

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA**

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



Educación para todos.

EFFECTOS DE LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE CONTROL Y REDUCCIÓN DE CONSTANCIAS ANOTADAS EN EL REGISTRO DE TÍTULOS DEL DEPARTAMENTO DE SALCEDO, PERIODO ABRIL 2007- ABRIL 2008

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

POR

**JOSÉ OSCAR DÍAZ ARIAS
ALEIDA JOSEFINA MENA GÓMEZ**

**SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
OCTUBRE, 2008.**

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
AGRADECIMIENTO	I
DEDICATORIA	II
LISTA DE TABLAS	III
LISTA DE GRÁFICAS	IV
COMPENDIO	V
CAPÍTULO I: INTRODUCCION	
1.1 Antecedentes de la Investigación	2
1.2 Planteamiento del Problema, Formulación del Problema y sub-preguntas	4
1.3 Justificación	7
1.4 Objetivos del estudio	8
1.5 Delimitación de la investigación	9
1.6 Marco Contextual	9
CAPÍTULO II: LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y REGLAMENTACIONES	
2.1 Historia de la propiedad inmobiliaria en República Dominicana	13
2.2 Períodos de la Propiedad Inmobiliaria Dominicana	25
2.3 Sistemas de Transmisión de la Propiedad Inmobiliaria	31
2.3.1 El Sistema Informal	31
2.3.2 El Sistema Judicial	32
2.3.3 Sistema Ministerial	33
2.3.4 El Sistema Torrens	34
2.4 Los Principios Registrales	37
2.5 Jurisdicción Inmobiliaria	40
2.5.1 Competencia	40
2.5.2 Marco Institucional	40
2.5.2.1 Tribunales Superiores de Tierras	40
2.5.2.2 Tribunales de Jurisdicción Original	41
2.5.2.3 Dirección Nacional de Registro de Títulos	42
2.5.2.4 Registro de Títulos	42
2.5.2.5 Dirección Nacional de Mensura Catastrales	42
2.5.2.6 Dirección Regional de Mensuras Catastrales	43
2.5.2.7 Abogado del Estado	43
2.6 De la Propiedad Inmobiliaria	43

2.6.1 Constancias Anotadas al amparo de la Ley 1542	44
2.6.2 Constancias Anotadas de acuerdo con la Ley 108-05, por vía Reglamentaria	44
2.6.3 Certificado de Título	45
2.6.4 Diferencia entre Certificados de Títulos y Constancias Anotadas	45
2.7 Del Reglamento para el control y reducción de Constancias Anotadas modificada por la Resolución No. 1737 del 12 de Julio del 2007	46
2.7.1 Definición de Reglamento	46
2.7.2 Facultad Reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia	47
2.7.3 Generalidades	47
2.7.4 Objeto	50
2.7.5 El Reglamento y las Constancias Anotadas	56
2.8 Procedimiento de Deslinde	63
2.8.1 Etapas en el Procedimiento de Deslinde	65
2.8.2 Clasificación de las Parcelas para fines de Deslinde	66
2.8.3 Desarrollo del Procedimiento de Deslinde	
71	
2.8.4 Función de la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en el Trabajo de Deslinde	
73	
2.8.5 Competencia del Tribunal de Jurisdicción Original para la Aprobación de los Trabajos de Deslinde	74
2.8.6 Carta de Conformidad para los fines de aprobación del deslinde por un Juez de Jurisdicción Original	
74	
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Diseño y Tipo de Investigación	78
3.2 Método de Investigación y Técnicas	78
3.3 Instrumentos de Recolección de Datos	79
3.4 Población y Muestra	80
3.5 Confiabilidad y Validez	81
3.6 Procedimiento de recolección y análisis de los datos	82
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS	
4.1 Presentación	84
4.2 Resultados de la entrevista aplicada al Registrador de Títulos	85

4.3 Análisis de los expedientes trabajados en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo	89
4.4 Resultados sobre la encuesta aplicada a los/as abogados/as	90
4.5 Resultados sobre la encuesta a los/as propietarios/as de inmuebles	103
CAPÍTULO V: DISCUSION DE LOS RESULTADOS	
5.1 Discusión general de los resultados por variables	117
CONCLUSIONES	125
RECOMENDACIONES	132
OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	135
GLOSARIO DE TÉRMINOS	139
APÉNDICES	142
APÉNDICE A: Instrumentos de Recolección De Datos	143
APÉNDICE B: Certificaciones.	152
1) Certificación expedida por el Registro de Títulos sobre Constancias Anotadas expedidas e Hipotecas inscritas	153
2) Certificación expedida por el Registro de Títulos sobre los abogados que han trabajado en gestión de Constancias Anotadas	154
BIBLIOGRAFÍA	156

LISTA DE TABLAS

Resultados sobre la encuesta aplicada a los/as abogados/as

No. 1	Según el sexo	90
No. 2	Años en ejercicio de su profesión	91
No. 3	Nivel académico alcanzado	92
No. 4	Conocimiento sobre el Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas contenido en la Resolución #517-2007	93
No. 5	Consideración que tienen sobre la utilidad del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	94
No. 6	Cantidad de operaciones inmobiliarias sustentadas en Constancias Anotadas que han realizado	95
No. 7	Inconvenientes que se han presentado en las operaciones inmobiliarias, por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	96
No. 8	Consecuencias jurídicas que ha conllevado la aplicación del Reglamento y representa mayor limitante para las transacciones inmobiliarias	97
No. 9	Motivos que creen por los cuales los titulares de Constancias Anotadas cumplen la obligación de realizar deslinde	98
No.10	Razones por las cuales consideran necesario el deslinde	99
No.11	Forma en que beneficia al patrimonio de las personas la utilización del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	100
No.12	Consideración que tienen sobre la forma de aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas en el Registro de Títulos de Salcedo	101
No.13	Consideración sobre lo establecido en el Reglamento con relación a la inscripción de hipotecas en Constancias Anotadas y su posterior adjudicación	102

Resultados sobre la encuesta a los/as propietarios/as de inmuebles

No. 1	Según conocen o no el Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas contenido en la Resolución #517-2007	103
No. 2	Según tuvo o no inconvenientes al tramitar su transacción inmobiliaria sustentada en una Constancia Anotada	104
No. 3	Inconvenientes que se le presentaron al tramitar su transacción inmobiliaria sustentada en una Constancia Anotada	105
No. 4	Consecuencia jurídica que le ha afectado por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	106
No. 5	Consecuencia económica que le ha afectado por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	107
No. 6	Según han tratado o no de vender su inmueble	108
No. 7	Según han tenido o no restricciones por parte del comprador al intentar vender su inmueble sustentado en una Constancia Anotada	109
No. 8	Han intentado o no gestionar un crédito con una Constancia Anotada como garantía	110
No. 9	Documentaciones o gestiones que le han solicitado al momento de solicitar crédito sustentado en una Constancia Anotada	111
No.10	Según han sometido o no su inmueble amparado en Constancia Anotada al proceso de deslinde	112
No.11	Razones por las cuales consideran necesario el deslinde de su inmueble	113
No.12	Forma en que se beneficia su patrimonio al tener un inmueble amparado en Constancia Anotada a través del Reglamento	114
No.13	Según se sienten protegidos por el Estado con su derecho de propiedad sustentado en una Constancia Anotada	115

LISTA DE GRÁFICAS

Gráficas sobre la encuesta aplicada a los/as abogados/as

No. 1	Según el sexo	90
No. 2	Años en ejercicio de su profesión	91
No. 3	Nivel académico alcanzado	92
No. 4	Conocimiento sobre el Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas contenido en la Resolución #517-2007	93
No. 5	Consideración que tienen sobre la utilidad del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	94
No. 6	Cantidad de operaciones inmobiliarias sustentadas en Constancias Anotadas que han realizado	95
No. 7	Inconvenientes que se han presentado en las operaciones inmobiliarias, por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	96
No. 8	Consecuencias jurídicas que ha conllevado la aplicación del Reglamento y representa mayor limitante para las transacciones inmobiliarias	97
No. 9	Motivos que creen por los cuales los titulares de Constancias Anotadas cumplen la obligación de realizar deslinde	98
No.10	Razones por las cuales consideran necesario el deslinde	99
No.11	Forma en que beneficia al patrimonio de las personas la utilización del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	100
No.12	Consideración que tienen sobre la forma de aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas en el Registro de Títulos de Salcedo	101
No.13	Consideración sobre lo establecido en el Reglamento con relación a la inscripción de hipotecas en Constancias Anotadas y su posterior adjudicación	102

Gráficas sobre la encuesta a los/as propietarios/as de inmuebles

No. 1	Según conocen o no el Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas contenido en la Resolución #517-2007	103
No. 2	Según tuvo o no inconvenientes al tramitar su transacción inmobiliaria sustentada en una Constancia Anotada	104
No. 3	Inconvenientes que se le presentaron al tramitar su transacción inmobiliaria sustentada en una Constancia Anotada	105
No. 4	Consecuencia jurídica que le ha afectado por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	106
No. 5	Consecuencia económica que le ha afectado por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas	107
No. 6	Según han tratado o no de vender su inmueble	108
No. 7	Según han tenido o no restricciones por parte del comprador al intentar vender su inmueble sustentado en una Constancia Anotada	109
No. 8	Han intentado o no gestionar un crédito con una Constancia Anotada como garantía	110
No. 9	Documentaciones o gestiones que le han solicitado al momento de solicitar crédito sustentado en una Constancia Anotada	111
No.10	Según han sometido o no su inmueble amparado en Constancia Anotada al proceso de deslinde	112
No.11	Razones por las cuales consideran necesario el deslinde de su inmueble	113
No.12	Forma en que se beneficia su patrimonio al tener un inmueble amparado en Constancia Anotada a través del Reglamento	114
No.13	Según se sienten protegidos por el Estado con su derecho de propiedad sustentado en una Constancia Anotada	115

COMPENDIO

Esta es una investigación que versa sobre el tema: **“Efectos de la Aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, Período Abril 2007 – Abril 2008”**.

Para enfocar esta problemática, es oportuno contemplar las previsiones del Reglamento de control y Reducción de Constancias Anotadas, con lo que se puede aducir, luego de analizar la realidad del Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, que la problemática principal se presenta en muchas lotificaciones de terreno de la provincia Hermanas Mirabal, que es la competencia del Registro de Títulos del Departamento de Salcedo las cuales a pesar de haber sido vendidas años atrás, los propietarios no han realizado el registro, es decir, los certificados de títulos se encuentran a nombre de quien vendió, trayendo esta situación inseguridad jurídica.

Por la cantidad de solicitudes de transferencia que se han presentado ante el Registro de Títulos de Salcedo se puede comprobar la existencia de actos otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia de la Ley 108-05, que gracias al reglamento ha sido posible su ejecución, he aquí la necesidad e importancia del mismo.

En vista de que la Resolución sólo aplica para aquellos actos que fueron otorgados con anterioridad a la Ley, y dado el desconocimiento tanto de la Ley No. 108-05 como del referido reglamento, hace que los usuarios sigan otorgando actos de rebajas, los cuales no son ejecutables ante el Registro de Títulos, sino que el vendedor debe deslindar y subdividir, para que en consecuencia, el acto, asumiendo al estatus del inmueble resultante pueda a su vez ser ejecutado.

Por otra parte, las Constancias Anotadas expedidas con posterioridad a la puesta en vigencia de la Ley No. 108-05, al amparo del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas, traen una cláusula de Intransferibilidad,

es decir, que una vez emitida, para poder transferirla y que el adquirente obtenga su Certificado de Título debe ser agotado el proceso de Deslinde, esta situación se convierte en una limitación para las futuras ventas, incidiendo negativamente en el tráfico inmobiliario.

Es por esto que se ha planteado el siguiente problema: ¿Cuáles son los efectos de la aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, en el periodo abril 2007 hasta abril del 2008?

El estudio de este tema resulta de suma importancia y al mismo tiempo justificable, toda vez que en el mismo se pretende determinar los efectos de la aplicación del reglamento de control y reducción de constancias anotadas en el Registro De Títulos del departamento de Salcedo en el periodo abril 2007 hasta abril del 2008, determinando cuales son los casos que se presentan y con qué frecuencia, logrando así establecer las necesidades y debilidades de dicho reglamento.

Esta situación encuentra sustentación teórica al analizar y ponderar los casos presentados ante el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, estableciéndose las debilidades y aplicación práctica de este instrumento legal que viene a llenar un vacío dejado por la Ley

de Registro Inmobiliario número 108-05, analizándose además en forma detallada el contenido de la resolución estudiada.

El objetivo general consiste en determinar los efectos de la aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, en el período abril 2007 hasta abril del 2008.

Para lograr este objetivo, se han planteado los siguientes objetivos específicos:

1. Determinar las situaciones que se presentan en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, con relación a la aplicación del Reglamento de control y reducción de constancias anotadas en el período abril 2007 hasta abril 2008.
2. Establecer la cantidad de inmuebles a los que se le ha aplicado el reglamento de control y reducción de constancias anotadas, en transferencias, hipotecas, etc., en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo durante el período abril 2007 hasta abril 2008.
3. Analizar las consecuencias jurídicas y económicas que trae para los usuarios la aplicación del Reglamento de control y reducción de constancias anotadas.
4. Determinar las consecuencias técnico-jurídicas que implican para el Registro del Departamento de Salcedo, la aplicación del Reglamento.

5. Establecer la garantía jurídica que tienen los propietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas expedidas en virtud del Reglamento.

En cuanto al espacio, esta investigación está delimitada a la Provincia Hermanas Mirabal, específicamente al Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, analizando los efectos de la aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas.

En relación al tiempo, la misma contempla el estudio de los casos sobre la expedición de Constancias Anotadas en el período abril 2007 hasta abril del 2008.

El contexto del estudio se enmarca dentro de lo que es la Provincia Hermanas Mirabal, conocida anteriormente como Provincia Salcedo, es una de las provincias centrales del Cibao. Su nombre honra a las Hermanas Mirabal, nativas de esta provincia.

Fue creada el 3 de marzo de 1952, con el nombre de Salcedo pero entrando en vigencia el 16 de agosto de 1952. Su nombre fue cambiado al actual, Provincia Hermanas Mirabal, en noviembre de 2007 en honor a las figuras heroicas como lo es el caso de las hermanas: Patria, Minerva y María Teresa Mirabal, estas tres mujeres oriundas de Ojo de Agua, tuvieron la valentía de luchar por la libertad política del país, oponiéndose firmemente contra una de las tiranías más férreas que ha tenido Latinoamérica, la del dictador Rafael Leonidas Trujillo; actitud por las que fueron perseguidas, encarceladas varias veces y brutalmente asesinadas el 25 de noviembre del 1960. En honor a estas valientes hermanas cada 25 de

noviembre se conmemora el “Día Internacional de la No Violencia Contra la Mujer”.

En el desarrollo del marco teórico del estudio, se empieza tratando la historia de la propiedad inmobiliaria en República Dominicana. De acuerdo con Ciprián (2003, p. 128), para entender los orígenes de la propiedad inmobiliaria en nuestro periodo colonial, primero hay que comprender qué existía en la isla antes de que el periodo colonial comenzara.

En ese orden, se habla de la Propiedad Inmobiliaria en la Sociedad Taína; las concepciones Jurídicas Españolas de la Época; las Capitulaciones de Santa Fe; los Repartimientos de Tierras e Indios hechos por Cristóbal Colón; el Papa Cede las Tierras Descubiertas a la Corona Española; la Encomienda y Las Reales Cédulas; el Repartimiento de Alburquerque del 1514; el Amparo Real; los Ejidos; las Regalías; las Propiedades de los Municipios; las Propiedades de la Comunidad Indígena; la Propiedad Realenga; la Propiedad Eclesiástica y la Propiedad Particular.

Observando lo expresado por Ruiz Tejada (1952, p. 41), Ciprián (2003, p.156) y Gómez (2007, p. 39), son ocho los períodos en los que se pueden dividir la historia de nuestra propiedad inmobiliaria, a saber:

- a) Primer Período: La Bula Inter Caétera del 3 De Mayo de 1493.
- b) Segundo Periodo: La Ley de Amparo Real del 20 de Noviembre del 1578.

- c) Tercer Período: La Independencia Nacional, 27 de Febrero del 1844.
- d) Cuarto Período: Ley Sobre División de Terrenos Comuneros del 21 de Abril del 1911.
- e) Quinto Período: Orden Ejecutiva No.511 del 1 de julio del 1920.
- f) Sexto Período: Ley Sobre Registro de Tierras No. 1542 de Fecha 7 de Noviembre de 1947.
- g) Séptimo período. Formado por las modificaciones constitucionales del año 1994.
- h) Octavo período. Puesta en vigencia de la Ley No. 108-05 en abril del 2007.

Dentro de los Sistemas de Transmisión de la Propiedad Inmobiliaria, esta investigación aborda sustanciosamente los diferentes sistemas por los que ha pasado: el Sistema Informal; el Sistema Judicial; Sistema Ministerial y el Sistema Torrens.

El último de éstos, establece el régimen de la tenencia de las tierras de manera científica y organizada, creado por Robert Torrens, y aplicado por primera vez en Australia del Sur, a partir del 2 de Julio de 1859. La esencia de este sistema consiste en que el Estado a través de las funciones de un Registrador, inviste a la persona con un derecho irrevocable de propiedad sobre la tierra o de algún interés en ella.

Ciprián (2003, p. 240) dice que: “La característica esencial del Sistema Torrens está en que cumple a cabalidad con los principios de publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad”.

Con la puesta en vigencia de la Ley 108-05 se modifica de manera fundamental la estructura organizacional de la jurisdicción y la interdependencia de las entidades que la componen, cambiando de una estructura piramidal a una conformación horizontal, compuesta por cuatro órganos en los que se distribuyen las competencias de funciones técnicas, judiciales, registrales y ministerio público.

Al hablar de la Propiedad Inmobiliaria, se debe señalar que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que los establecidos por las leyes, por lo que la propiedad es considerada el derecho real por excelencia o que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas.

En ese sentido, el artículo 544 del Código Civil Dominicano define la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y los reglamentos”.

El derecho de propiedad como derecho fundamental se reconoce en nuestra Constitución en el artículo 8, numeral 13, el cual establece “Nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por sentencia de un tribunal competente, la indemnización podrá no ser previa. No podrá imponerse la pena de confiscación general de bienes por razones de orden político”.

En adición a este precepto constitucional la Ley de Registro Inmobiliario en su artículo 1 reza: “La presente ley se denominará Ley de Registro Inmobiliario, y tiene por objeto regular el saneamiento y el registro. De todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles del registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la Republica Dominicana y garantiza la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órgano competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria”.

En relación a las Constancias Anotadas al amparo de la Ley 1542, se puede señalar, que esta modalidad de documento que sustenta derecho de propiedad de porciones de terrenos surge como fruto de la ejecución de transferencias sobre parte de parcela, resultando de la combinación de los artículos 170 y 195 de la anterior ley de registro de tierras 1542, en los cuales se indicaron que si el acto de disposición transfería solamente una parte alícuota o una porción

determinada de un inmueble registrado, el Registrador de Títulos haría una anotación al pie del certificado original de dueño disponente y expediría al adquiriente una constancia de acuerdo con el párrafo único del artículo 170, hasta que se practicara la subdivisión o el deslinde de la porción objeto de la transferencia.

Sin embargo, las Constancias Anotadas de acuerdo con la Ley 108-05, por vía Reglamentaria, se refiere al documento emitido por el registro de títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre

una porción de parcela. Fruto de estos conceptos un gran número de inmueble en todo territorio nacional están sustentados en constancias anotadas por lo que uno de los propósitos fundamentales de la ley 108-05 es lograr su erradicación o disminución en su mínima expresión y que estos inmuebles asuman su estatus al amparo de un certificado de títulos.

El Certificado de Título, es definido por el artículo 91 de la Ley 108-05, como el documento oficial emitido y garantizado por el Estado dominicano que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo.

A su vez el artículo 66 del Reglamento General de Registros de Títulos, establece que es un documento que emite el registro de título al registrar un inmueble, mediante el cual hace constar la forma en que se ha individualizado su designación catastral, su extensión superficial, las mejoras si existiesen, la causa del derecho, su fecha de inscripción y el o los propietarios del mismo.

Este documento ha asumido modalidades estrechamente vinculadas a la naturaleza de la operación que protege. Modalidades como el certificado original de títulos, el duplicado del certificado de títulos.

En relación al Reglamento para el control y reducción de Constancias Anotadas, modificada por la Resolución No. 1737 del 12 de Julio del 2007, es importante empezar primero definiendo lo que es el reglamento.

De acuerdo a Capitant (1980, p. 115), un reglamento es una variedad de actos legislativos emanados de una autoridad que no es el parlamento: Presidente de la República, Ministro, Prefecto, Alcalde. Tiene por objeto legislar sobre materias no previstas en la Ley o desarrollar las normas sentadas en una Ley con el fin de facilitar su aplicación.

El artículo 122 de la Ley No. 108-05, consigna la facultad reglamentaria de la Suprema Corte de Justicia, en virtud del cual la Suprema procede a emitir la Resolución 517-2007, del 22 de Marzo del año 2007 denominada Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, modificada por la

Resolución 1737 del 12 de julio del 2007, de la cual se analizan los primeros 14 Artículos de forma detallada, consignando cada Artículo y luego haciendo comentario de los mismos.

De acuerdo al artículo 1, el presente Reglamento se denomina Reglamento para el Control y reducción de constancias anotadas, y complementa la Ley Número 108-05 del 23 de marzo del 2005, al Reglamento del Tribunal Superior de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, al Reglamento General de Registros de Títulos y al Reglamento general de Mensura Catastrales, y es de aplicación en todo el territorio de la República Dominicana.

Del estudio del artículo precedentemente señalado, se puede ver claramente que denomina a la Resolución con un objetivo fundamental de complementar la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

El objeto fundamental de este Reglamento, se encuentra plasmado en su artículo 4, el cual reza de la siguiente manera:

Artículo 4: Este Reglamento tiene por objeto suspender la emisión de nuevas Constancias Anotadas, controlar y regular las existentes, limitando su otorgamiento a casos de excepción y sentando las bases para que con el tiempo se logre la reducción del inventario de las existentes.

En este artículo se refleja el objetivo esencial del reglamento que es lograr la existencia del menor número de Constancias Anotadas, dada la proliferación de constancias anotadas al amparo de la ley 1542, era imperativo buscar un mecanismo que contrarrestara la realidad existente y alternativa para el porvenir.

Según el artículo 12. (Modificado por la Resolución No.1737 de fecha 12 de julio del 2007 de la Suprema Corte de Justicia). A partir de la Vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas “porciones de parcelas”, salvo en los casos de excepción expresamente previstos.

Este artículo viene a ratificar la no emisión de nuevas porciones de parcelas, prohibiéndolo de manera expresa y solo dejando oportunidad para realizarlo en forma excepcional, es decir, en los casos expresamente contemplados en el presente reglamento y los cuales se explicarán en lo adelante.

Dejando una brecha a los fines de que los propietarios de inmuebles que no hayan ejecutado sus actos, puedan hacerlo en la forma expresamente señalado por el Reglamento.

En cuanto al diseño metodológico del estudio, es cuantitativo no experimental, en vista de que no implica experimento de fenómeno y la realidad no será manipulada por métodos artificiales, sino que se analizarán los casos del mismo modo como se presenten. Cuando se indica que el enfoque será cuantitativo se refiere a que se hará un conteo de todos los inmuebles a los que se les ha aplicado el Reglamento, así como también de las Constancias Anotadas expedidas por el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo durante el período abril 2007- abril 2008.

La investigación desarrollada es bibliográfica-documental y de campo. El método utilizado es el analítico, en vista de que se hizo un análisis del efecto que ha producido la aplicación del Reglamento de control y reducción de

Constancias Anotadas en el Departamento de Registro de Títulos de Salcedo, analizando cada caso en particular, esto así porque el flujo de expedientes de este departamento lo permite.

La población está comprendida por el total de propietarios de los inmuebles que se les ha aplicado el “Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas”, cuyo número asciende a 158; contemplando además el presente estudio como población al Registrador del Departamento de Salcedo y a los abogados que trabajaron en el manejo de los casos de expedición de Constancias Anotadas, equivalente a 31 abogados/as.

En cuanto a los propietarios/as de los inmuebles, se tomó un tipo de muestra probabilística, porque todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad a ser escogidos; y el muestreo es aleatorio simple o al azar, resultando una muestra de 48 propietarios al usar la fórmula establecida por Fischer & Navarro (1996, pp. 42-43), para variables finitas y cualitativas.

Dentro de las conclusiones fundamentales, el estudio establece en forma general, que se puede establecer que los efectos de la aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, en el período abril 2007 hasta abril del 2008, tiene aspectos tanto positivos como negativos.

Dentro de los aspectos positivos se pueden señalar en forma general, que al asignarle una matrícula a los inmuebles, se hace más rápida la ejecución de los expedientes y la búsqueda de la información, se crea un registro complementario y se fortalece la seguridad jurídica de los inmuebles, ya que aunque las Constancias Anotadas que se expiden tienen la cláusula de intransferibilidad, aún así, este documento goza de cierta garantía y credibilidad frente a los terceros.

También para las oficinas de Registros de Títulos, por la razón de que muchas situaciones anómalas que durante años se venían suscitando, en lo adelante se han ido corrigiendo y se espera que al pasar de los años la situación general queda subsanada por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas contenido en la Resolución No. 517-2007.

En cuanto a los aspectos negativos, están: el hecho de que las Constancias Anotadas expedidas llevan consigo una cláusula de intransferibilidad, lo que obliga a los propietarios a someter un deslinde, ya que se encuentran con limitaciones para vender, para hipotecar, con restricciones por parte de los compradores y no se cuenta con la protección del fondo de garantía establecida por la Ley No. 108-05, en su artículo 39 a los fines de indemnizar a las personas que sin ser negligentes hayan sido perjudicadas por la ley.

CONCLUSIONES

Tomando en consideración los resultados de la presente investigación y la discusión de los mismos, es pertinente plasmar las conclusiones al respecto, al tenor de los objetivos perseguidos.

Partiendo del objetivo No. 1, que pretende determinar las situaciones que se presentan en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, con relación a la aplicación del Reglamento de control y reducción de constancias anotadas en el período abril 2007 hasta abril 2008, **la investigación revela que en este Departamento se han presentado un gran número de inconvenientes y dificultades con respecto a la aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas, tales como: que las Constancias Anotadas son intransferibles y no cuentan con el fondo de garantías; limitaciones para una futura venta; la fecha de los actos para la transferencia parcial deben ser antes del 4 de abril del 2007, la obligatoriedad de deslindarse o subdividirse es uno de los problemas más graves por su elevado costo y limitaciones para ser dada en garantía.**

Otra situación encontrada es el desconocimiento del Reglamento por parte de muchos abogados, aun habiendo trabajado en gestión de Constancias Anotadas, ya que menos de la mitad de ellos apenas muestra un conocimiento suficiente sobre lo que es el Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas contenido en la Resolución No. 517-2007, al igual que los usuarios del sistema, o sea, los propietarios de inmuebles, que en su mayoría no lo conocen.

Muchos de los actos depositados para traspaso de derechos de propiedad, no se pueden ejecutar por las fechas, en otras ocasiones las matrices están cerradas o hay problemas con redacción de actos.

Sobre este particular se puede concluir, que las situaciones presentadas influyen significativamente en la baja del tráfico inmobiliario, así como la reducción

del precio de los mismos, esto así, porque se ha visto que muchos negocios no se materializan por estos inconvenientes.

En relación al objetivo No. 2, **establecer la cantidad de inmuebles a los que se le ha aplicado el reglamento de control y reducción de constancias anotadas, en transferencias, hipotecas, etc., en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo durante el período abril 2007 hasta abril 2008**, se determinó que durante este período se emitieron 158 Constancias Anotadas y se ejecutaron 97 hipotecas, de las cuales 92 fueron amparadas en Constancias con fechas anteriores y 5 sobre Constancias Anotadas ya intransferibles.

Esto significa, que todas estas Constancias Anotadas se han expedido con la cláusula de intransferibilidad que instituye el referido Reglamento, por lo que los mismos deben ser sometidos a un deslinde u otro procedimiento similar, a fin de obtener un Certificado de Título definitivo y abolir dicha cláusula.

En este sentido, no debe dejarse de lado que estas expediciones de Constancias Anotadas son por casos de excepción instituido por el artículo 4 de dicho Reglamento, ya que aunque su objeto es suspender la emisión de nuevas Constancias Anotadas, también tiene como propósito controlar y regular las existentes, limitando su otorgamiento a casos de excepción y sentando las bases para que con el tiempo se logre la reducción del inventario de las existentes, como consecuencia de la proliferación de constancias anotadas que fueron expedidas al amparo de la Ley 1542.

De esto se puede colegir, que la anterior Ley 1542 no obligaba a que los inmuebles fueran subdivididos o deslindados, sino que prescribía una exhortación con lo señalado en el artículo 195 en su párrafo II, queriendo con esto el legislador resolver el problema ocasionado por las Constancias Anotadas. Sin embargo, la interpretación que se le daba es que es una opción facultativa, no obligatoria del Registrador de Títulos, en retener el Certificado de Título después de tres transferencias, lo que conllevó a que los inmuebles permanecieran en estado de indivisión dentro de una parcela; y esta es una de las bases principales para la proliferación de las Constancias Anotadas, lo que

se pretende subsanar con la aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas.

Tomando en cuenta el objetivo No. 3, que busca analizar las consecuencias jurídicas y económicas que trae para los usuarios la aplicación del Reglamento de control y reducción de constancias anotadas, **este estudio revela que las principales consecuencias jurídicas son: que el derecho de propiedad sustentado en la Constancia Anotada es intransferible, a menos que se deslinda la porción que le corresponde, deslinda éste que actualmente amerita un gasto excesivo, según lo consideró el Registrador de Títulos del Departamento de Salcedo.**

Esta consideración se confirma con las respuestas de los abogados que se refirieron a la cláusula de intransferibilidad y la obligación de deslindarse y de igual manera los propietarios de dichos inmuebles, que también se refirieron a la no protección del fondo de garantía.

En relación a las consecuencias económicas, entre ellas están: que los propietarios de los inmuebles ven su crédito cerrado, esto así desde el momento que sus acreedores leen la nota de intransferibilidad y de no garantía del fondo, lo que lo limita a poder seguir realizando una labor productiva o tener que recibir dinero prestado a un interés muy elevado al tener que acceder a préstamos informales. Otra consecuencia es la limitación para vender, ya que los compradores le exponen restricciones por la cláusula de intransferible de la Constancia Anotada.

Estas situaciones conllevan, además, a que los propietarios tengan que realizar inversiones de dinero, que quizás en esos momentos no tenían pensado hacerlo, por el hecho de que tienen que cumplir la obligación de deslindarse para poder vender e hipotecar.

Para dar respuesta al objetivo No. 4, sobre determinar las consecuencias técnico-jurídicas que implican para el Registro del Departamento de Salcedo, la aplicación del Reglamento, se debe señalar que la oficina de

Registro de Títulos bajo estudio, por aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas, ha tenido que adecuar su forma de trabajo técnico-jurídico, aunque dichas consecuencias son vistas como muy positivas, porque se han podido controlar muchas parcelas que por su irregularidad estaban convertidas en algo poco controlable; además de crear la matrícula para los inmuebles, lo que ha conllevado a un mejor manejo de los expedientes.

De esto se puede colegir, que todo el sistema inmobiliario dominicano, en forma específica las oficinas de Registros de Títulos, se han visto en la necesidad de readecuar las políticas de funcionamiento del manejo de expedientes, expedición de Constancias Anotadas y Certificados de Títulos, así como trazar nuevas pautas para la recepción de documentos, tales como los traslativos de derechos de propiedad, por el asunto de la fecha, si la matriz está cerrada, la redacción de los actos, etc.

Un aspecto importante a señalar, es que como la Constancia Anotada expedida al amparo del reglamento es tratada como inmueble, permite un mejor manejo a lo interno del Registro, tanto en la transferencia como en la inscripción de los créditos, lo que le otorga tanto a los dueños como a los acreedores una mayor seguridad jurídica y viabilidad en el manejo de las informaciones.

En cuanto al objetivo No. 5, que pretende establecer la garantía jurídica que tienen los propietarios de inmuebles amparados en Constancias Anotadas expedidas en virtud del Reglamento, **se encontró lo siguiente: una de la forma en que beneficia al patrimonio de las personas la utilización del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas, es que fortalece el derecho de propiedad; puede acceder a créditos con más facilidad; obtención de mayor seguridad jurídica, rápido acceso a la información y publicidad y que se registra legalmente su derecho sobre el inmueble.**

Sin embargo, se debe resaltar que para lograr una garantía real existe la necesidad de someter el inmueble a un deslinde, ya que esto genera la expedición de un Certificado de Título definitivo, con la garantía del Estado y oponible a todo el mundo, lo que además implicaría que las transacciones comerciales con los inmuebles se hagan más viables.

En otras palabras, se tendría mayor seguridad jurídica, se fortalece el derecho de propiedad, se registra legalmente el derecho sobre el inmueble y se puede acceder a créditos con más facilidad, generando más garantía en las inversiones y mayor auge del tráfico inmobiliario.

En forma general, se puede establecer que los efectos de la aplicación del Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas en el Registro de Títulos del Departamento de Salcedo, en el período abril 2007 hasta abril del 2008, tiene aspectos tanto positivos como negativos.

Dentro de los aspectos positivos se pueden señalar en forma general, que, al asignarle una matrícula a los inmuebles, se hace más rápida la ejecución de los expedientes y la búsqueda de la información, se crea un registro complementario y se fortalece la seguridad jurídica de los inmuebles, ya que aunque las Constancias Anotadas que se expiden tienen la cláusula de intransferibilidad, aún así, este documento goza de cierta garantía y credibilidad frente a los terceros.

También para las oficinas de Registros de Títulos, por la razón de que muchas situaciones anómalas que durante años se venían suscitando, en lo adelante se han ido corrigiendo y se espera que al pasar de los años la situación general queda subsanada por aplicación del Reglamento de control y reducción de Constancias Anotadas contenido en la Resolución No. 517-2007.

En cuanto a los aspectos negativos, están: el hecho de que las Constancias Anotadas expedidas llevan consigo una cláusula de intransferibilidad, lo que obliga a los propietarios a someter un deslinde, ya que se encuentran con limitaciones para vender, para hipotecar, con restricciones por parte de los compradores y no se cuenta con la protección del fondo de garantía establecida por la Ley No. 108-05, en su artículo 39 a los fines de indemnizar a las personas que sin ser negligentes hayan sido perjudicadas por la ley.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, Juan Pablo, (2003). **Código Civil y Legislación Complementaria**, Editora Dalis. Moca, Rep. Dom.
- Bentham, Jeremías (2002). **Tratado de las Pruebas Judiciales**, Ediciones Valleta. Buenos Aires, Rep. Argentina.
- Bonilla, Atilés (1974). **Legislacion de Tierras Dominicana**. Editora Librería Dominicana. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Capitant, Henri (1960). **Vocabulario Jurídico**, Ediciones Depalma. Buenos Aires, Rep. Argentina.
- Ciprián, Rafael (2003). **Tratado de Derecho Inmobiliario**. Editora Centenario, S.A., Santo Domingo, Rep. Dom.
- Ciprián, Rafael, (2000). **Tribunal de Tierras y Derechos Sucesora les**, Primera edición. Santo Domingo, Rep. Dom.
- **Enciclopedia Virtual**. Santo Domingo, Rep. Dominicana.
- Estévez Lavandier, Napoleón R., (2004). **Ley 834 de 1978 Comentada y Anotada**, Editora Manatí. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Gómez Wilson (2003). **Derecho Inmobiliario Registral, Introducción a Su Estudio**, Editorial Claridad. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Hernández, Fernando, (2002). **Metodología De La Investigación en Ciencias Sociales**, Editora Búho. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Luna Castellano, Antonio (1998). **Metodología de la Tesis**. Trillas, México.

- Mirabal Vargas Leonardo y Monción Segundo (2007), **Ley No. 108-05 De Registro Inmobiliario De la Republica Dominicana (Modificada Por La Ley No. 51-07) y sus Reglamentos**, Impresión Hnos. Capellán. Santiago, Rep. Dom.
- Pérez Méndez, Artagnan (1987). **Sucesiones y Liberalidades**, Editora Corripio. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Pina Martínez, Alfredo (1997). **Derecho Procesal Civil**, Editora Kalis. San Francisco de Macorís, Rep. Dom.
- Potentini, Trajano (2003). **Las Vías de Ejecución**. Editora Centenario. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Ravelo de los Santos, Valentina Peguero (1977). **Visión General de la Historia Dominicana**. Editora UCMAIMA, Santo Domingo, Rep. Dom.
- Reyes, Ramón Emilio, (2003). **Manual de Responsabilidad Civil**, Ediciones Trajano Potentini. Santiago, Rep. Dom.
- Santana Polanco, Víctor (2000). **Vocabulário Doctrinal em materia de Tierras**, Tomo I, Editora Centenario, S.A. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Santana Polanco, Víctor (2002). **Derecho Procesal en materia de Tierras**, Editora Centenario. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Santana Polanco, Víctor (2008). **Derecho Procesal Para La Jurisdicción Inmobiliaria**, Editora Corripio. Santo Domingo, Rep. Dom.,
- Tejada Ruiz, Manuel Ramón (1986). **Estudio Sobre La Propiedad Inmobiliaria en La Republica Dominicana**. Santo Domingo, Rep. Dom.
- Vásquez, Juan Luperón, (2001). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**, Editora Corripio. Santo Domingo, Rep. Dom.

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