un privilegio.

Las características fundamentales de este sistema de registro radica en que en él se cumple con los principios de publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad, además crea una jurisdicción especializada que lo es: el Tribunal de Tierras, que consta de dos instancias, para que todos los asuntos que le son sometidos recorran el doble grado de jurisdicción. Estas dos instancias la constituyen: el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en un primer grado y en el Tribunal Superior de Tierras en un segundo grado.

El procedimiento mediante el cual se inscriben los actos conforme la Ley de Registro de Tierras en su artículo 188, de fecha 11 del mes de Octubre del año 1942, publicada en la gaceta oficial 6707 de fecha 11 de Noviembre del año 1942, República Dominicana, es la siguiente:

Cada registrador de títulos llevara un libro de inscripciones en el cual transcribirá tan pronto como se lo entregan, todos los actos y otros documentos que resulten estar completos, debidamente redactados y en condiciones de ser registrados; así como todos los actos judiciales, ordenes, resoluciones, y sentencias concernientes a terrenos registrados que le fueren entregados.

La seguridad jurídica del derecho inmobiliario representa uno de los grandes desafíos que enfrenta el sistema judicial dominicano, porque esta constituye la garantía no solamente de la protección del derecho de propiedad nacional, sino la del desarrollo sostenido a través de la inversión extranjera.

Es procedente definir lo que se entiende por Registro, El término registro desde un punto de vista genéricos y sin necesidad de escatimar muchos esfuerzo de carácter científico, se puede señalar que sirve para identificar quien es el titular del derecho de propiedad de una o varias cosas capaces de ser sometidas a un registro, pero por ser el presente trabajo un trabajo destinado al área del derecho inmobiliario de manera breve se plasmara la definición de registro desde esa óptica.

El término registro, se define como aquella institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y los contratos de arrendamiento y opción. Los actos constitutivos o traslativos de derechos reales, a fin de que sean oponibles a terceros, deben ser sometidos a los requisitos de publicidad, principalmente aquellos actos que recaen sobre los inmuebles.



Cualquier acto que se relacione con los derechos registrados solamente surtirá efectos en frente a los terceros cuando hayan cumplido con las formalidades exigidas por esas disposiciones.

El registro implica en si mismo la participación de una autoridad judicial o administrativa mediatizada por la idea de la publicidad. Pero esta concepción unitaria no puede ser admitida teniendo en cuenta que la publicidad puede ser concebida como simple hecho, es decir, como publicidad noticia o como publicidad efecto, de la que se derivan determinados efectos jurídicos a través de los pronunciamientos registrales.

De acuerdo a las características que presente el acto o convención en el derecho inmobiliario dominicano, tienen aplicabilidad unos tipos o clases de registros, y otros en total desuso por las razones que oportunamente se explicaran en el desarrollo de cada uno de estos. Así se puede hablar de Registro Informal, Registro Judicial, Registro Ministerial y Sistema Torrens. De los cuales se atenderán de precisar algunas ideas enderezadas para ampliar el escaso conocimiento que de estos se tiene.

En este sentido, el registro informal es el sistema de registro que incide de forma directa en los actos traslativos de la propiedad inmobiliaria tuvo sus orígenes en Alemania, luego fue adoptado por muchos condados ingleses que lo hicieron suyo, imperando en el animo de los usuarios de este sistema para la garantía del derecho de propiedad la dignidad como elemento esencial y primordial.

El Registro judicial es el sistema de registro de acuerdo, se llama Sistema Judicial debido a que las funciones de registrador o conservador la ejerce un juez. Este magistrado se denomina Juez Conservador. Mantiene una duplicidad de funciones. Es juez y también registrador, lleva los controles del registro. Pero la Oficina de Registro o Conservaduría opera como una extensión o dependencia del Despacho del Juez Conservador. Por tanto, es una función adicional del funcionario judicial.

El Registro Ministerial, el sistema ministerial adentrado en los estudios doctrinarios de los tratadistas de la materia hay que definirlo como un sistema de registro oficial de la propiedad que se lleva a cabo ante un funcionario denominado Conservador de Hipoteca, quien transcribe la documentación integra en los libros correspondientes dando publicidad y oponibilidad a los terceros. Los efectos del registro conforme a la naturaleza del sistema son: la publicidad, especialidad, autenticidad y legalidad los cuales se presentaran en su totalidad en el Sistema Torrens, y en los demás sistemas denotará la falta de unos de estos elementos.

Con semejanza y estrecha relación intrínseca al sistema torrens, por las razones históricas que se remontan a que ambos tienen sus orígenes en Inglaterra, produce los efectos de la publicidad, la legalidad y la especialidad adoleciendo única y exclusivamente del principio de la autenticidad, para jerarquizarse en igualdad con el sistema torrens.

La publicidad es la consecuencia de que una vez realizado el registro los terceros se reputan enterados, la legalidad le viene del hecho de que el funcionario que realiza la operación del registro (Juez Conservador) está investido del poder legal para hacerlo, la especialidad porque destinan una hoja o una sujeción de hojas según la necesidad del libro registro para anotar cada inmueble de manera particular.

Para la realización de esta investigación se utilizó el método deductivo que permite llegar a conclusiones particulares, partiendo de elementos generales, además se basa en el razonamiento lógico que ayuda a concluir la investigación. Utilizó el método inductivo, porque el objetivo de la investigación es llegar conclusiones, cuyo contenido es más amplio y se concluye con verdades generales. Este método permite además extrapolar el resultado de una población muestra al universo completo.

En relación a las técnicas implementadas se utilizó la observación participante con un registro de información, así como el cuestionario aplicado a: (a) Juez de Tierras de Montecristi (b) director de Registro de Títulos de Montecristi, (c) abogados, (d) usuarios de los referidos departamentos.

En relación al tipo de investigación se enmarca entre las descriptivas porque, el propósito de la investigación es describir situaciones y eventos relacionados con la investigación es decir con el registro obligatorio de los actos traslativos. De campo porque se realizó una investigación en el lugar de los hechos, que es la ciudad de San Fernando de Montecristi, donde ocurre el fenómeno estudiado. Bibliográfico porque incluye datos e informaciones documentales sobre los actos traslativos, que sirven para alcanzar los objetivos de la investigación.

En este caso el universo o población está constituida por los usuarios de los Tribunales de Tierras y de Registro de Títulos, así como por los abogados en ejercicio pertenecientes a la provincia de Montecristi. Para esta investigación se escogió una muestra consistente en todos los expedientes ingresados a Registro de Tierras Montecristi, durante el período 2004 al 2006, de los cuales se procuró localizar a los afectados. De los cuales se procuró localizar a 10 personas.

Para el caso de los abogados, dada la amplitud e indefinición de la cantidad existente en servicio se seleccionó un grupo representativo de 15 abogados. Además se realizó una entrevista a la Juez de Tierras de Montecristi y al Registrador de Registro de Títulos de Montecristi.

Para la obtención de los datos bibliográficos se procedió a revisar una amplia literatura sobre el tema, seleccionando los textos directamente acorde al tema tratado, posteriormente se extrajo la información necesaria para complementar y/o profundizar los conceptos expuestos en el marco teórico.

En relación a la información de campo se procedió a la aplicación de dos cuestionarios a usuarios y uno a un abogado a fin de validar la confiabilidad y el entendimiento de este instrumento. Se realizaron las correcciones necesarias detectadas a partir de ese procedimiento.

Para el análisis de los datos se utilizarán técnicas de estadística descriptivas basadas en frecuencia, por cientos, media, desviación estándar. Los resultados de los análisis se presentan mediante cuadros y gráficos con sus correspondientes interpretaciones para facilitar la comprensión del lector. Finalmente todos los análisis de los datos se realizarán manualmente.

Después de revisados los datos obtenidos, se llegó a las siguientes conclusiones:

Múltiples son las causas que impiden que se registren de forma correcta los actos traslativos, entre ellas el desconocimiento del proceso a seguir por parte del tenedor de un acto traslativo de propiedad inmobiliaria, señalado por el 47% de los abogados, coincidiendo con el 60% de los residentes de Montecristi encuestados que consideraron esta como la principal causa. Lo mismo consideró el Registrador de Títulos. Evidenciando esto que existe una relación estrecha entre el nivel de conocimiento y la realización del registro de título correspondiente.

Los actos traslativos de propiedad inmobiliaria pueden ser objeto de nulidad según lo expresado por el 100% de los abogados y notarios encuestados. Esto evidencia que real y efectivamente estos actos están sujetos de nulidad. El tiempo transcurrido desde que se realizó el acto traslativo de propiedad inmobiliaria incide en la posibilidad de nulidad así el 33% de los abogados consideró que sí y el restante 60% no. Eso evidencia que el tiempo no es un factor determinante en la declaración de nulidad.

Los actos traslativos de propiedad inmobiliaria deben estar legalizados por un notario, así lo expresó el 93% de los encuestados, sólo un 7% consideró lo contrario. Esto deja evidenciado la necesidad de legalizar notarialmente los actos traslativos.

Las consecuencias que mayormente puede enfrentar un tenedor por no registrar los actos traslativos de propiedad inmobiliaria es la pérdida de propiedad según el 47% de los abogados encuestados, en menor medida fueron considerados la litis de consecuencias de daños y perjuicios en el 13% y los gastos económicos en el 7%. Evidenciando esto que mayormente la pérdida de la propiedad es la consecuencia más enfrentada.

## CONCLUSIONES

Esta investigación llegó a conclusiones a partir del objetivo general que es determinar la obligatoriedad del registro de los actos traslativos de propiedades inmobiliarias realizadas ante un Notario Público en el Municipio de Montecristi. Este objetivo se alcanzó a través de los objetivos específicos:

### **Objetivo específico I**

**Indicar las causas para que se realicen actos traslativos de propiedad inmobiliaria sin cumplir debidamente con el proceso establecido.**

Múltiples son las causas que impiden que se registren de forma correcta los actos traslativos, entre ellas el desconocimiento del proceso a seguir por parte del tenedor de un acto traslativo de propiedad inmobiliaria, señalado por el 47% de los abogados, coincidiendo con el 60% de los residentes de Montecristi encuestados que consideraron esta como la principal causa. Lo mismo consideró el Registrador de Títulos. Evidenciando esto que existe una relación estrecha entre el nivel de conocimiento y la realización del registro de título correspondiente.

Otra causa determinada es el costo que debe pagar el tenedor de un acto traslativo de propiedad inmobiliaria, lo que dificulta culminar el proceso en la oficina de Registro siempre según el 27% de los abogados encuestados. Coincidiendo con los moradores de Montecristi que consideraron que el costo es una limitante para realizar la inscripción de un acto inmobiliario siempre y casi siempre para el 20% de los encuestados; para el 30% a veces. Así mismo lo señaló el Registrador de Títulos de Montecristi. Eso evidencia que el costo es una limitante en para una proporción significativa de personas.

Además el descuido o falta de diligencia del tenedor lo que puede generar no culminar el proceso en la oficina de Registro de Títulos, según la consideración de los abogados entrevistados el 73% de los casos sí, el restante 27% no. esto

permite establecer que el descuido es una de las principales causas de la falta de Registro de actos traslativos.

Los actos traslativos de propiedad inmobiliaria que mayormente dejan de registrarse ante el registrador de títulos, según las repuestas de los abogados entrevistados, son los actos de donaciones en el 40% de los casos, seguidos de los actos de dación en pago en el 33% y de honorarios profesionales en el 27% de estos.

### **Objetivo específico II**

**Determinar la vulnerabilidad de ser afectados de nulidad los actos traslativos realizados sin el registro obligatorio.**

Los actos traslativos de propiedad inmobiliaria pueden ser objeto de nulidad según lo expresado por el 100% de los abogados encuestados. Esto evidencia que real y efectivamente estos actos están sujetos de nulidad.

El tiempo transcurrido desde que se realizó el acto traslativo de propiedad inmobiliaria incide en la posibilidad de nulidad así el 33% de los abogados consideró que sí y el restante 60% no. Eso evidencia que el tiempo no es un factor determinante en la declaración de nulidad.

### **Objetivo específico III**

**Indicar la posibilidad del Registrador de Títulos de ejecutar actos traslativos de propiedad sin estar realizados por un abogado notario.**

Los actos traslativos de propiedad inmobiliaria deben estar legalizados por un notario, así lo expresó el 93% de los encuestados, sólo un 7% consideró lo contrario. Esto deja evidenciado la necesidad de legalizar notarialmente los actos traslativos.

#### **Objetivo específico IV**

**Señalar las consecuencias que pueden enfrentar los involucrados por omitir el registro obligatorio de una propiedad inmobiliaria.**

Las consecuencias que mayormente puede enfrentar un tenedor por no registrar los actos traslativos de propiedad inmobiliaria es la pérdida de propiedad según el 47% de los abogados encuestados, en menor medida fueron considerados la litis de consecuencias de daños y perjuicios en el 13% y los gastos económicos en el 7%. Evidenciando esto que mayormente la pérdida de la propiedad es la consecuencia más enfrentada.

Las consecuencias identificadas por los moradores de Montecristi que les puede ocasionar la omisión de un acto traslativo es la pérdida de propiedad inmobiliaria en el 50% de los entrevistados, a consideración del 30% los gastos económicos. Esto permite establecer que la pérdida de propiedad y los gastos económicos son las principales consecuencias que puede enfrentar el poseedor de un acto traslativo.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ander- Egg, Ezequiel.(1990) **"Técnicas de Investigación Social"** Editorial Hvmantitas. México.

Capitant Henri. (1977) **"Vocabulario Jurídico"**. Ediciones Buenos Aires, Argentina.

Ciprian, Rafael. (2003) **"Tratado de Derecho Inmobiliario"**. Editora Centenario, Santo Domingo. República Dominicana.

**Diccionario de la Real Academia Española,(1977)** Editora Espalsa-Calpe, Madrid, España.

Gómez Wilson. (2003)**"Derecho Inmobiliario Registral"**. Editorial Claridad, Santo Domingo, República Dominicana.

**Guía Catastral de la República Dominicana**, (1977) Junta Agro empresarial Dominicana, Inc., Impreso Vargas, Santo Domingo, República Dominicana.

Hernández, Fernando (2002). **"Metodología de la Investigación en Ciencias Sociales"**. Ediciones UAPA. Editora Búho, Santo Domingo, República Dominicana.

Hernández Sampieri, Roberto.(2002) **Metodología de la Investigación**. Segunda edición. Editora Mc. Graw – Hill Interamericana. México.

Mazeaud. **"Derecho Civil Parte I", Vol. 1**. Ediciones Jurídicas Europa - Americana, Buenos Aires, S. F.

Moya Pons, Frank. (2004) **Atlas de los Recursos Naturales de la República Dominicana**. Secretaría de Estado de Medio ambiente y recursos Naturales. Editora Búho. Santo Domingo, República Dominicana.

República Dominicana (1999) **Código Civil de la República Dominicana**. Editora Dalis, Moca.

República Dominicana, (2000) **Código Penal de la República Dominicana**, Editora Dalis, Moca.

República Dominicana, (1997) **Ley 637 Sobre Transcripción Obligatoria de actos entre vivos traslativos de propiedad inmobiliaria**. Editora Dalis, Moca.

República Dominicana, (1997) **Ley 2914 Sobre Registro y Conservación de Hipotecas**, Editora Dalis, Moca, 2000.

República Dominicana, (2003) **Ley 301, Ley del Notario**, Editora Dalis, Moca.

República Dominicana (1998) **Constitución de la República**. Tercera Edición, Editorial Paul Revere, Santiago.

República Dominicana (1947) **Ley 1542 de Registro de Tierras**.

Santana Polanco, Victor (2000) **Vocabulario Doctrinal en Materia de Tierras**, Editorial Búho, Santo Domingo, 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](mailto: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](mailto: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](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

